TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 673/2025/DS-ST
Ngày: 10/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Cửu Long

2/ Bà Nguyễn Thị Chi

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Bích - Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1699/2024/TLST-DS ngày 10/10/2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 493/2025/QĐXXST-DS ngày 16/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1546/2024/QĐST-KDTM ngày 11/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nại Quốc V (Theo Giấy ủy quyền số 1824/2025/UQ-TTXLN ngày 08/4/2025) và bà Nguyễn Chung Xuân M (Theo Giấy ủy quyền số 688/2025/UQ-TTXLN ngày 11/8/2025.

(ông V, bà M có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984

Thường trú: 10 đường số 1, cư xá Đô Thành, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ cư trú: 190/68 Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh).

(ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S (sau viết tắt là S1 hoặc Ngân hàng); bản tự khai ngày 10/9/2025 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh T đã ký kết hợp đồng tín dụng để vay vốn tại S1 – Chi Nhánh Quận 2 – PGD Nguyễn Duy Trinh với chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ký ngày 27/12/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01 ký ngày 16/03/2022:

- Số tiền vay: 4.550.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)

- Số tiền đã giải ngân: 4.550.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)

- Thời hạn vay: 25 năm (từ ngày 27/12/2021 đến hết ngày 27/12/2046)

- Mục đích vay vốn: Chuyển nhượng bất động sản

- Lãi suất vay: điều chỉnh theo từng thời kỳ, tuân theo thỏa thuận các bên tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng và Mục 4 Giấy nhận nợ số LD2136100200 ngày 27/12/2021

2. Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng theo thông tin:

Loại thẻ: Visa; số thẻ 436438 – 3339; hạn mức: 500.000.000; ký hợp đồng ngày 24/01/2022 với mức lãi suất 1,932%/tháng

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của mình, ông Nguyễn Thanh T đã thế chấp tài sản của mình, chi tiết như sau:

Thế chấp toàn bộ Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB860813 số vào sổ cấp GCN: CT77930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 16/02/2022:

+ Quyền sử dụng đất:

Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Nay là phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích đất: 77.7 m2. Trong đó: sử dụng riêng: 77.7 m2; sử dụng chung: 0 m2; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.

+ Tài sản gắn liền với đất:

Loại nhà ở: Nhà ở liên kế ; Diện tích xây dựng: 68,9 m^2; Diện tích sàn 214,7m^2; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Cấp (Hạng): III

Toàn bộ thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch đảm bảo đã được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Hợp đồng thế chấp đã công chứng

tại Phòng công chứng số 1 - tỉnh Bình Dương, số công chứng: 1114 ngày 30/03/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đăng ký tại Chi nhánh văn phòng đăng kí đất đai thành phố Thuận An - Tỉnh Bình Dương ngày 30/03/2022.

Do ông Nguyễn Thanh T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 05/01/2023 S1 đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Mặc dù S1 đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp, tạo điều kiện về thời gian để ông Nguyễn Thanh T thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thanh T vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay, vi phạm các điều khoản quy định tại Hợp đồng đã ký.

Ngân hàng TMCP S đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T thanh toán nợ cho Ngân Hàng như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Thanh T phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 10/09/2025 là 7.555.512.089 đồng, trong đó:

1.1 Đối với Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ký ngày 27/12/2021 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01 ký ngày 16/03/2022, Tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 10/09/2025 là 6.511.455.897 (Bằng chữ: Sáu tỷ, năm trăm mười một triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi bảy đồng):

+ Vốn gốc: 4.526.000.000 đồng

+ Lãi trong hạn: 1.611.965.928 đồng

+ Lãi quá hạn, lãi phạt: 373.489.969 đồng

1.2 Đối với khoản vay thẻ tín dụng, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 10/09/2025 là 1.044.056.192 ; trong đó nợ gốc là 567.590.444 đồng và nợ lãi là 476.465.748 đồng.

Ngoài ra, Ông Nguyễn Thanh T còn phải chịu các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 11/09/2025 đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

2. Trường hợp Ông Nguyễn Thanh T không trả được nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

3. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì Ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm bán các tài sản khác (nếu có) và tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi hết nợ.

- Bị đơn là ông Nguyễn Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để đến Tòa án tham gia các phiên họp, phiên tòa nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền có yêu cầu xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án phí vụ án xem xét theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Đây là vụ án tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" giữa giữa cá nhân với tổ chức tín dụng trong quan hệ hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ kết quả xác minh thông tin cư trú của bị đơn tại Công an phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Công an phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) xác nhận thông tin ông Nguyễn Thanh T hiện có thực tế cư trú tại địa chỉ 190/68 Nguyễn Xiển, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Long Phước, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận vụ án do Tòa án nhân dân Quận 3 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh) chuyển thẩm quyền và thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2] *Về việc có mặt của đương sự tại phiên tòa:*

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 các đương sự trong vụ án.

Nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; bị đơn vắng mặt không lý do.

Như vậy, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] *Về hợp đồng tín dụng, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng; hợp đồng thế chấp:*

Căn cứ vào lời khai của đương sự và theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 27/12/2021, Ngân hàng TMCP S và ông Nguyễn Thanh T có ký kết Hợp đồng tín dụng số 202126480134, Các điều khoản chung về cấp tín dụng

(đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202126480134); Số tiền cho vay là 4.550.000.000 đồng; Thời hạn vay: 25 năm (từ ngày 27/12/2021 đến hết ngày 27/12/2046); Mục đích vay vốn: Chuyển nhượng bất động sản; Lãi suất vay: điều chỉnh theo từng thời kỳ; Ngày 16/3/2022, hai bên ký với nhau Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01.

Để thực hiện hợp đồng nêu trên Ngân hàng đã giải ngân cho vay theo Giấy nhận nợ LD2136100200 ngày 27/12/2021 với số tiền vay: 4.5500.000.000 đồng vào số tài khoản 060174608159 của chủ tài khoản tên Nguyễn Thị Kim D tại Ngân hàng S1 – PGD Nguyễn Duy T1; Giấy nhận nợ đã có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Thanh T và đính kèm Phụ lục Lịch trả nợ.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của bên vay với bên cho vay, S1, ông T đã cùng ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44/HĐTC-BĐS-PGDNDT số công chứng: 1114 ngày 30/03/2022 tại Phòng công chứng số 1 - tỉnh Bình Dương đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB860813 số vào sổ cấp GCN: CT77930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 16/02/2022. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/3/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, ngày 10/02/2022, S1 đã phê duyệt và cấp thẻ tín dụng loại thẻ Visa Platium với hạn mức 500.000.000 đồng cho ông T theo Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022.

Như vậy, Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01 ngày 16/3/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44/HĐTC-BĐS-PGDNDT ngày 30/03/2022 và Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng phê duyệt ngày 10/02/2022 đều do người có đủ thẩm quyền đại diện cho bên cho vay và người có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự của bên vay tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật; tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Do vậy, các hợp đồng nêu trên là cơ sở pháp lý để làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[4.1] *Xét yêu cầu đối với Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01 ngày 16/3/2022:*

[4.1.1] Về nợ gốc:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, S1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Thanh T với số tiền vay: 4.5500.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ LD2136100200 ngày

27/12/2021. Ông T đã ký xác nhận tại Giấy nhận nợ nêu trên. Như vậy có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định Ngân hàng đã thực hiện xong nghĩa vụ cho vay theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng.

Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thì bị đơn chỉ mới thanh toán số tiền nợ gốc của Hợp đồng là 24.000.000 đồng (12 kỳ thanh toán, mỗi kỳ 2.000.000 đồng), lần cuối bị đơn thanh toán là kỳ lãi tháng 12/2022. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn nhiều lần để tham gia giải quyết vụ án, trình bày ý kiến, tiếp cận các tài liệu chứng cứ và đã được Tòa án thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến trình bày nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định tính đến thời điểm xét xử (ngày 10/9/2025) thì bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202126480134-01 ngày 16/3/2022 là 4.526.000.000 đồng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán bắt đầu từ kỳ lãi tháng 01/2023 nên S1 chuyển toàn bộ khoản nợ sang lãi quá hạn, khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ trước hạn cho S1 số tiền nợ gốc là 4.526.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại mục 2 của Các điều khoản chung về cấp tín dụng (đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021) nên có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1.2] Về nợ lãi:

Lãi trong hạn: Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật nên khoản vay của bị đơn phát sinh lãi suất trong hạn theo thỏa thuận của hợp đồng về mức lãi suất áp dụng (có điều chỉnh). Tính đến ngày 10/9/2025, số tiền lãi trong hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 1.611.965.928 đồng

Lãi quá hạn: Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo cam kết trong hợp đồng và làm phát sinh nợ quá hạn. Tại tiểu mục 2.4 mục 2 của Các điều khoản chung về cấp tín dụng (đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021) thì lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn là phù hợp quy định pháp luật tại điểm b khoản 4 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và điểm c khoản 4 Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016. Tính đến ngày 10/9/2025 số tiền lãi quá hạn phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 147.228.804 đồng.

Lãi chậm trả: Như đã phân tích trên, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu lãi chậm thanh toán với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền lãi trong hạn chậm trả là phù hợp quy định tại tiểu mục 2.5 mục 2 của Các điều khoản chung về cấp tín dụng (đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021), điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và điểm b khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Tính đến ngày 10/9/2025 số tiền lãi chậm

trả phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức đã ký bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 226.261.165 đồng.

Từ các phân tích tại *4.1.1 và 4.1.2*, S1 khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho S1 số tiền nợ gốc, lãi trên nợ gốc, lãi quá hạn và lãi chậm trả nêu trên là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tổng số tiền lãi bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021 và phụ lục, bổ sung tính đến ngày 10/9/2025 là 6.511.455.897 đồng, trong đó nợ gốc là 4.526.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 1.611.965.928 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 147.228.804 đồng và lãi chậm trả là 226.261.165 đồng. Số tiền lãi sẽ được tiếp tục tính với lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

[4.2] Xét yêu cầu đối với Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp gồm: Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022) và văn bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng, bảng sao kê tín dụng, có căn cứ xác định ông Nguyễn Thanh T được Ngân hàng TMCP S cấp thẻ tín dụng với số thẻ 436438-3339, hạn mức tín dụng 500.000.000 đồng. Do quá trình sử dụng thẻ, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ tín dụng của ông T kể từ ngày 25/5/2023, chốt số nợ gốc là 567.590.444 đồng và chuyển toàn bộ số dư nợ sang nợ quá hạn.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và các mục 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 và 25 bản Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP S thì ông Nguyễn Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông T phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến thời điểm xét xử (ngày 10/9/2025) là 1.044.056.192 đồng; trong đó: nợ gốc là 567.590.444 đồng; Lãi quá hạn: 476.465.748 đồng, số tiền lãi sẽ được tiếp tục tính với lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4.] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm:*

Tài sản đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Thanh T tại S1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44/HĐTC-BĐS-PGDNDT số công chứng: 1114 ngày 30/03/2022 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB860813 số vào sổ cấp GCN: CT77930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 16/02/2022.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng hiện trạng nhà đất thể hiện đúng như giấy chứng nhận; trên đất có một căn nhà xây hoàn thiện bên ngoài, một trệt và hai lầu, bên trong nhà xây thô chưa hoàn thiện; chưa tô tường, lát gạch nền nhà và cầu thang. Hiện trạng nhà để trống, không có người cư trú.

Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan chức năng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại điểm b khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng thế chấp quy định *"1. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm: ...b. Các nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng với S1 bao gồm các nghĩa vụ phát sinh trong tương lai, phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký hợp đồng này"*. Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định tài sản nêu trên được thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán cho cả khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021 (có phụ lục) và khoản vay theo Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022).

Tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản các bên đã thỏa thuận việc xử lý tài sản để thu hồi nợ trong trường hợp: "Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng tín dụng, kể cả trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn…". Do đó, khi bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ và phù hợp với các Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021 (có phụ lục) và khoản vay theo Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022), nếu thừa sẽ được trả lại cho bị đơn; nếu còn thiếu thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho S1 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

[5] *Về chi phí tố tụng:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

[6] *Về án phí:*

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận là 7.555.512.089 đồng, án phí bị đơn phải chịu là 115.555.512 đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 4, Điều 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ các Điều 4, 10 và 56 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm;

Căn cứ điểm b, c khoản 4 Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8; điểm a, b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S.

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh T phải trả cho Ngân hàng TMCP S tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/9/2025) là 7.555.512.089 (bảy tỉ, năm trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm mười hai nghìn, không trăm tám mươi chín) đồng, bao gồm:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021 và phụ lục, bổ sung tính đến ngày 10/9/2025 là 6.511.455.897 đồng, trong đó nợ gốc là 4.526.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 1.611.965.928 đồng, tiền nợ lãi quá hạn là 147.228.804 đồng và lãi chậm trả là 226.261.165 đồng.

+ Đối với Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022) tính đến ngày 10/9/2025 là 1.044.056.192 đồng; trong đó: nợ gốc là 567.590.444 đồng; Lãi quá hạn: 476.465.748 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 11/9/2025), ông Nguyễn Thanh T còn phải trả tiền lãi phát sinh của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số

202126480134 ngày 27/12/2021 và phụ lục, bổ sung và Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Thanh T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP S có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB860813 số vào sổ cấp GCN: CT77930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 16/02/2022 cho ông T.

- Trường hợp ông Nguyễn Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 44/HĐTC-BĐS-PGDNDT số công chứng: 1114 ngày 30/03/2022 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB860813 số vào sổ cấp GCN: CT77930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/10/2021, cập nhật biến động ngày 16/02/2022 để thu hồi nợ.

- Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nói trên được dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Thanh T theo Hợp đồng tín dụng số 202126480134 ngày 27/12/2021 và phụ lục, bổ sung và Giấy đề nghị cấp thẻ kiêm hợp đồng đề ngày 24/01/2022 (phê duyệt ngày 10/02/2022), nếu thừa sẽ được trả lại cho ông T; nếu còn thiếu thì ông T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thanh T phải trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn đối với khoản tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.555.512 (một trăm mười lăm triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm mười hai) đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.854.670 (năm mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi tư nghìn, sáu trăm bảy mươi) đồng theo biên lai thu số 0002252 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN**
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Minh Vương

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV2-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Minh Vương