TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 169/2026/DSST
Ngày: 04/8/2026
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 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly.

2. Bà Phan Thị Hồng Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1891/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 359/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ trụ sở: **Tháp B, số 194 TQK, phường HK, Thành phố Hà Nội**.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: **Tầng số 14, số 472 NTMK, phường BC**, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Võ Thành T**; **bà Nguyễn Chung Phương T**; **bà Huỳnh Thanh T**, ông Lê Công Phong, **ông Nguyễn Khương D**; Cùng trú tại: **Tầng số 14, số 472 NTMK, phường BC**, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn ản ủy quyền ngày 19/5/2026) (có yêu cầu vắng mặt)

2. Bị đơn: **Ông Võ Đ**, sinh năm 1994. Địa chỉ thường trú: Thôn PT, xã NA, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi. Địa chỉ mới: Thôn PT, xã AP, tỉnh Quảng Ngãi.

(có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ do **Ông Võ Thành T** là đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Hàm Nghi (gọi tắt là Ngân hàng) và **Ông Võ Đ** có ký kết hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021. Theo đó, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 1.800.000.000đồng vào ngày 07/01/2022 cho **Ông Võ Đ**; mục đích vay: Hoàn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; thời hạn vay: 240 tháng; lãi suất cho vay trong hạn cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu là 9.0%/năm. Lãi suất điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 01/01 và 01/7 hàng năm theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm VND (loại trả lãi sau) kỳ hạn 24 tháng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả là 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, **Ông Võ Đ** đã ký Hợp đồng thế chấp số 138/2021/16693670/HĐBĐ đối với tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019.

Sau khi nhận đủ tiền vay, **Ông Võ Đ** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như cam kết, cụ thể **Ông Võ Đ** chỉ thanh toán được số tiền gốc là 187.500.000đồng và tiền lãi là 315.517.607đồng. **Ông Võ Đ** bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 25/7/2024, vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc **Ông Võ Đ** phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 14/7/2026 là 2.014.000.243đồng, trong đó nợ gốc là 1.612.500.000đồng, nợ lãi trong hạn là 356.844.883đồng, nợ lãi quá hạn là 10.249.955đồng, lãi chậm trả là 34.405.405đồng. Yêu cầu trả ngay một lần sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, **Ông Võ Đ** còn phải thanh toán toàn bộ tiền lãi, phí phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021, kể từ ngày 14/7/2026 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ

Trường hợp **Ông Võ Đ** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, lãi chậm trả nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của **Ông Võ Đ** đối với Đ. Cụ thể, tài sản bảo đảm bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ

số 2, địa chi: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Đ, sau khi thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ liên quan theo quy định mà giá trị tài sản thể chấp vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì **Ông Võ Đ** có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho Đ.

*Bị đơn **Ông Võ Đ** vắng mặt, nhưng theo kết quả ủy thác của Tòa án khu vực 1 tỉnh Quãng ngãi có triệu tập và làm việc với **Ông Võ Đ** có lời trình bày như sau:*

Ngày 23/12/2021, **Ông Võ Đ** có ký hợp đồng tín dụng số: 185/2021/166936/HĐTT với Ngân hàng để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ tài chính thì ông Đoàn đã giao kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số: 138/2021/16693670/HĐBĐ ngày 23/12/2021(đăng ký thế chấp 24/12/2021). Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019. Vào ngày 28/4/2026, ông Đoàn có đến Ngân hàng làm việc về việc khởi kiện của Ngân hàng tại Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại nơi làm việc ông có thỏa thuận với Ngân hàng là bàn giao tài sản bảo đảm để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

*Nguyên đơn do **Ông Võ Thành T** là đại diện ủy có yêu cầu vắng mặt và gửi văn bản trình bày:* Ngân hàng vẫn giữ ý kiến đã trình bày và bổ sung là: Tính đến ngày 04/8/2026, **Ông Võ Đ** còn nợ số tiền là 2.025.947.985đồng, trong đó nợ gốc là 1.612.500.000đồng, nợ lãi trong hạn: 366.122.281đồng; nợ lãi phạt quá hạn gốc: 10.883.866đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi: 36.441.838đồng. Do đó, buộc **Ông Võ Đ** phải thanh toán số tiền trên và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Ngân hàng yêu cầu **Ông Võ Đ** phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 04/8/2026 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp **Ông Võ Đ** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, lãi chậm trả nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với các tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để ưu tiên thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của **Ông Võ Đ** đối với Ngân hàng. Cụ thể, tài sản bảo đảm bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, sau khi thực hiện xong tất cả các nghĩa vụ liên quan theo quy định mà giá trị tài sản thể chấp vẫn không đủ thu hồi khoản nợ thì **Ông Võ Đ** có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

*Bị đơn **Ông Võ Đ** có yêu cầu vắng mặt và trình bày:* Ông vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trước đây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về trình tự thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc **Ông Võ Đ** phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 04/8/2026 là: 2.025.947.985đồng, trong đó nợ gốc là 1.612.500.000đồng, nợ lãi trong hạn: 366.122.281đồng; nợ lãi phạt quá hạn gốc: 10.883.866đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi: 36.441.838đồng.

Bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Mức lãi suất quy định tại hợp đồng các bên đã ký.

Trường hợp **Ông Võ Đ** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng số tiền trên, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà vẫn chưa thanh toán hết nợ thì bị đơn vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, các lời khai, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, thời hiệu khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Đại diện của nguyên đơn **Ông Võ Thành T** và bị đơn là **Ông Võ Đ** mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tuy nhiên đã có đơn yêu cầu vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về tư cách người đại diện theo ủy quyền của đương sự: Căn cứ vào văn bản ủy quyền thể hiện việc ủy quyền của đương sự tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp: Qua nghiên cứu nội dung vụ án xét thấy **Ông Võ Đ** còn nợ lại số tiền gốc và lãi theo Hợp đồng số 185/2021/166936/HĐTD nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc **Ông Võ Đ** phải thanh toán theo hợp đồng trên. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn **Ông Võ Đ** cung cấp thông tin trong Hợp đồng ông ở tại địa chỉ Thôn PT, xã NA, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi và hiện tại cư trú: Thôn PT, xã AP, tỉnh Quảng Ngãi. Tuy nhiên, khi khởi kiện thì nguyên đơn đã chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng tín dụng trên. Do đó, căn cứ Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.5] Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Hợp đồng tín dụng 185/2021/166936/HĐTD được hai bên ký kết vào ngày 23/12/2021, đến ngày 25/7/2024 **Ông Võ Đ** đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi vay cho Ngân hàng. Do đó, đến ngày 07/10/2025 Ngân hàng khởi kiện tại Tòa án là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đồng thời không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên là còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về yêu cầu của đương sự:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 23/12/2021, **Ông Võ Đ** đã ký Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD với Ngân hàng để vay số tiền 1.800.000.000đồng, thời hạn vay là 240 tháng với mục đích hoàn thành toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Lãi suất cho vay trong hạn cố định trong 24 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu là 9.0%/năm. Lãi suất điều chỉnh 06 tháng/lần vào các ngày 01/01 và 01/7 hàng năm theo nguyên tắc bằng lãi suất tiết kiệm VND (loại trả lãi sau) kỳ hạn 24 tháng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả là 10%/năm.

Xét, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021 phát sinh hiệu lực pháp luật. **Ông Võ Đ** đã nhận đủ tiền vay theo khế ước nhận nợ đã ký và đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền gốc là 187.500.000đồng và tiền lãi là 315.517.607đồng. Đến ngày 25/7/2025, **Ông Võ Đ** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán

nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ sang nợ quá hạn theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng của Ngân hàng, như quy định tại Điều 103 về "Chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ, miễn, giảm lãi suất" của Luật các Tổ chức tín dụng 2024 .

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*"

Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật các Tổ chức tín dụng 2024 quy định: "*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của Tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng*".

Căn cứ khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Căn cứ vào Thông báo thu hồi nợ trước hạn và yêu cầu tự nguyện giao tài sản bảo đảm mà Ngân hàng gửi cho **Ông Võ Đ**, tuy nhiên ông Đoàn vẫn không thực hiện thanh toán cho nguyên đơn, như vậy có thể xác định ông Đoàn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo như thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận việc vay tiền Ngân hàng chưa thánh toán. Như vậy, bị đơn **Ông Võ Đ** đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận nên phải chịu trách nhiệm dân sự đối với nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 351 của Bộ luật dân sự.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn **Ông Võ Đ** phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 04/8/2026 là: 2.025.947.985đồng, trong đó nợ gốc là 1.612.500.000đồng, nợ lãi trong hạn: 366.122.281đồng; nợ lãi phạt quá hạn gốc: 10.883.866đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi: 36.441.838đồng. Yêu cầu trả ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, **Ông Võ Đ** còn phải thanh toán toàn bộ tiền lãi, phí phát sinh trên số dư nợ gốc còn lại theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021, kể từ ngày 04/8/2026 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về thời hạn trả nợ: Xét ông Đoàn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời gian dài, ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Ngân hàng, do đó Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì bên vay tiền phải trả đủ tiền khi đến hạn, nên yêu cầu của nguyên đơn buộc **Ông Võ Đ** phải trả số tiền nợ gốc và lãi một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu tiền lãi sau ngày xét xử sơ thẩm: Ngân hàng yêu cầu bị đơn **Ông Võ Đ** tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 04/8/2026 cho đến khi ông Đoàn trả hết nợ vay, lãi suất tính theo lãi suất đã ký kết theo hợp đồng cho vay.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: *"Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".*

Do đó, yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, **Ông Võ Đ** đã ký Hợp đồng thế chấp số 138/2021/16693670/HĐBĐ ngày 23/12/2021 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Ngọc Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An vào ngày 24/12/2021, đảm bảo đúng theo quy định pháp luật nên hợp pháp.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2026, Hội đồng ghi nhận hiện trạng thực tế thửa đất nêu trên không thay đổi so với Giấy chứng nhận, hiện trên đất trống, ngoài ra không có công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất.

Căn cứ khoản 7 Điều 323 và khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đúng thỏa thuận thì tài sản thế chấp sẽ được xử lý theo Điều 303 và Điều 307 Bộ luật Dân sự 2015. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ dư nợ, trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ vay cho Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán nợ thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho bên thế chấp là **Ông Võ Đ**.

Đồng thời để đảm bảo quyền lợi của các bên, ngay khi **Ông Võ Đ** trả hết nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 138/2021/16693670/HĐBĐ ngày 23/12/2021 thì Ngân hàng phải trả lại cho **Ông Võ Đ** bản chính giấy tờ của tài sản thế chấp bao gồm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019.

[2.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại 20.000.000đồng cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do bị đơn **Ông Võ Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả nợ khoản vay 2.025.947.985đồng theo Hợp đồng cho tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021, nên án phí bị đơn phải chịu là 72.518.960đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 297, 298, 299, 317, 318, 322, 323, 351, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95, khoản 2 Điều 100 và Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt;

Căn cứ Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (sửa đổi, bổ sung năm 2023);

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ:

Buộc **Ông Võ Đ** có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày

23/12/2021, tính đến ngày 14/7/2026 là 2.025.947.985đồng (Hai tỷ không trăm hai mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là 1.612.500.000đồng (Một tỷ sáu trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng), nợ lãi trong hạn: 366.122.281đồng; nợ lãi phạt quá hạn gốc: 10.883.866đồng; nợ lãi phạt chậm trả lãi: 36.441.838đồng.

Thời hạn thanh toán: Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 04/8/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, **Ông Võ Đ** còn phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ khoản tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp tại Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Trường hợp **Ông Võ Đ** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 674, tờ bản đồ số 2, địa chỉ: ấp Lộc Thuận, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 14/02/2021 đứng tên **Ông Võ Đ** để thu hồi toàn bộ dư nợ.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì **Ông Võ Đ** có nghĩa vụ trả tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ vay cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán nợ thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho **Ông Võ Đ**.

Trường hợp **Ông Võ Đ** trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng số 185/2021/16693670/HĐTD ngày 23/12/2021 thì Ngân hàng TMCP Đ phải trả lại cho **Ông Võ Đ** bản chính giấy tờ của tài sản thế chấp bao gồm Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 565128, số vào sổ cấp GCN: CS03509 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/08/2019.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: **Ông Võ Đ** phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng).

2. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.518.960đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm mười tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.370.103đồng (Sáu mươi ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn một trăm lẻ ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0044499 (Ký hiệu: BLTU/25E ngày 01/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 34, Điều 36, Điều 71 của Luật thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 34 của Luật thi hành án dân sự 2025.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Nam

TAND KHU VỰC 3
DE5040826.TL.QDBA
6404