TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2025/DS-ST
Ngày: 19/6/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Mai.

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Nhật Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, ngày 19 tháng 6 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 644/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 162/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Trụ sở: T T, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Hồng L, bà Đỗ Thị T, bà Lê Thị Thanh T1 cùng địa chỉ: Tầng G, số B L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 774/BIDV-TTXLN2 ngày 28/02/2025). Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1979. Vắng mặt.

- Bà Trần Thị Châu P, sinh năm 1984. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số E H, tổ E, kP G, phường L, Quận I (nay thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/6/2024 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt B) có bà Lê Thị Thanh T1 đại diện trình bày như sau:

- B đã ký với khách hàng là ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P 02 hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021, nội dung: Số tiền vay: 9.500.000.000 đồng, thời gian vay: 240 tháng, mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; lãi suất, phí, phạt vi phạm: Lãi suất áp dụng đối với số tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng là: Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay: 7,5%/năm, được áp dụng cố định trong suốt thời gian ưu đãi. Thời gian ưu đãi: 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Điều chỉnh lãi suất: 06 tháng/lần kể từ ngày hết thời gian ưu đãi vào các ngày đầu tháng của tháng 01 và tháng 7. Lãi suất điều chỉnh: Lãi suất cơ sở + 3,9%/năm. Lãi suất cơ sở: Được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân VNĐ tại Ngân hàng kỳ hạn 24 tháng trả lãi cuối kỳ (tại thời điểm điều chỉnh). Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) nêu tại điểm a khoản này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả: Theo quy định của Ngân hàng theo từng thời kỳ. Chi tiết theo hợp đồng tín dụng 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021. Thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P đã nhận nợ khoản vay của B số tiền 9.500.000.000 đồng vào ngày 18/5/2021 theo bảng kê rút vốn ngày 18/5/2021.

2. Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022, nội dung: Số tiền vay theo hạn mức thấu chi: 1.000.000.000 đồng, tài khoản cấp hạn mức thấu chi số 16910000848184. Mục đích sử dụng hạn mức thấu chi: Thanh toán các chi phí cho mục đích tiêu dùng, sinh hoạt của bên vay, gia đình bên vay. Thời gian duy trì hạn mức thấu chi vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng: 8%/năm. Lãi suất cho vay thấu chi (=) lãi suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng cộng (+) 4%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần vào các ngày đầu tháng của quý (01/01, 01/4, 01/7, 01/10). Lãi suất nợ quá hạn (áp dụng với nợ gốc quá hạn): bằng 150% lãi

suất trong hạn. Lãi chậm trả (áp dụng với số tiền lãi chậm trả): Theo quy định của B trong từng thời kỳ. Chi tiết theo hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022. Thực hiện hợp đồng, ông T2 và bà P sử dụng hạn mức thấu chi qua tài khoản 16910000848184 với dư nợ đến số tiền 999.093.776 đồng.

Ông T2 và bà P đảm bảo cho 02 hợp đồng tín dụng nêu trên là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 941980, số vào sổ cấp GCN: CS10434 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 09/6/2021 cho ông Nguyễn Minh T2 theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15469202/HĐBĐ ngày 10/06/2021 được công chứng tại Văn Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh số 006488, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/6/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình vay, thì ông T2 và bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P phải thanh toán ngay cho B tổng số tiền 11.768.534.696 đồng tạm tính đến ngày 13/3/2025 bao gồm: Nợ gốc số tiền 9.698.849.272 đồng, lãi trong hạn số tiền 1.956.498.718 đồng, lãi quá hạn số tiền 113.186.706 đồng, trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật theo các hợp đồng cụ thể như sau:

1. Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 thì B cho ông T2 và bà P vay số tiền 9.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay 7,5%/năm được áp dụng cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu, điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần kể từ ngày hết hạn ưu đãi vào các ngày đầu của tháng 01 và tháng 7. Lãi suất điều chỉnh lãi suất cơ sở + 3,9%/năm. Lãi quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có). Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả theo quy định của B từng thời kỳ. Lịch trả nợ gốc 240 kỳ mỗi kỳ trả gốc 39.500.000 đồng, kỳ 240 trả 59.500.000 đồng. Ông T2 và bà P trả được số tiền gốc 800.200.000 đồng, trả lãi trong hạn số tiền 1.335.177.892 đồng, trả lãi quá hạn số tiền 691.427 đồng. Ông T2 và bà P còn nợ gốc số tiền 8.699.800.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 18/5/2021 tạm tính đến ngày 13/3/2025 số tiền 1.761.084.747 đồng mức lãi suất được điều chỉnh thể hiện tại bản tính lãi, lãi quá hạn tính từ ngày 25/6/2021 cho đến hết ngày 13/01/2025 số tiền 36.604.363 đồng.

2. Đối với hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 thì B cho ông T2 và bà P vay số tiền 999.093.776 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 8%/năm và được điều chỉnh 03

tháng 1 lần của các quý 01/01/,01/04, 01/07,01/10, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Ông T2 và bà P trả được gốc số tiền 44.504 đồng và lãi số tiền 81.279.700 đồng. Ông T2 và bà P còn nợ gốc số tiền 999.049.272 đồng, lãi trong hạn số tiền 195.413.971 đồng tính từ ngày 26/5/2022 tạm tính đến hết ngày 13/3/2025 mức lãi suất được điều chỉnh thể hiện tại bảng tính lãi, lãi quá hạn số tiền 76.582.343 đồng tính từ ngày 25/5/2023 tạm tính đến ngày 13/3/2025 mức lãi suất được được thể hiện tại bảng tính lãi.

Từ ngày 14/3/2025, ông T2 và bà P phải tiếp tục trả lãi trên số tiền chưa thanh toán theo lãi suất mà các bên đã thỏa thuận của các hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Trong trường hợp, ông T2 và bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ vay tại B là tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 06, địa chỉ phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 theo hợp đồng thế chấp số 01/2021/15469202/HĐBĐ ngày 10/6/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 11/6/2021 để thu hồi toàn bộ số nợ về cho B. Nếu ông T2 và bà P trả hết toàn bộ khoản vay cho B thì B sẽ hoàn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 và giải chấp tài sản thế chấp cho ông T2 và bà P. Tiền thu được từ bán tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ (gốc, lãi, phí,…) cho B thì ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P có trách nhiệm thanh toán tiếp cho đến khi hết nợ vay, nếu phát mại tài sản còn dư thì số tiền dư sẽ giao lại cho ông T2 và bà P.

- Bị đơn ông Trần Minh T3 trong quá trình tham gia giải quyết vụ án trình bày như sau: Ông sẽ có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B hạn chót vào ngày 30/11/2024. Sau ngày 30/11/2024 ông T3 cũng không có ý kiến hoặc văn bản gởi đến Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B.

- Bị đơn bà Trần Thị Châu P không đến Tòa và cũng không có văn bản gởi đến Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B.

Tại phiên Tòa:

- Đại diện nguyên đơn BIDV ông Nguyễn Đình Hồng L, bà Đỗ Thị T, bà Lê Thị Thanh T1 cùng trình bày:

+ Buộc ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P thanh toán ngay cho B tổng số tiền 12.011.828.566 đồng tạm tính đến hết ngày 15/6/2025 gồm: Nợ gốc số tiền 9.698.849.272 đồng, lãi trong hạn số tiền 2.176.713.827 đồng và lãi quá hạn số tiền 136.265.467 đồng trả 01 lần khi án có hiệu lực pháp luật theo các hợp đồng cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 tổng số tiền 10.702.559.075 đồng gồm: Nợ gốc số tiền 8.699.800.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 18/5/2021 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 1.955.817.257 đồng, lãi quá hạn 25/6/2021 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 46.941.818 đồng;

2. Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 tổng số tiền 1.309.269.491 đồng gồm: Nợ gốc số tiền 999.049.272 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2022 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 220.896.570 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 25/5/2023 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 89.323.649 đồng. Từ ngày 16/6/2025, ông T2 và bà P tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên.

Trong trường hợp, ông T2 và bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 theo hợp đồng thế chấp số 01/2021/15469202/HĐBĐ ngày 10/6/2021 đã được đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 11/6/2021 để thu hồi toàn bộ số nợ về cho B. Đồng thời, B đồng ý giải chấp tài sản thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 cho ông T2 và bà P khi ông T2 và bà P trả hết khoản nợ nêu cho B.

+ Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 1.500.000 đồng mà B đã tạm nộp, thì B tự nguyện chịu khoản chi phí này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông T2 và bà P đều vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ việc nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn B khởi kiện ông T2 và bà P trả số tiền vay còn thiếu phát sinh từ hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 ký giữa B – Chi nhánh B, Thành phố Hồ Chí Minh và ông T2 và bà P quy định về luật áp dụng, giải quyết tranh chấp như sau: " *Mọi tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng này được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa hai bên. Trường hợp không thượng lượng được, các bên có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình. Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nơi đặt trụ sở của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B để giải quyết.".* Nguyên đơn B có trụ sở chính tại: T, số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội thể hiện tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Đ nên thỏa thuận thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Tòa án nơi đặt trụ sở của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B vô hiệu. Căn cứ phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 ký giữa B – Chi nhánh Bà C và ông T2 và bà P. B – Chi nhánh B có địa chỉ trụ sở số A, H, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại Giấy chứng nhận hoạt động chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Bà C nên BIDV lựa chọn Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết là phù hợp tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

[1.3] Bị đơn ông T2 và bà P được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 196, 208 và Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Bị đơn ông T2 và bà P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không có mặt tại phiên tòa nên tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông T2 và bà P theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về các yêu cầu của nguyên đơn, xét:

[3.1] Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021

[3.1.1] Về nợ gốc:

Căn cứ kết quả xác minh của Phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: " *Tại địa chỉ 558 H, có bà Trần Thị Châu P, ông Nguyễn Minh T2 thực tế cư trú*". Đồng thời, Tòa án thực hiện tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và Thông báo kết quả phiên họp nhưng ông T2 và bà P vẫn không nộp ý kiến phản đối hoặc phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B nên Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn nộp để xem xét các yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh như sau: "*2. Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.";*

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 ký giữa B – Chi nhánh Bà C và ông T2, bà P thì B – Chi nhánh Bà C đã cho ông T2, bà P vay số tiền 9.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh, lịch trả nợ: Gốc trả vào 25 hàng tháng, trả trong 240 kỳ, mỗi kỳ trả số tiền 39.500.000 đồng từ kỳ 01-239, kỳ 240 trả số tiền 59.500.000 đồng và ông T2 và bà P đã nhận khoản vay số tiền 9.500.000.000 đồng từ B – Chi nhánh Bà C theo bảng kê rút vốn ngày 18/5/2021 và ủy nhiệm chi từ B – Chi nhánh B chuyển khoản là có cơ sở xác định ông T2 và P vay số tiền 9.500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 thì ông T2 và bà P có nghĩa vụ vào ngày 25 hàng tháng thì phải trả cho B số tiền 39.500.000 đồng nhưng đối chiếu bảng tính chi tiết khoản vay này thì ông T2 và

bà P trả được cho B từ ngày 18/5/2021 cho đến hết ngày 01/7/2023 số tiền gốc 800.200.000 đồng. Sau đó, ông T2 và bà P không thanh toán tiếp cho B là vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 về nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: " 1. *Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn;*" và tại khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017 quy định như sau " *Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*", thì đối chiếu tại khoản 4 Điều 8 quy định về quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng như sau: " *Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản tín dụng chưa thanh toán và xử lý tài sản của bên vay/bên bảo đảm khi xảy ra một trong các sự kiện vi phạm theo quy định tại Điều 9 Bản điều khoản và Điều kiện vay này",* tại điểm a khoản 1 Điều 9 quy định về sự kiện vi phạm như sau: " *Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng tín dụng cũng như các văn bản, thỏa thuận ký kết với Ngân hàng*." của Điều khoản và Điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021. Vì ông T2, bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán không đúng hạn nên B yêu cầu phải trả số tiền gốc trước hạn số tiền 8.699.800.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3.1.2] Về nợ lãi:

[3.1.2.1] Tại điểm a khoản 4 quy định về lãi suất, phí, phạt vi phạm của hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và bảng kê rút vốn số hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 quy định như sau: " *a) Lãi suất cho vay trong hạn:*

+ Lãi suất cho vay 7,5%/năm

+ Điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần kể từ ngày hết thời gian ưu đãi vào các ngày đầu của tháng 1 và tháng 7. Lãi suất điều chỉnh lãi suất cơ sở + 3,95%/năm.

+ Lãi suất cho vay thông thường 10,85%/năm.

b) Lãi suất nợ quá hạn: Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) nêu tại điểm a khoản này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả."

[3.1.2.2] Căn cứ tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: "*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi...*" và tại

khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017 quy định về lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng như sau: "*1.Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.*

2. 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.". Do ông T2 và bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên B yêu cầu ông T2 và bà P phải trả lãi trong hạn tính từ ngày 18/5/2021 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 1.955.817.257 đồng, lãi quá hạn 25/6/2021 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 46.941.818 đồng với mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn được điều chỉnh lãi suất cho vay là phù hợp quy định pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022.

[3.2.1] Về nợ gốc:

Theo hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 thì B cho ông T2 và bà P vay số tiền 999.093.776 đồng theo bản sao kê tài khoản tiền vay thì tài khoản của ông T2 có số tiền 999.093.776 đồng nên xác định ông T2 và bà P vay số tiền trên và trả được số tiền 44.504 đồng tiền gốc vào ngày 25/01/2023. Ngày 26/5/2023 là ngày đến hạn trả nợ nhưng ông T2 và bà P không thanh toán cho B là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: " 1. *Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn;*" Vì vậy, B yêu cầu ông T2 và bà P phải trả nợ gốc số tiền 999.049.272 đồng là có cơ sở và phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu này của B.

[3.2.2] Về nợ lãi:

Theo thỏa thuận của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 thì B cho ông T2 và bà P vay số tiền 999.093.776 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 8%/năm và được điều chỉnh 03 tháng 1 lần của các quý 01/01/,01/04, 01/07,01/10, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn. Căn cứ tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: "*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi...*" và tại khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017 quy định về lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng như sau: "*1.Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.*

2. 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.”. Do ông T2 và bà P vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên B yêu cầu ông T2 và bà P phải trả lãi trong hạn tính từ ngày 26/5/2022 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 220.896.570 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 25/5/2023 đến hết ngày 15/6/2025 số tiền 89.323.649 đồng là phù hợp quy định pháp luật có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Từ những cơ sở nêu trên và theo quy định pháp luật nên B yêu cầu buộc ông T2 và bà P có nghĩa vụ trả nợ vay một lần khi án có hiệu lực là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

[5.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021.

[5.2] Tại Điều 7 của hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và Điều 7 của hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 đều thỏa thuận về biện pháp bảo đảm như sau: “ *Thế chấp tài sản của bên vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với tọa lạc tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh*”. Đồng thời, bị đơn ông T2, bà P và B– Bà C ký hợp đồng thế chấp số 01/2021/15469202/HĐBĐ ngày 10/6/2021 để thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 đã được công chứng và đăng ký tài sản thế chấp nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T vào ngày 11/6/2021 theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp này có hiệu lực nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[5.3] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/01/2025 đối với tài sản thế chấp ghi nhận như sau: “ *Tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh có 01 công trình xây dựng tạm, lợp mái tôn, có cột sắt. Trên công trình tạm không treo biểu hiệu của doanh nghiệp hoặc tổ chức nào đăng ký hoạt động kinh doanh. Ông T2 và bà P làm nơi sữa chữa ô tô tại đây*”

[5.4] Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm như sau: " *Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ...*", tại khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp như sau: " 2. *Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá...*" và tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: " 6. *Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*.".

[5.5] Từ những cơ sở nêu trên và theo quy định của pháp luật, nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của B giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 để thu hồi nợ cho B trong trường hợp ông T2 và bà P không trả nợ hoặc trả không đủ.

[5.6] Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ cho B thì ông T2 và bà P có trách nhiệm thanh toán tiếp cho đến hết toàn bộ nợ vay cho B.

[5.7] Khi tài sản thế chấp bị phát mãi thì ông T2 và bà P có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp và tháo dỡ các công trình trên đất nêu trên để thi hành án.

[6] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì bị đơn ông T2 và bà P phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 120.011.829 đồng đối với yêu cầu của được chấp nhận số tiền là 12.011.828.566 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn B được chấp nhận, vì vậy B không phải chịu án phí nên hoàn trả số tiền 23.104.194 đồng tạm ứng án phí mà B đã nộp.

[7] Đối với số tiền 1.500.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, B tự nguyện chịu khoản chi phí này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 196, Điều 208, Điều 210, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, khoản 2 Điều 303, khoản 6 Điều 320, khoản 1, khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017;

Áp dụng Luật Phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1.1. Buộc ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền 12.011.828.566 đồng đến hết ngày 15/6/2025 gồm: Nợ gốc số tiền 9.698.849.272 đồng, lãi trong hạn số tiền 2.176.713.827 đồng và lãi quá hạn số tiền 136.265.467 đồng của hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022. Việc trả tiền được thực hiện một lần, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 16/6/2025, ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P phải tiếp tục trả lãi phát sinh của nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 01/2021/15469202/HĐTD ngày 14/5/2021 và hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/15469202/HĐTD ngày 26/5/2022 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng mà các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho vay, thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho vay cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho vay tại giai đoạn thi hành án.

1.3. Sau khi, ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày

25/3/2021 cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P.

1.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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 tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: Phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA941980 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 25/3/2021 cập nhật thay đổi cho ông Nguyễn Minh T2 ngày 09/6/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1.5. Số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P có trách nhiệm thanh toán tiếp cho đến hết khoản nợ vay, nếu còn dư thì số tiền dư được giao lại cho ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P.

1.6. Khi tài sản thế chấp bị phát mại thì ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P có trách nhiệm bàn giao tài sản và tháo dỡ toàn bộ công trình tạm trên tài sản thế chấp nêu trên để giao Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P phải chịu án phí số tiền 120.011.829 đồng và nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 23.104.194 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0021431 ngày 07/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Minh T2 và bà Trần Thị Châu P được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 thỏa 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 6,7,9 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./.

***Nơi nhận*:**
- *VKSND Quận 3;*
- *Các đương sự;*
- *Chi cục THADS Quận 3;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

Nguyễn Thị Thanh Nhàn