

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1153/2025/DS-ST
Ngày: 30 – 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 THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Hương
- Ông Phạm Văn Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Võ Cao Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1861/2024/TLST-DS ngày 16/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4989/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 5605/2025/QĐST – DS ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T3, số E, phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1993, địa chỉ: Tầng D số C Hậu Giang, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh làm người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 706/2024/GUQ-TPB.DR, ngày 21/6/2024), (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1998

Địa chỉ: Số H N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Ánh T1, sinh năm 1982, địa chỉ: Số H N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh làm người đại diện

theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 003671, quyền số 02/2024 TP/CC – SCC/HĐGD lập ngày 13/11/2024 tại Văn phòng C), (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1991 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1995 (vắng mặt);
3. Trẻ Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 2020;
4. Trẻ Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2023;

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Ngọc K và trẻ Nguyễn Ngọc H2 có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Căn hộ C tầng A, Lô A, chung cư 6,4ha, phường T thuộc thửa đất số 506, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2024, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 (sau đây gọi tắt là “T3”) ủy quyền bà Huỳnh Thị N làm đại diện trình bày:

Ngày 16/4/2021, ông Nguyễn Ngọc T và T3 có ký các hợp đồng, cụ thể:

1. Hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01, tổng số tiền cho vay là: 2.030.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng). T3 đã thực hiện giải ngân số tiền 2.030.000.000 đồng vào ngày 22/4/2021; Mục đích cho vay: Vay bù đắp vốn tự có tiền mua bất động sản là Căn hộ chung cư số 008 tầng 1, Lô Aha T, phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn cho vay: 360 tháng từ ngày 23/4/2021 đến ngày 22/4/2051 (ân hạn gốc 12 tháng), lãi suất cho vay: Từ ngày 22/4/2021 cho đến ngày 22/4/2022, lãi suất là: 8,3%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 22/4/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm.

2. Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02, tổng số tiền cho vay là: 50.000.000 đồng. T3 đã thực hiện giải ngân số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 22/4/2021; Mục đích cho vay: Vay thanh toán phí bảo hiểm nhân thọ S; Thời hạn cho vay: Từ ngày 23/4/2021 đến ngày 22/4/2051 (ân hạn gốc 12 tháng); Lãi suất cho vay: từ ngày 22/4/2021 cho đến ngày 22/4/2022 lãi suất là: 8,3%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 22/4/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm.

3. Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03, tổng số tiền cho vay theo Hợp đồng này là: 220.000.000 đồng. T3 đã thực hiện giải ngân số tiền

220.000.000 đồng vào ngày 23/04/2021; Mục đích cho vay: Khách hàng vay top up bất động sản phục vụ nhu cầu đời sống với mục đích tiêu dùng; Thời hạn cho vay: từ ngày 24/04/2021 đến ngày 23/01/2051; Lãi suất cho vay: từ ngày 23/04/2021 cho đến ngày 23/07/2021, lãi suất là: 19,9%/năm; Lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 23/01/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 12%/năm.

Ngày 22/9/2021, ông Nguyễn Ngọc T đã ký kết với T3 Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8, tổng số tiền cho vay theo Hợp đồng này là: 95.000.000 đồng. T3 đã thực hiện giải ngân số tiền 95.000.000 đồng vào ngày 23/9/2021; Mục đích cho vay: Vay mua sắm trang thiết bị, nội thất, đồ gia dụng, và các vật dụng khác trong gia đình; Thời hạn cho vay: 24 tháng (ân hạn gốc 6 tháng); Lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,5%/năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần.

Để đảm bảo cho các khoản vay, ông Nguyễn Ngọc T đã thế chấp tài sản cho T3 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 ký ngày 16/4/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyền số 04/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, cụ thể là nhà ở với đặc điểm như sau: Loại nhà ở: căn hộ chung cư S tầng 1; Tên nhà chung cư: Lô A2 Chung cư 6,4ha T4; Diện tích sàn: 58,36 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng (Tài sản gắn liền với đất trên được xây dựng trên thửa đất số 506; tờ bản đồ số 23; Địa chỉ thửa đất: Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1227,6 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng chung; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền 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 CN 404415, số vào sổ cấp GCN: CS 05752 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 08/7/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Ngọc T đã thanh toán được tổng số tiền là: 307.265.767 đồng (trong đó nợ gốc: 37.334.832 đồng, nợ lãi: 269.930.935 đồng). Ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ này tại T3 từ ngày 15/7/2022 đến nay. Dư nợ các khoản vay của ông Nguyễn Ngọc T tại T3 tạm tính đến ngày 30/06/2025 là 3.520.094.206 đồng (Ba tỷ, năm trăm hai mươi triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ sáu đồng) trong đó: nợ gốc: 2.357.665.168 đồng; tổng nợ lãi: 1.138.224.673 đồng, phí trả nợ trước hạn: 24.204.365 đồng, cụ thể: Đối với hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01 ngày 16/4/2021, số tiền nợ gốc là 2.018.316.917 đồng, nợ lãi là 928.282.035 đồng, phí trả nợ trước hạn là 18.083.333 đồng; Đối với hợp đồng số 99/2021/HDTD/Q8/02 ngày 16/4/2021, số tiền nợ gốc là 49.425.288 đồng, nợ lãi là 21.434.823 đồng, phí trả nợ trước hạn là 445.402 đồng; Đối với hợp đồng số 99/2021/HDTD/Q8/03 ngày 16/4/2021, nợ gốc là

210.756.297 đồng, nợ lãi là 154.419.410 đồng, phí trả nợ trước hạn là 5.675.630 đồng; Đối với Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8 ngày 22/9/2021, số tiền nợ gốc là 79.166.666 đồng, nợ lãi là 34.088.405 đồng. Nay tại Tòa, T3 yêu cầu:

Buộc ông Nguyễn Ngọc T thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho T3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là: 3.520.094.206 đồng (Ba tỷ, năm trăm hai mươi triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc: 2.357.665.168 đồng; tổng nợ lãi: 1.138.224.673 đồng, phí trả nợ trước hạn: 24.204.365 đồng;

Buộc ông Nguyễn Ngọc T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi quá hạn, lãi chậm trả, phí phạt theo thỏa thuận tại: Hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03 cùng ký ngày 16/4/2021; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8 ký ngày 22/9/2021 kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án nhân dân có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì T3 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 ký ngày 16/4/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyển số 04/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, cụ thể: Loại nhà ở: căn hộ chung cư S tầng 1; Tên nhà chung cư: Lô A2 Chung cư 6,4ha T4; Diện tích sàn: 58,36 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng (Tài sản gắn liền với đất trên được xây dựng trên thửa đất số 506; tờ bản đồ số 23; Địa chỉ thửa đất: phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Diện tích: 1227,6 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng chung; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền 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 CN 404415, số vào sổ cấp GCN: CS 05752 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 08/7/2020.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc T tại T3; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Ngọc T vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại T3.

Nguyên đơn tự nguyện chịu khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T ủy quyền bà Nguyễn Thị Ánh T1 làm đại diện vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày như sau: Ông T xác nhận nợ gốc là 2.357.665.168 đồng theo các hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03 cùng ký ngày 16/4/2021; Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8 ký ngày 22/9/2021. Nay hoàn cảnh ông T khó khăn nên đề nghị cho ông T bán căn hộ rao bán giá 1.700.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T xin trả trong vòng 10 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, trẻ Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 2020 và trẻ Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2023 có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo pháp luật vắng mặt nên không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy Ngân hàng TMCP T2 yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là: 3.520.094.206 đồng (Ba tỷ, năm trăm hai mươi triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc: 2.357.665.168 đồng; tổng nợ lãi: 1.138.224.673 đồng, phí trả nợ trước hạn: 24.204.365 đồng và tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán dứt nợ và phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 ký ngày 16/4/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyển số 04/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, cụ thể: Loại nhà ở: căn hộ chung cư S tầng 1; Tên nhà chung cư: Lô A2 Chung cư 6,4ha T4; Diện tích sàn: 58,36 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng (Tài sản gắn liền với đất trên được xây dựng trên thửa đất số 506; tờ bản đồ số 23; Địa chỉ thửa đất: phường T, Quận B, 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 CN 404415, số vào sổ cấp GCN: CS 05752 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 08/7/2020 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 khởi kiện vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Nguyễn Ngọc T, địa chỉ: số H N, phường B, thành phố T, Thành H. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đây là tranh chấp hợp đồng về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có địa chỉ cư trú tại thành phố T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã tiến hành tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có bà Nguyễn Thị Ánh T1 làm đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, trẻ Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 2020 và trẻ Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2023 có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên, phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên vắng mặt không có lý do nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, trẻ Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 2020 và trẻ Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2023 có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo pháp luật.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Ngọc T trả số tiền nợ gốc 2.357.665.168 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03 cùng ký ngày 16/4/2021 và Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8 ngày 22/9/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc T và Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2, thể hiện hai bên thỏa thuận tổng số tiền nợ gốc là 2.395.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) và lãi suất cho vay theo từng hợp đồng cụ thể.

Tại khế ước giải ngân và nhận nợ số 99/2021/GNN/Q8/01 ngày 16/4/2021, thể hiện ông Nguyễn Ngọc T đã ký văn bản này, ngày giải ngân số tiền 2.030.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng) là ngày 22/4/2021. Căn cứ sao kê tài khoản số 11144446668, tên tài khoản Nguyễn Ngọc T thể hiện: Ngày 22/4/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 2.030.000.000 đồng (Hai tỷ, không trăm ba mươi triệu đồng). Ngày 23/4/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm, hai mươi triệu đồng).

Căn cứ sao kê tài khoản số 11144446401, tên tài khoản Nguyễn Ngọc T thể hiện: Ngày 22/4/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Ngày 23/9/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 95.000.000 đồng (Chín mươi lăm triệu đồng). Như vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 đã giải ngân cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 2.395.000.000 đồng (Hai tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo các hợp đồng nói trên. Căn cứ bảng sao kê tiền lãi của ông Nguyễn Ngọc T thể hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Ngọc T đã thanh toán số tiền nợ gốc là 37.334.832 đồng (Ba mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng). Như vậy, số tiền nợ gốc ông T còn thiếu là 2.357.665.168 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Ngọc T có bà Nguyễn Thị Ánh T1 là đại diện theo ủy quyền có bản tự khai xác nhận ông T còn nợ số tiền nợ gốc này. Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2: Buộc ông Nguyễn Ngọc T trả số tiền nợ gốc: 2.357.665.168 đồng (Hai tỷ, ba trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, một trăm sáu mươi tám đồng). Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu tiền lãi, phí trả nợ trước hạn: Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 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”. Các bên tự nguyện thỏa thuận về mức tiền lãi và được quy định trong hợp đồng, cụ thể:

Đối với hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01 ngày 16/4/2021, lãi suất cho vay: Từ ngày 22/4/2021 cho đến ngày 22/4/2022 là: 8,3%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 22/4/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm. Tại mục 2.8.3 Điều 1 của hợp đồng này, hai bên có thỏa thuận phí trả nợ trước hạn tính trên số tiền gốc trả trước 2,0% trong 03 năm đầu, 1,0% từ năm thứ 4 trở đi, tối thiểu 250.000 đồng/lần.

Đối với hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02 ngày 16/4/2021, lãi suất cho vay: từ ngày 22/4/2021 cho đến ngày 22/4/2022 là 8,3%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 22/4/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,8%/năm. Tại mục c 1.12 Điều 1 của hợp đồng này, hai bên có thỏa thuận phí trả nợ trước hạn tính trên số tiền gốc trả trước 2,0% trong 3 năm đầu, 1,0% từ năm thứ 4 trở đi, tối thiểu 250.000 đồng/lần.

Đối với hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03, lãi suất cho vay: từ ngày 23/4/2021 cho đến ngày 23/7/2021 là: 19,9%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo đến ngày 23/01/2051 là: Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03

tháng một lần và bằng Lãi suất tiết kiệm 12 tháng* lĩnh lãi cuối kỳ dành cho khách hàng cá nhân của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 12%/năm. Tại mục c 1.12 Điều 1 của hợp đồng này, hai bên có thỏa thuận phí trả nợ trước hạn.

Đối với Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021/HDTD/Q8 ngày 22/9/2021, lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng* của T3 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 0,5%/năm. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần.

Các hợp đồng trên đều thỏa thuận lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm, ông Nguyễn Ngọc T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả tiền nợ gốc nên toàn bộ số nợ chuyển sang nợ quá hạn. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 về số tiền lãi: Buộc ông Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả nợ lãi tính đến ngày 30/6/2025 tổng nợ lãi là: 1.138.224.673 đồng (Một tỷ, một trăm ba mươi tám triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, sáu trăm bảy mươi ba đồng) bao gồm nợ lãi trong hạn 903.116.743 đồng (chín trăm lẻ ba triệu, một trăm mười sáu nghìn, bảy trăm bốn mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn 235.107.930 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu, một trăm lẻ bảy nghìn, chín trăm ba mươi đồng), phí trả nợ trước hạn: 24.204.365 đồng (Hai mươi bốn triệu, hai trăm lẻ bốn nghìn, ba trăm sáu mươi lăm đồng). Từ ngày 01/7/2025, tiền lãi tiếp tục phát sinh theo hợp đồng tín dụng nói trên cho đến khi bị đơn thanh toán dứt nợ.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 ngày 16/4/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 và ông Nguyễn Ngọc T thể hiện: ông Nguyễn Ngọc T đồng ý dùng căn hộ chung cư S tầng A, Lô A2 Chung cư 6,4ha T4; Diện tích sàn: 58,36 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 404415, số vào sổ cấp GCN: CS 05752 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 08/7/2020 để thế chấp cho khoản vay. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyển số 04/2021TP/CC – SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Căn cứ vào Điều 335, Điều 336 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2: Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì T3 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 ký ngày 16/4/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyển số 04/2021TP/CC – SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch

bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Ngọc T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại các hợp đồng nói trên đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở.

Về phương thức trả nợ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 yêu cầu ông T thanh toán toàn bộ số tiền nợ vay ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị Ánh T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc T trình bày hoàn cảnh ông T khó khăn nên đề nghị cho ông T bán căn hộ rao bán giá 1.700.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T xin trả trong vòng 10 năm, ý kiến này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Hơn nữa, từ ngày 15/7/2022, ông T đã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng nói trên nên phương thức trả nợ mà bị đơn đưa ra là chưa phù hợp, điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Nguyễn Ngọc T có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo phiếu thu số 172 ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là có cơ sở.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP T2 được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 335, Điều 336, Điều 463, Điều 465, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 của Ủy ban thường vụ Q.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2:

Buộc ông Nguyễn Ngọc T thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/6/2025 là: 3.520.094.206 đồng (Ba tỷ, năm trăm hai mươi triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, hai trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc: 2.357.665.168 đồng; tổng nợ lãi: 1.138.224.673 đồng bao gồm nợ lãi trong hạn 903.116.743 đồng, nợ lãi quá hạn 235.107.930 đồng, phí trả nợ trước hạn: 24.204.365 đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi quá hạn, lãi chậm trả, phí phạt theo thỏa thuận tại: Hợp đồng cho vay từng lần số 99/2021/HDTD/Q8/01, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/02, Hợp đồng cho vay số 99/2021/HDTD/Q8/03 cùng ký ngày 16/4/2021; Đề nghị vay vốn kèm hợp đồng cho vay số 04-TOPUP/2021HDTD/Q8 ký ngày 22/9/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 và ông Nguyễn Ngọc T kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Việc thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ nêu trên được thực hiện một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 99/2021/HDBD/Q8/01 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 và ông Nguyễn Ngọc T lập ngày 16/4/2021 tại Văn phòng C1, số công chứng 001664, quyền số 04/2021TP/CC – SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/4/2021 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T. Tài sản bảo đảm cụ thể căn hộ chung cư S tầng A, Lô A2 Chung cư 6,4ha T4; Diện tích sàn: 58,36 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 404415, số vào sổ cấp GCN: CS 05752 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố H cấp ngày 16/5/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T ngày 08/7/2020.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Nguyễn Ngọc T tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2; trường hợp khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được không đủ để thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Ngọc T vẫn có nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2.

Các bên thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo phiếu thu số 172 ngày 13/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu án phí sơ thẩm là 102.401.884 đồng (Một trăm lẻ hai triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, tám trăm tám mươi tư đồng).

H3 lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 số tiền tạm ứng án phí là 47.123.301 đồng (Bốn mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm lẻ một đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0044068 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền 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.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, trẻ Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 2020 và trẻ Nguyễn Ngọc H2, sinh năm 2023 có ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo pháp luật có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ./.

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

Hà Thị Hoài

