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

Bản án số: **465**/2025/DS-ST
Ngày: 12-9-2025
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 B - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Duy Bảo

2. Ông Đoàn Hồng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư, là Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 191/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V

Trụ sở chính: 89 Đường L, phường L (phường L, quận Đ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 1, Tòa nhà A, số 96 Đường C, phường B (Phường B, Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Khắc Đ, ông Lê Viết Quý D, ông Nguyễn Ngọc Hoàng N; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng 1, Tòa nhà A, số 96 Đường C, phường B (Phường B, Quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số 1235/2025/UQ-VPB ngày 26/8/2025) (Ông Võ Khắc Đ có mặt, ông Lê Viết Quý D, ông Nguyễn Ngọc Hoàng N vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trương Triều P, sinh năm 1980.

Thường trú: 906/12 Đường V, phường A (Phường N, Quận N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2024, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 10/9/2024 của Ngân hàng TMCP V, bản tự khai, biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, ông Trần Quang T, ông Võ Khắc Đ là những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

- Ngân hàng TMCP V (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có cấp tín dụng cho ông Trương Triều P theo Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ký ngày 22/3/2021, với nội dung cụ thể sau:

Số tiền vay: 19.500.000.000 đồng.

Thời hạn vay: 300 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản là Thửa đất số 29, tờ bản đồ 23, tại địa chỉ 200/3 Đường T, Phường T, Quận M (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

Trả nợ gốc, lãi tiền vay: Bên vay phải thanh toán gốc, lãi của khoản vay cho Ngân hàng theo lịch biểu sau: a) Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu. Sau đó, bên vay trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 10/4/2022. Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 67.710.000 đồng, riêng kỳ cuối trả dứt nợ vay; b) Các kỳ trả nợ lãi: Bên vay phải trả tiền lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 10/4/2022.

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 11%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày). Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh như sau: Trong khoảng thời gian 03 tháng kể từ ngày 22/3/2021, lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm. Sau khoảng thời gian này, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 22/6/2021, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/7/2021. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.xxx.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của bên vay bị chuyển nợ quá hạn cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Để thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông Trương Triều P theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay nêu trên: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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 BU 328496, số vào sổ cấp GCN: CH01182 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Thái Kiến H và bà Lý Ái C, cập nhật thay đổi chủ sở hữu và sử dụng cho ông Trương Triều P ngày 29/3/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 002739, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2021 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh; được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2021.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, kể từ thời điểm giải ngân đến a, ông Trương Triều P đã thanh toán được tổng cộng số tiền 4.784.154.091 đồng, trong đó thanh toán nợ gốc là 620.247.434 đồng, nợ lãi là 4.163.906.657 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do ông Trương Triều P vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ trả nợ ngày 10/01/2023 (không trả nợ gốc, lãi đúng hạn) như đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay nêu trên thành nợ quá hạn kể từ ngày 11/01/2023. Và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% x lãi suất cho vay trên toàn bộ dư nợ gốc tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Sau khi Ngân hàng chuyển nợ quá hạn, ông Trương Triều P có thanh toán được cho Ngân hàng 03 khoản tiền, bao gồm thanh toán 300.000.000 đồng vào ngày 27/02/2023, thanh toán 292.000.000 đồng vào ngày 23/3/2023 và thanh toán 4.000.000 đồng vào ngày 17/6/2023. Từ sau ngày 17/6/2023, ông Trương Triều P không thanh toán cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền nào khác. Ngày 29/12/2023, Ngân hàng đã phát hành Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn. Thông báo này đã được gửi cho ông Trương Triều P.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 12/9/2025, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Trương Triều P phải trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 12/9/2025 là 29.167.565.810 đồng, trong đó nợ tiền gốc là 18.879.752.566 đồng, nợ tiền lãi là 10.287.813.244 đồng (bao gồm tiền lãi trong hạn là 626.946.027 đồng, tiền lãi quá hạn là 9.660.867.217 đồng). Ngân hàng không yêu cầu ông Trương Triều P phải thanh toán tiền lãi chậm trả lãi.

- Buộc ông Trương Triều P còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay đã ký kết kể từ ngày 13/9/2025 cho đến khi thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp, ông Trương Triều P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Sau khi phát mãi xử lý tài sản thế chấp, nếu không đủ thanh toán hết nợ thì ông Trương Triều P phải tiếp tục thực hiện nghĩa thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án buộc ông Trương Triều P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Trương Triều P mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày của ông Trương Triều P đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

3. *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người đại diện

của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và do Tòa án thu thập đã thể hiện: Giữa Ngân hàng và ông Trương Triều P có ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021, được giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021. Theo đó, Ngân hàng cho ông Trương Triều P vay số tiền 19.500.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phong đã trả được tổng cộng số tiền 4.784.154.091 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 620.247.434 đồng, nợ lãi 4.163.906.657 đồng. Khoản nợ nêu trên đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 11/01/2023. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Trương Triều P đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại địa chỉ số 200/3 Đường T, Phường T, Quận M (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH01182 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Thái Kiến H và bà Lý Ái C, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Triều P ngày 29/3/2021. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/3/2021, số công chứng 002739, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2021. Nội dung, hình thức của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 318, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP V khởi kiện yêu cầu ông Trương Triều P thanh toán tiền nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường N, Quận N (nay là phường A), Thành

phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ông Trương Triều P, sinh năm 1980, có đăng ký thường trú tại địa chỉ 906/12 Đường V, Phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và thực tế cư ngụ tại địa chỉ trên. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án năm 2025.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn:

Bị đơn ông Trương Triều P mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Trương Triều P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần 2 nhưng vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B-Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo quy định tại Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh: Tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định "*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*". Quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt, không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án giải quyết vụ việc trên theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Về việc áp dụng pháp luật nội dung:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 210 (Quy định chuyển tiếp) Luật Các tổ chức tín dụng số 33/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024): "*...Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung, gia hạn phù hợp với quy định của Luật này, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận cấp tín dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân hàng...*". Do giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung gia hạn hợp đồng tín tụng, không có thỏa thuận về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng. Do đó, Luật Các tổ chức tín dụng được áp dụng để giải quyết tranh

chấp này là Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Về yêu cầu trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021, được giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021 (sau đây gọi chung các tài liệu là "Hợp đồng tín dụng").

[4.1.1] Về hiệu lực của "Hợp đồng tín dụng":

Ngân hàng đã ký kết với ông Trương Triều P: Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021, giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021. Việc ký kết Hợp đồng tín dụng nêu trên là tự nguyện, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được xác lập bằng văn bản thể hiện thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, phương thức giải ngân, phương thức trả nợ…Như vậy, hình thức và nội dung của "Hợp đồng tín dụng" phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[4.1.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc 18.879.752.566 đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp như: Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021; Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021; Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn ngày 29/12/2023; bảng tính lãi, sổ phụ tài khoản…đã có đủ cơ sở xác định: Ngân hàng có cho ông Trương Triều P vay số tiền là 19.500.000.000 đồng, được giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản của bên thụ hưởng là ông Thái Kiến H, số tài khoản 236560287 tại Ngân hàng TMCP V, chi nhánh B– Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại điểm a Khoản 6 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021 về trả nợ gốc, lãi tiền vay, các bên đã thỏa thuận: "…a) *Các kỳ trả nợ gốc: Bên vay được ân hạn trả nợ gốc trong 12 tháng đầu. Sau đó, bên vay trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là ngày 10/4/2022. Số tiền nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 67.710.000 đồng, riêng kỳ cuối trả dứt nợ vay…".*

Theo bảng kê tính lãi và sổ phụ tài khoản do Ngân hàng cung cấp thể hiện ông Trương Triều P đã trả được số tiền nợ gốc là 620.247.434 đồng, nợ lãi là 4.163.906.657 đồng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ kỳ trả nợ ngày 10/01/2023.

Ngân hàng đã phát hành Thông báo khởi kiện và thu hồi nợ trước hạn ngày 29/12/2023 gửi cho ông Trương Triều P để thông báo về việc Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay của ông P, số dư nợ gốc tại thời điểm thông báo (ngày 29/12/2023): 18.879.752.566 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng đã xác định thời điểm chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay của ông Trương Triều P được tính từ ngày kế tiếp theo ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đó là ngày 11/01/2023.

Như đã nhận định tại mục [2] nêu trên về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định số tiền gốc ông Trương Triều P còn nợ Ngân hàng là 18.879.752.566 đồng (Dư nợ gốc

19.500.000.000 đồng – số tiền nợ gốc đã trừ 620.247.434 đồng = Dư nợ gốc còn lại 18.879.752.566 đồng). Từ đó, cần buộc ông Trương Triều P có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 18.879.752.566 đồng cho Ngân hàng, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 280, 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[4.1.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi:

Ngân hàng yêu cầu ông Trương Triều P thanh toán tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) với số tiền là 10.287.813.244 đồng, trong đó:

- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn (lãi trong hạn): 626.946.027 đồng.

- Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 9.660.867.217 đồng.

[4.1.3.1] Xét thỏa thuận về lãi suất quy định trong "Hợp đồng tín dụng":

Theo quy định tại Khoản 2 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*".

Theo quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khác hàng: "...*c. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn*…".

Tại Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021, các bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay, phí như sau: a) Lãi suất cho vay (trong hạn): Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân 11%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày); b) Cơ chế điều chỉnh lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh như sau: Trong khoảng thời gian 03 tháng kể từ ngày 22/3/2021, lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm. Sau khoảng thời gian này, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7, 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 22/6/2021, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/7/2021. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.xxx.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.8%/năm.

Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của bên vay bị chuyển nợ quá hạn cho đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Để thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông Trương Triều P theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021. Theo đó, lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân được hai bên thỏa thuận là 11.3%/năm (do khách hàng tham gia chương trình ưu đãi/chính sách lãi suất: LC1 QĐ 598/2020/QĐ-TGĐ + 0.3% Theo Quyết định số 14/2021/QĐ-GĐK). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng xác định lãi suất cho vay trong 03 tháng đầu kể từ ngày 22/3/2021 áp

dụng đối với khoản vay của ông Trương Triều P vẫn theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay là 11%/năm.

Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay (lãi suất trong hạn), lãi suất trên nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) là phù hợp với các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên.

[4.1.3.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn) là 626.946.027 đồng:

Căn cứ vào biểu phí tính lãi suất do Ngân hàng phát hành đối chiếu với với bảng tính lãi của Ngân hàng và lời trình bày của người đại diện Ngân hàng tại phiên tòa cho thấy từ khi cho vay đến thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 11/01/2023), Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho vay 04 lần theo đúng thỏa thuận của các bên tại Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021. Cụ thể: Từ ngày 22/3/2021 đến ngày 30/6/2021, lãi suất cho vay ban đầu là 11%/năm; từ ngày 01/7/2021 đến ngày 31/3/2022, lãi suất cho vay được điều chỉnh là 12.30%/năm; từ ngày 01/4/2022 đến ngày 30/9/2022, lãi suất cho vay được điều chỉnh là 12.70%/năm; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 01/01/2023, lãi suất cho vay được điều chỉnh là 13.40%/năm; từ ngày 02/01/2023 đến ngày 10/01/2023 lãi suất cho vay được điều chỉnh là 16.40%/năm.

Theo bảng kê tính lãi và sổ phụ tài khoản do Ngân hàng cung cấp thể hiện, quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Trương Triều P đã thanh toán được tổng cộng số tiền lãi trong hạn: 3.718.401.886 đồng. Bắt đầu từ kỳ trả lãi thứ 22 (ngày 10/01/2023), ông Trương Triều P vi phạm nghĩa vụ thanh toán (không thanh toán đúng hạn). Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc tại thời điểm này sang nợ gốc quá hạn, áp dụng lãi suất quá hạn là 150% x lãi suất trong hạn. Đối chiếu với bảng tính lãi do Ngân hàng cung cấp, từ ngày cho vay (tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho Bên vay – ngày 23/3/2021) đến ngày Bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 10/01/2023), tiền lãi trong hạn, ông Trương Triều P phải trả là 4.345.347.913 đồng. Ông Trương Triều P đã thanh toán được tiền lãi trong hạn là 3.718.401.886 đồng. Tiền lãi trong hạn còn lại, ông Trương Triều P phải có nghĩa vụ thanh toán là: 626.946.027 đồng.

Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại "Hợp đồng tín dụng", đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Trương Triều P phải trả số tiền lãi trong hạn theo bảng kê do Ngân hàng tính toán, cung cấp với số tiền 626.946.027 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1.3.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) là 9.660.867.217 đồng:

Theo bản tự khai, bảng kê tính lãi do Ngân hàng cung cấp và lời trình bày của người đại diện Ngân hàng tại phiên tòa, kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 11/01/2023), đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025), Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho vay 07 lần. Cụ thể, từ ngày 11/01/2023 đến ngày 31/3/2023, lãi suất cho vay là 16.40%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 24.60%/năm; từ ngày 01/4/2023 đến ngày 30/6/2023, lãi suất cho vay là 15.70%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 23.55%/năm; từ ngày 01/7/2023 đến ngày 30/9/2023, lãi suất cho vay là 15.30%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 22.95%/năm; từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/3/2024, lãi suất cho vay là 14.10%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 21.15%/năm; từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/9/2024, lãi suất cho vay là 11.30%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 16.95%/năm;

từ ngày 01/10/2024 đến ngày 01/01/2025, lãi suất cho vay là 11.90%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.85%/năm; từ ngày 02/01/2025 đến ngày 30/6/2025, lãi suất cho vay là 12.00%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 18.00%/năm; từ ngày 01/7/2025 đến ngày 12/9/2025, lãi suất cho vay là 12.90%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 19.35%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh theo đúng thỏa thuận của các bên tại Khoản 7 Điều 2 Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021.

Cũng theo bản tự khai, bảng kê tính lãi, sổ phụ tài khoản do Ngân hàng cung cấp và lời trình bày của người đại diện Ngân hàng tại phiên tòa, dư nợ gốc tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 11/01/2023) được xác định là: 19.025.558.826 đồng. Từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 11/01/2023) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025), ông Trương Triều P có thanh toán được cho Ngân hàng 03 khoản tiền sau:

Ngày 27/02/2023, ông Trương Triều P thanh toán số tiền 300.000.000 đồng, số tiền này Ngân hàng đã trừ một phần vào tiền lãi quá hạn, còn lại trừ vào dư nợ gốc còn thiếu của kỳ thanh toán tháng 01/2023 với số tiền là 67.238.826 đồng, trừ một phần vào dư nợ gốc của kỳ thanh toán tháng 02/2023 với số tiền là 5.717.982 đồng, nên dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn từ ngày 28/02/2023 đến ngày 23/3/2023 là 18.952.602.018 đồng.

Ngày 23/3/2023, ông Trương Triều P thanh toán số tiền 292.000.000 đồng. Số tiền thanh toán này, Ngân hàng trừ một phần vào tiền lãi quá hạn, còn lại trừ vào dư nợ gốc còn thiếu của kỳ thanh toán tháng 02/2023 là 61.992.018 đồng và trừ vào dư nợ gốc của kỳ thanh toán tháng 3/2023 là 6.857.434 đồng nên dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn từ ngày 24/3/2023 đến ngày 17/6/2023 là 18.883.752.566 đồng.

Ngày 17/6/2023, ông Trương Triều P thanh toán được số tiền 4.000.000 đồng. Số tiền này, Ngân hàng đã trừ vào dư nợ gốc của kỳ thanh toán tháng 3/2023, nên dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn kể từ ngày 18/6/2023 là 18.879.752.566 đồng.

Từ ngày 18/6/2023 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025), ông Trương Triều P không thanh toán thêm cho Ngân hàng được bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, dư nợ gốc quá hạn làm cơ sở tính tiền lãi quá hạn từ ngày 18/6/2025 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) là 18.879.752.566 đồng.

Theo thỏa thuận của các bên tại điểm d Khoản 7 Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển nợ quá hạn cho đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm (có hiệu lực từ ngày 15/3/2019) thì thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Như vậy, Ngân hàng tính tiền lãi quá hạn ông Trương Triều P phải thanh toán kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày 11/01/2023) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2025) với số tiền tương ứng là 10.106.371.988 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng cho vay và phù hợp với quy định của pháp luật.

Kể từ thời điểm Ngân hàng chuyển nợ quá hạn, ông Trương Triều P đã thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 27/02/2023. Sau khi trừ vào nợ gốc quá hạn còn thiếu của kỳ thanh toán tương ứng như đã nhận định nêu trên, Ngân hàng đã trừ 227.043.223 đồng vào tiền nợ lãi quá hạn. Tương tự, ngày 23/3/2023, ông Trương Triều P tiếp tục thanh toán được số tiền 292.000.000 đồng, sau khi trừ vào nợ gốc còn thiếu của kỳ thanh toán tương ứng, Ngân hàng đã trừ 218.461.548 đồng vào tiền nợ lãi quá hạn. Tổng cộng, tiền lãi quá hạn ông Trương Triều P đã thanh toán được là 445.504.771 đồng. Do đó, số tiền nợ lãi quá hạn còn lại, cần buộc ông Trương Triều P phải thanh toán là: 9.660.867.217 đồng.

[4.1.3.4] Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Ngân hàng không yêu cầu tính tiền lãi chậm trả lãi, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[4.1.4] Như vậy, từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Trương Triều P phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 12/9/2025 phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021 và Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021 là: 29.167.565.810 đồng, trong đó nợ gốc: 18.879.752.566 đồng, nợ lãi: 10.287.813.244 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 626.946.027 đồng, nợ lãi quá hạn 9.660.867.217 đồng).

Trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thỏa thuận cụ thể về việc trả lãi, lãi suất, do đó tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 13/9/2025 cho đến khi ông Trương Triều P trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 16LN2103183498207 ngày 22/3/2021 và Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Trương Triều P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[4.1.5] Về thời hạn trả nợ: Ngân hàng yêu cầu ông Trương Triều P phải trả số tiền còn nợ ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, ông Trương Triều P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.1.6]. Về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ dân sự: Trong vụ án này, Ngân hàng xác định chỉ yêu cầu ông Trương Triều P có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không yêu cầu ai cùng với bị đơn thực hiện nghĩa vụ dân sự. Đối chiếu với quy định của pháp luật cùng với những tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định số tiền ông Trương Triều P vay là để thanh toán tiền mua bất động sản (là Thửa đất số 29, tờ bản đồ 23, tại địa chỉ 200/3 Đường T, Phường T, Quận M (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh), tại thời điểm vay ông Trương Triều P có giấy chứng nhận độc thân nên không buộc ai phải cùng có trách nhiệm liên đới đối với khoản nợ của ông Trương Triều P.

[4.2] Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Trương Triều P tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại địa chỉ số 200/3 Đường T, Phường T, Quận M (nay là phường 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, có số vào sổ cấp GCN: CH01182 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Thái Kiến H và bà Lý Ái C, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Triều P ngày 29/3/2021. Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/3/2021, số công chứng 002739, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2021.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết.

Về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết trong trường hợp ông Trương Triều P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tuyên cho Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp.

Theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 1 Hợp đồng thế chấp về "Tài Sản Thế Chấp": *Bên thế chấp (ông Trương Triều Phong) cam kết tại thời điểm ký Hợp đồng này, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của riêng Bên thế chấp và được phép thế chấp theo quy định của pháp luật, không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp, khiếu kiện nào, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, chưa chuyển nhượng, góp vốn, trao đổi, thế chấp, tặng cho bên nào khác*.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng thế chấp về "Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm Và Thời Hạn Thế Chấp": "…*1. Tài sản thế chấp được bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả nghĩa vụ tài chính khác của Bên thế chấp đối với Bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng ("Văn kiện tín dụng") sau đây được ký kết giữa Bên thế chấp với Bên Ngân hàng: a) Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/03/2021, bao gồm cả các phụ lục, văn bản, sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan đến Hợp đồng này*…", "…*3. Việc thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực cho đến khi Bên thế chấp thực hiện xong toàn bộ tất cả các nghĩa vụ được bảo đảm tại Điều này và Bên Ngân hàng đã thực hiện xong các thủ tục giải tỏa Tài sản thế chấp*…".

Theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp về "Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Ngân hàng": "…*Bên Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản nợ của Bên thế chấp trước thời hạn*…".

Theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp về "Quyền và Nghĩa Vụ của Bên Thế chấp": "…*e) Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo xây dựng gắn liền với Tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 Hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ nêu trên tại Điều 2 Hợp đồng này*…".

Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 6 Hợp đồng thế chấp "Các Trường Hợp Xử Lý Tài Sản Thế Chấp": "…*1. Bên Ngân hàng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ ngay khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây: a)*

Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo các Văn kiện tín dụng đã ký với Bên Ngân hàng. b) Bên thế chấp phải trả nợ trước hạn cho Bên Ngân hàng trong các trường hợp mà các Bên đã thỏa thuận trong Văn kiện tín dụng hoặc theo các quy định của Pháp luật nhưng Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ…".

Theo kết quả cung cấp chứng cứ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thì từ thời điểm cấp Giấy chứng nhận ngày 04/7/2014 đến nay, chưa có thông tin đăng ký biến động do thay đổi thông tin tài sản liên quan đến nhà, đất tại địa chỉ trên.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh: Tại thời điểm xác minh (ngày 05/11/2024), tại căn nhà 200/3 Đường T, Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh không có ai đăng ký cư trú. Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/5/2025, Công an Phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cũng xác nhận căn nhà trên không có ai đăng ký cư trú, thường trú, tạm trú.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trương Triều P vắng mặt, không đến Tòa án trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật. Như đã nhận định tại mục [2] về chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh, ông Trương Triều P đã tự tước bỏ quyền được chứng minh, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh, Tòa án giải quyết yêu cầu của Ngân hàng căn cứ theo những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Như vậy, từ những phân tích nêu trên thì yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Trương Triều P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 293, 295, 299, 317, 319 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

[5] Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Trương Triều P phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trương Triều P phải chịu được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng, tương đương án phí dân sự sơ thẩm là 137.167.566 (*Một trăm ba mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm sáu mươi sáu*) đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (*Mười triệu*) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông Trương Triều P phải chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, cần buộc ông Trương Triều P phải hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

[6] Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[7] Như vậy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 71; khoản 1 Điều 244; điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 35 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án năm 2025;
- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 280, 292, 293, 295, 299, 317, 319, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011;
- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.
- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ vào Điều 8, Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

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

Buộc ông Trương Triều P phải trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) tạm tính đến ngày 12/9/2025 phát sinh từ Hợp đồng cho vay số LN2103183498207 ngày 22/3/2021 và Giấy đề nghị giải ngân ngày 22/3/2021 với tổng số tiền là 29.167.565.810 (*Hai mươi chín tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi lăm ngàn tám trăm mười*) đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc: 18.879.752.566 đồng; nợ lãi 10.287.813.244 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 626.946.027 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.660.867.217 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (ông Trương Triều P) còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc 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.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Trương Triều P thanh toán hết toàn bộ số nợ (gốc và lãi) thì Ngân hàng TMCP V có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho bên thế chấp ông Trương Triều P,

gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số vào sổ cấp GCN: CH01182 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Thái Kiến H và bà Lý Ái C, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Triều P ngày 29/3/2021; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất số LTB2170121-TK0001487/TB-CCT ngày 22/3/2021 của Chi cục thuế Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp ông Trương Triều P không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại địa chỉ số 200/3 Đường T, Phường T, Quận M (nay là phường 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, có số vào sổ cấp GCN: CH01182 do Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Thái Kiến H và bà Lý Ái C, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trương Triều P ngày 29/3/2021; Tài sản trên được thế chấp tại Ngân hàng TMCP V theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/3/2021, số công chứng 002739, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2021. Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Trương Triều P đối với Ngân hàng TMCP V; nếu dư sẽ được trả lại cho bên thế chấp ông Trương Triều P, nếu thiếu ông Trương Triều P phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí: Ông Trương Triều P phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 137.167.566 (*Một trăm ba mươi bảy triệu một trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm sáu mươi sáu*) đồng.

Ngân hàng TMCP V được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 66.067.014 (*Sáu mươi sáu triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn không trăm mười bốn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036362 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trương Triều P phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (*mười triệu*) đồng. Đôi bên tự hoàn tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

5. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM;
- VKSND khu vực B – TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực B – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế