TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 265/2025/DS-ST
Ngày: 22/8/2025
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 10 – TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vân Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga.

2. Bà Trần Thị Đúng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thuý **–** Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân *Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh*.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 841/2024/TLST-DS ngày 21/10/2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2025/QĐXXST-DS ngày 25/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng A.**

Trụ sở chính: Số B, phường ThC, quận B, Thành phố H. (Nay là Phường G, Thành phố H).

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng – Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: ông Cao Văn Thành – Chức danh: Giám đốc;

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Văn H – Giám đốc phòng giao dịch Nam Bình Chánh; (vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: 322 Bùi Thanh Khiết, Khu phố 2, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp 59, xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn: Ông **Phạm Văn Th**, sinh năm 1963; (vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: E ấp A, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp A, xã Hưng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Đặng Thị Tuyết Ng**, sinh năm: 1972; (vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt)

3.2. Bà **Phạm Thị Thanh Tr**, sinh năm: 1994; (vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt)

3.3. Bà **Phạm Thị Thanh Ng**, sinh năm: 1998; (vắng mặt có đơn xin giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: E ấp A, xã HL, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là ấp A, xã Hưng L, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Trần Văn H – Đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Phạm Văn Th có quan hệ giao dịch vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh N – Phòng giao dịch Nam Bình Chánh từ tháng 10 năm 2022 để thực hiện mục đích vay vốn: Gia công sản xuất tiện phay bào.

Ngày 26/10/2022 Ngân hàng A - Chi nhánh N – Phòng giao dịch Nam Bình Chánh và ông Phạm Văn Th ký Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726, số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 8,5%/năm, lãi suất biến đổi. Thời hạn cho vay: 12 tháng, thời hạn trả nợ cuối cùng: 24/10/2023.

Tài sản đảm bảo nợ vay của ông Phạm Văn Th là:

Thế chấp Quyền sử dụng đất ở và nhà ở: 96,4 m² và đất ở: 300 m2 tại thửa đất số: 823; Tờ bản đồ số: 21; Địa chỉ: Ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 964225, số vào sổ cấp GCN: CH 01615 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2011 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202201182 ngày 24/10/2022 do Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 009132; Quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2022. Tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm Văn Th và các thành viên trong Hộ gia đình ông Phạm Văn Th.

Nhưng ông Phạm Văn Th đã không thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng tín dụng, khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 đến hạn trả nợ gốc, lãi ngày 24/10/2023, đã được cơ cấu thời hạn trả nợ gốc đến 24/6/2024, lãi đến 24/02/2024 và đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/02/2024. Bên vay đã

cam kết trả nợ nhiều lần nhưng đều không thực hiện đúng theo cam kết, thiếu thiện chí trả nợ cho ngân hàng.

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Ngân hàng A - Chi nhánh N được bình thường, không bị ảnh hưởng xấu bởi hành vi vi phạm pháp luật của ông Phạm Văn Th, Ngân hàng A yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Phạm Văn Th và các thành viên trong Hộ gia đình ông Phạm Văn Th trả nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ký ngày 26/10/2022, số tiền trả nợ tạm tính đến ngày 22/8/2025 là: 2.417.586.730 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, năm trăm tám mươi sáu ngàn, bảy trăm ba mươi đồng). Trong đó :

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn đến ngày 22/8/2025 là: 296.449.315 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn đến ngày 22/8/2025 là: 97.673.973 đồng.

+ Nợ lãi chậm trả đến ngày 22/8/2025 là: 23.463.442 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 23/8/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

2. Buộc ông Phạm Văn Th và các thành viên trong Hộ gia đình ông Phạm Văn Th phải thanh toán các chi phí khác: 2.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu đồng) mà Ngân hàng đã tạm ứng, bao gồm: Ngân hàng đã tạm ứng chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ): 2.000.000 đồng.

Trường hợp ông Phạm Văn Th, các thành viên trong Hộ gia đình ông Phạm Văn Th không trả được số tiền nêu trên yêu cầu Toà án xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật để Ngân hàng A – Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi nợ.

Bị đơn ông Phạm Văn Th trình bày ý kiến trong bản tự khai ngày 06/06/2025 như sau:

Ông Thêm thừa nhận toàn bộ lời trình bày của Ngân hàng A là đúng. Ông Thêm xin trả dần chứ trả một lần thì ông không đủ điều kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh Tr và bà Đặng Thị Tuyết Ng trình bày ý kiến trong bản tự khai ngày 29/11/2024 như sau:

Về việc ông Phạm Văn Th có vay ngân hàng tiền theo hợp đồng tín dụng và có thế chấp tài sản nhà và đất đai E, ấp 5 Hưng Long do các thành viên trong gia đình ủy quyền là đúng. Các thành viên trong gia đình mong muốn sẽ cố gắng sắp xếp tài chính để trả nợ cho ngân hàng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh Ng không trình bày ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án như: Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng. Việc xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành thủ tục hòa giải đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97, Điều 205, 208, 209, 210 và Điều 211 BLTTDS.

Về việc thụ lý vụ án: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng theo quy định tại Điều 195, Điều 196 và Điều 197 BLTTDS.

Thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 21/10/2024, Tòa án thụ lý vụ án. Ngày 25/7/2025, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ban hành xét xử là chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc giao hồ sơ cho Viện kiểm sát: Ngày 25/7/2025, Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo đó phiên tòa sẽ được tổ chức vào ngày 22/8/2025. Ngày 31/7/2025 Tòa án giao quyết định đưa vụ án ra xét xử và giao hồ sơ cho Viện kiểm sát là đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc thực hiện tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định từ Điều 170 đến Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 237, 239, 249, 260 BLTTDS về thủ tục khai mạc phiên tòa, thủ tục hỏi và tranh luận.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 BLTTDS. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên bà Phạm Thị Thanh Ng không thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Áp dụng Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227 BLTTDS năm 2015 sửa đổi, bổ sụng năm 2025; Áp dụng Điều 117, 292, 293, 295, 298, Điều 299, khoản 7 Điều 323, 463 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng khoản 1 Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; Áp dụng khoản 2 Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2025; Áp dụng 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; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

Về án phí: đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng A khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Phạm Văn Th bị đơn có nơi cư trú tại xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Phạm Văn Th, sinh năm 1963; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Tuyết Ng, sinh năm 1972; Phạm Thị Thanh Tr, sinh năm 1994; Phạm Thị Thanh Ng, sinh năm 1998 đều vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Thêm theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập vào năm 2022 nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) để giải quyết vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng A yêu cầu buộc ông Phạm Văn Th trả nợ cho Ngân hàng A - Chi nhánh N theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ký ngày 26/10/2022, số tiền trả nợ tạm tính đến ngày 22/8/2025 là: 2.417.586.730 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, năm trăm tám mươi sáu ngàn, bảy trăm ba mươi đồng). Trong đó :

+ Nợ gốc: 2.000.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn đến ngày 22/08/2025 là: 296.449.315 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn đến ngày 22/08/2025 là: 97.673.973 đồng.

+ Nợ lãi chậm trả đến ngày 22/08/2025 là: 23.463.442 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 23/8/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Buộc ông Phạm Văn Th và các thành viên trong Hộ gia đình ông Phạm Văn Th phải thanh toán các chi phí khác: 2.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai triệu đồng) mà Ngân hàng đã tạm ứng, bao gồm: Ngân hàng đã tạm ứng chi phí tố tụng (thẩm định tại chỗ): 2.000.000 đồng

Trường hợp ông Phạm Văn Th không trả được số tiền nêu trên yêu cầu Toà án xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo quy định của pháp luật để Ngân hàng A – Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[6] Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ngày 26/10/2022 giữa Ngân hàng A và cá nhân ông Phạm Văn Th ký kết phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) nên có hiệu lực.

Hợp đồng có quá trình ký kết như sau:

Ngày 26/10/2022, Agribank ký với ông Phạm Văn Th Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726, số tiền vay 2.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Gia công sản xuất tiện phay bào.

Thực hiện hợp đồng trên, Agribank giải ngân theo Khế ước nhận số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay: Gia công sản xuất tiện phay bào, lãi suất cho vay: 8,5%/năm, lãi suất biến đổi.

[7] Để đảm bảo cho các khoản vay trên ông Phạm Văn Th đã sử dụng Tài sản bảo đảm khoản vay trên là quyền sử dụng đất diện tích 300 m²; hình thức sử dụng riêng 300m^2, chung: 0 m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, địa chỉ: E ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích xây dựng diện tích 96,4 m², diện tích sàn 96,4 m², kết cấu: vách gạch, cột BTCT, mái tôn, cấp (hạng): 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng tháng 8/1997; tại thửa đất số: 823; Tờ bản đồ số: 21; địa chỉ tọa lạc: Ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 964225, số vào số cấp GCN: CH 01615 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2011 cấp cho hộ ông Phạm Văn Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440LCL202201182 ngày 24/10/2022 do Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 009132; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2022.

[8] Xét yêu cầu hoàn trả nợ gốc của Ngân hàng Agribank, Hội đồng xét xử xét thấy:

[8.1] Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ngày 26/10/2022 giữa Ngân hàng A và cá nhân ông Phạm Văn Th

Căn cứ Điều 13 và Điều 18 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì Hợp đồng tín dụng phù hợp với các quy định pháp luật. Do đó, Ngân hàng A yêu cầu ông Thêm thanh toán nợ gốc 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ký ngày 26/10/2022 là có cơ sở chấp nhận.

[8.2] Do đó, nay Ngân hàng A yêu cầu ông Phạm Văn Th có trách nhiệm thanh toán Nợ gốc 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-

202201726 ký ngày 26/10/2022 với số tiền 2.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[9] Xét yêu cầu tính lãi của Ngân hàng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ Ngân hàng chuyển số nợ gốc sang quá hạn và tính lãi quá hạn là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 13, Điều 18 và Điều 20 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng A yêu cầu ông Phạm Văn Th có trách nhiệm thanh toán lãi tạm tính đến ngày 22/8/2025 là:

+ Nợ lãi trong hạn đến ngày 22/8/2025 là: 296.449.315 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn đến ngày 22/8/2025 là: 97.673.973 đồng.

+ Nợ lãi chậm trả đến ngày 22/8/2025 là: 23.463.442 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính kể từ ngày 23/8/2025 trên số dư nợ gốc thực nợ cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

[10] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440LCL202201182 ngày 24/10/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ngày 26/10/2022

Như đã nhận định trên, việc thế chấp đã đúng quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 và 327 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Do đó hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Hộ gia đình ông Thêm tại thời điểm cấp giấy gồm ông Phạm Văn Th, bà Đặng Thị Tuyết Ng, bà Phạm Thị Thanh Tr, bà Phạm Thị Thanh Ng. Ngày 22/10/2019 bà Đặng Thị Tuyết Ng, bà Phạm Thị Thanh Tr, bà Phạm Thị Thanh Ng ủy quyền cho ông Phạm Văn Th. Nội dung: Ông Thêm được quyền thay mặt và đại diện bà Nga, bà Ngân, bà Trang thế chấp, giải chấp (kể cả việc đăng ký, xóa đăng ký thế chấp), sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp đối với ngôi nhà số: E, tại thửa đất: 823, thuộc tờ bản đồ số: 21. Địa chỉ: E ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, TP. HCM thuộc phần quyền sở hữu nhà ở và phần quyền sử dụng đất của bên A để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ cho bên A hoặc bên thứ ba theo quy định của pháp luật.

Do đó trong trường hợp ông Phạm Văn Th chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 300 m²; hình thức sử dụng riêng 300m^2, chung: 0 m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, địa chỉ: E ấp 5, xã

HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích xây dựng diện tích 96,4 m², diện tích sàn 96,4 m², kết cấu: vách gạch, cột BTCT, mái tôn, cấp (hạng): 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng tháng 8/1997; tại thửa đất số: 823; Tờ bản đồ số: 21; địa chỉ tọa lạc: Ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 964225, số vào số cấp GCN: CH 01615 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2011 cấp cho hộ ông Phạm Văn Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440LCL202201182 ngày 24/10/2022 do Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 009132; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2022.

[11] Bị đơn ông Thêm có ý kiến xin trả dần và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nga, bà Trang có ý kiến: Sẽ cố gắng sắp xếp tài chính để trả nợ cho Ngân hàng nhưng phía người đại diện hợp pháp của Ngân hàng A không đồng ý nên ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Bị đơn ông Phạm Văn Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[13] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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.

Do ông Phạm Văn Th là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm theo Luật người cao tuổi năm 2009, sửa đổi, bổ sung năm 2025 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 nên ông Phạm Văn Th được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng A nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là: 37.310.078 đồng (Ba mươi bảy triệu ba trăm mười nghìn không trăm bảy mươi tám đồng) theo biên lai thu số: 0042992 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[14]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 98, khoản 1 Điều 157, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 và 327 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12 của của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/12/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006.

- Căn cứ Điều 13 và Điều 18, Điều 20 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Luật người cao tuổi năm 2009, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Căn cứ 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 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A đối với bị đơn ông Phạm Văn Th

Buộc bị đơn ông Phạm Văn Th có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng A theo hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ngày 26/10/2022 là tạm tính đến ngày 22/8/2025 là:

+ Nợ gốc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng

+ Nợ lãi trong hạn đến ngày 22/8/2025 là: 296.449.315 (hai trăm chín mươi sáu triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, ba trăm mười lăm) đồng.

+ Nợ lãi quá hạn đến ngày 22/8/2025 là: 97.673.973 (chín mươi bảy triệu, sáu trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba) đồng.

+ Nợ lãi chậm trả đến ngày 22/8/2025 là: 23.463.442 (hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm bốn mươi hai) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202201726 ngày 26/10/2022.

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

2. Trong trường hợp ông Phạm Văn Th chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 300 m²; hình thức sử dụng riêng 300m^2, chung: 0 m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở, địa chỉ: E ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) diện tích xây dựng diện tích 96,4 m², diện tích sàn 96,4 m², kết cấu: vách gạch, cột BTCT, mái tôn, cấp (hạng): 4, số tầng 01, năm hoàn thành xây dựng tháng 8/1997; tại thửa đất số: 823; Tờ bản đồ số: 21; địa chỉ tọa lạc: Ấp 5, xã HL, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã HL, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 964225, số vào số cấp GCN: CH 01615 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2011 cấp cho hộ ông Phạm Văn Th theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440LCL202201182 ngày 24/10/2022 do Văn phòng công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số: 009132; quyển số: 10/2022/HĐGD-CCAL. Đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2022.

3. Ông Phạm Văn Th tiếp tục nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi phát sinh cho đến khi trả xong nợ cho Agribank trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

4. Các bên giao nhận tiền tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, Ngân hàng đã nộp tạm ứng trước. Bị đơn ông Phạm Văn Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bị đơn ông Phạm Văn Th được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Hoàn trả cho Ngân hàng A nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là: 37.310.078 (Ba mươi bảy triệu, ba trăm mười nghìn, không trăm bảy mươi tám) đồng theo biên lai thu số: 0042992 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

7. 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 10 –TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Đặng Thị Vân Hương