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

Bản án số: 131/2025/DS-ST
Ngày: 30/07/2025
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 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Dòn

2. Ông Đặng Văn Ẩn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Phước – 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 30 tháng 07 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1075/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2025/QĐXXST-DS ngày 11/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐST-DS ngày 09/7/2025, Thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa ngày 24/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.**

Trụ sở chính: Số 25 L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà **Bùi Thị Thanh H.** Chức vụ: Chủ tịch Hội Đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn T**. Chức vụ: Phó phòng Tố tụng Xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ (theo Giấy ủy quyền số 179/2023/UQ-HĐQT.*** ngày 27/11/2023).

Địa chỉ liên hệ: N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn Tri ủy quyền lại cho: Bà **Nguyễn Thị U** , sinh năm 1995– Chức vụ: Chuyên viên Tố tụng. Địa chỉ liên hệ: N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 6712/2024/UQ-N ngày 07/10/2024) – Có mặt.

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn Đặng Quốc T**, sinh năm 2000 – Có mặt.

Địa chỉ: C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Vỏ Thanh P**, sinh năm: 1994 - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: ấp X, xã H, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ là Ấp X, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/10/2024 và các bản tự khai, nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị U trình bày: Ngân hàng Q với ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T có ký kết hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9321 ngày 11/3/2022; Số tiền nhận nợ: 3,000,000,000 đồng; Thời hạn vay: 240 tháng; Mục đích vay: Vay mua bất động sản; Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 11/03/2023: 10.8%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3.9%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC-9321 ngày 11/03/2022, tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 376263, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số vào sổ cấp GCN: CS01148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/08/2017, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 581219, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063, số vào sổ cấp GCN: CS05265 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2020; cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 03/04/2025 ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T chỉ thanh toán số tiền là 145,617,016 đồng (trong đó nợ gốc là: 50,000,005 đồng, nợ lãi là: 95,617,011 đồng) do vậy khoản vay đã bị quá hạn, số tiền gốc và lãi ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T còn nợ N. N đã nhiều lần làm việc đề nghị ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T trả nợ vay nhưng ông T không thực hiện nghĩa

vụ. Do đó, N khởi kiện ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải trả cho N tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/07/2025 là: 4,339,447,376 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 2,949,999,995 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1,086,009,215 đồng; Nợ lãi quá hạn: 137,800,627 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 165,637,539 đồng).

2. Ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 12/6/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022.

3. Nếu Ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 376263, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số vào sổ cấp GCN: CS01148 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/08/2017, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 581219, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063, số vào sổ cấp GCN: CS05265 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2020, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

4. Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại N, ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho N.

5. Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T có bản tự khai đề ngày 09/7/2025 trình bày như sau:

Vào tháng 8/2021 ông T có chơi chung nhóm bạn xã hội và quen biết với một người tên Ken (còn gọi là Lê T). Ken nói muốn mua miếng đất cho ba mẹ hưởng già và ngỏ ý muốn ông T đứng tên giùm vì Ken đã đứng tên nhiều miếng đất rồi, phần tiền bạc và giấy tờ do anh Ken lo hết và nhờ ông T đứng tên vay tiền ngân hàng giùm anh Ken và anh Ken sẽ lo trả cho ngân hàng, sau này ông T được biết anh Ken đã bỏ trốn cùng số tiền giải ngân từ ngân hàng, hiện ông T không liên lạc được với anh Ken và không có khả năng trả khoản vay trên cho ngân hàng.

Tại phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

+ Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải trả cho N tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 30/7/2025 là 4,339,447,376 đồng, trong đó: nợ gốc: 2,949,999,995 đồng, nợ lãi trong hạn: 1,086,009,215 đồng, nợ lãi quá hạn: 137,800,627 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 165,637,539 đồng.

+ Ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 31/7/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022.

+ Trường hợp ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên, thì N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 376263, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số vào sổ cấp GCN: CS01148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/08/2017, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 581219, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063, số vào sổ cấp GCN: CS05265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2020, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

+ Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại N, ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho N.

+ Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q tuy nhiên do hoàn cảnh khó khăn nên ông T không có khả năng thanh toán và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tuân theo 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 đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, về thời hạn giải quyết chưa bảo đảm đúng thời hạn.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án:

Ngân hàng Q khởi kiện ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T yêu cầu thanh toán khoản tiền vay nợ với mục đích mua bất động sản. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc tranh chấp dân sự về việc "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng".

Căn cứ vào Phiếu trả lời xác minh của Công an xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp: "*Nguyễn Văn Đặng Quốc T, sinh năm 2000, HKTT 3C58/2 ấp 11, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đang thực tế cư trú tại địa chỉ trên*". Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh (Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh cũ).

[2] Về nội dung vụ án và yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có cơ sở xác định giữa Ngân hàng Q với ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T có ký kết Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022. Mục đích vay: Vay mua bất động sản. Thời hạn vay 240 tháng, Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 11/03/2023 là 10.8%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng lãi suất cơ sở + biên độ 3.9%/năm; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1]. Về yêu cầu trả nợ tiền gốc của nguyên đơn:

- Căn cứ Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9321 ngày 11/3/2022 ký giữa hai bên thể hiện ngày 11/3/2022 nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn vay số tiền 3.000.00.000 (ba tỷ) đồng. Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận.

- Căn cứ vào thời hạn thanh toán và lời khai của nguyên đơn thể hiện tính đến ngày 30/7/2025 ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T chỉ thanh toán số tiền là 145.617.016 đồng (trong đó nợ gốc là: 50.000.005 đồng, nợ lãi là: 95.617.011 đồng); Nợ gốc còn lại là 2.949.999.995 đồng

- Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn…*". Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc…"*

- Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *"1. Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng. 2. Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật. Việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, mua bán nợ của tổ chức tín dụng thực hiện theo quy định của Ngân hàng Nhà nước; 3. Trong trường hợp khách hàng vay hoặc người bảo đảm không trả được nợ do bị phá sản, việc thu hồi nợ của tổ chức tín dụng được thực hiện theo quy định của pháp luật về phá sản; 4. Tổ chức tín dụng có quyền quyết định miễn, giảm lãi suất, phí cho khách hàng theo quy định nội bộ của tổ chức tín dụng."*

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trả nợ nên nguyên đơn có quyền yêu cầu chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước thời hạn. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc còn nợ là 2.949.999.995 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu bị đơn trả tiền lãi và yêu cầu bị đơn vẫn phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi (tạm tính đến ngày 30/7/2025) là: Nợ lãi trong hạn: 1,086,009,215 đồng; Nợ lãi quá hạn: 137,800,627 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 165,637,539 đồng). Và buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 31/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".*

Căn cứ vào 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".*

Với những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên thỏa thuận về lãi suất trong Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; Hợp đồng cho vay đã ký kết giữa hai bên là hoàn toàn phù hợp. Do đó, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi (tạm tính đến ngày 30/7/2025) Nợ lãi trong hạn: 1.086.009.215 đồng; Nợ lãi quá hạn: 137.800.627 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 165.637.539 đồng.

[3.3] Kể từ ngày 31/7/2025, bị đơn còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay đã ký kết giữa hai bên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

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 khách hàng vay 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.

Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại các Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95. Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[3.4]. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng Q và yêu cầu nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn để thu hồi nợ: Căn cứ Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC-9321 ngày 11/03/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Văn Ninh ngày 11/3/2022 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 11/3/2022 có cơ sở xác định tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T tại N gồm: Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 376263, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số vào sổ cấp GCN: CS01148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/08/2017, cập nhật chuyển nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T; Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 581219, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063, số vào sổ cấp GCN: CS05265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2020, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T. Như vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 có cơ sở xác định bị đơn là chủ sử dụng và chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Vì vậy, bị đơn có quyền thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Tài sản thế chấp được đăng ký đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật Dân sự 2015 nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng, vị trí đất tranh chấp ngày 14/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh thể hiện: "*…thửa đất số 250 và 261 tờ bản đồ 15, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An hiện đang trồng lúc nước".*

Xét thấy tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên phát sinh hiệu lực thực hiện.

Do ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Quốc Dân nên căn cứ Điều 299, khoản 1 Điều 325,

323 Bộ luật dân sự năm 2015 có cơ sở chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mãi, xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC-9321 ngày 11/03/2022 ký kết giữa hai bên để thu hồi nợ bằng trực tiếp hoặc thông qua các tổ chức khác để bán tài sản thế chấp. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của bị đơn để thanh toán khoản vay là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bị đơn đối với nguyên đơn. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị đơn tại Ngân hàng thì bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

[4]. Từ những phân tích và nhận định trên, đồng thời xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5]. *Về án phí sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 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.

[6]. *Về chi phí tố tụng:* Do bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 299, 317, 318, 319, khoản 1 Điều 323, 325, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Q đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải thanh toán cho Ngân hàng Q tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 30/7/2025 là 4.339.447.376 (Bốn tỷ, ba trăm ba mươi chín triệu, bốn trăm bốn mươi bảy ngàn, ba trăm bảy mươi sáu) đồng, (Trong đó: Nợ gốc 2.949.999.995 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.086.009.215 đồng; Nợ lãi quá hạn 137.800.627 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi 165.637.539 đồng).

3. Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T còn phải thanh toán toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9321 ngày 11/03/2022 kể từ ngày 31/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ.

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 khách hàng vay 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. Trường hợp ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T là: Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 376263, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 250, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng: Lâu dài, số vào sổ cấp GCN số CS01148 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/08/2017, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T; Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 581219, tại địa chỉ xã Hòa Khánh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 15, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063, số vào sổ cấp GCN: CS05265 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/05/2020, cập nhật chU nhượng lần gần nhất ngày 02/03/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC-9321 ngày 11/03/2022 ký kết giữa hai bên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

5. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T phải chịu 112.339.447 (Một trăm mười hai triệu, ba trăm ba mươi chín ngàn, bốn trăm bốn mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 55.193.936 (Năm mươi lăm triệu, một trăm chín mươi ba ngàn chín trăm ba mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/24P/0051480 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Đặng Quốc T hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000 (mười triệu) đồng theo phiếu thu ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

9. Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự (1);
- VKSND KV10-Tp.HCM (2);
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

2 000016 163209

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

Trần Thị Thanh Huyền