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: 495/2025/DS-ST
Ngày: 17/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Quang Hòa;
2. Ông Danh Cư.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bạch Yến – Thư ký 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 Dịu Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ: số 126 đường Lê Quyên, phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2025/TLST-DS ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Thành phố Hồ Chí Minh) về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 403/2025/QĐXXST-DS ngày 21/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 364/2025/QĐST-DS ngày 10/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số A đường L, phường TC, quận BĐ (nay là phường GV), Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mỹ V – Trưởng phòng khách hàng cá nhân. Là đại diện theo ủy quyền theo các Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022 và ngày 27/12/2024. (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Tất Đ, sinh năm 1953 (có mặt)
2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1956 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Đình D, sinh năm 1977 (vắng mặt)
2. Ông Trần Duy M, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Duy M1, sinh năm 1986 (vắng mặt, có đơn xin vắng)

Địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Chí Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 06/01/2025, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019 với nội dung như sau:

- Số tiền vay 3.500.000.000đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng);
- Lãi suất cho vay trong hạn là 9%/năm;
- Lãi suất quá hạn phạt bằng 150% lãi suất trong hạn;
- Thời hạn vay: Từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020;
- Mục đích vay: Mua bán xe gắn máy các loại.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân đủ cho ông Đ và bà C số tiền vay là 3.500.000.000đồng vào ngày 26/8/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, ông Đ và bà C thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014. Tài sản này được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/8/2019.

Quá trình vay, ông Đ và bà C đã vi phạm nghĩa vụ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông Đ và bà C thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng Tín dụng số: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019, thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 .Tuy nhiên đến nay, ông Đ và bà C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 21/8/2025, ông Đ và bà C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 5.936.719.177đồng, trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 3.500.000.000đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.650.945.204đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 785.773.973đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính của Hợp đồng tín dụng: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019 là 5.936.719.177đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là

3.500.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 1.650.945.204đồng; nợ lãi quá hạn là 785.773.973đồng.

- Tuyên buộc ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng Tín dụng số: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019, kể từ ngày 22/8/2025 cho đến khi ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Thời hạn trả toàn bộ khoản nợ chậm nhất là ngày 31/12/2025.

- Trường hợp ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C 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 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài và sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Trần Tất Đ, bà Phạm Thị C đã được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đ và bà C phải chịu toàn bộ.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án không tiếp tục tiến hành hòa giải để tránh kéo dài thời gian giải quyết không cần thiết.

Bị đơn là ông Trần Tất Đ trình bày:

Ông xác nhận ông và bà Phạm Thị C có vay của Ngân hàng số tiền 3.500.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông và bà C đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó, ông và bà C thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014. Tài sản này được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/8/2019.

Ông xác nhận ông và bà C đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền vay.

Tính đến ngày 21/8/2025, ông và bà C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 5.936.719.177đồng, trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 3.500.000.000đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 1.650.945.204đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 785.773.973đồng.

Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Tại nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh có ông, bà C, các con là các ông Trần Duy M1, Trần Đình D và Trần Duy M đang cư trú. Ngoài ra, không có cá nhân, tổ chức nào sử dụng, quản lý và cư trú tại nhà này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông yêu cầu Tòa án xem xét miễn tiền án phí cho ông do ông hiện đã hơn 60 tuổi.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông đồng ý chịu toàn bộ.

Bị đơn là bà Phạm Thị C trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và ý kiến trình bày của ông Trần Tất Đ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà yêu cầu Tòa án xem xét miễn tiền án phí cho bà do bà hiện đã hơn 60 tuổi.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà đồng ý chịu toàn bộ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Duy M1 trình bày:

Ông không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này nên ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình D và ông Trần Duy M được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp và giấy triệu tập đương sự đến Tòa án làm việc nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn là Ngân hàng có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Mỹ V trình bày:

- Buộc ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính của Hợp đồng tín dụng: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019 là 5.971.671.232đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 3.500.000.000đồng; nợ lãi trong hạn là 1.674.246.574đồng; nợ lãi quá hạn là 797.424.658đồng.

- Tuyên buộc ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng Tín dụng số: 1702 - LAV-201900666 ngày 22/8/2019, kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C trả hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Thời hạn trả toàn bộ khoản nợ chậm nhất là ngày 31/12/2025.

- Trường hợp ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C 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 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài

sản bảo đảm của ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài và sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được ký kết giữa Ngân hàng và ông Trần Tất Đ, bà Phạm Thị C đã được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đ và bà C phải chịu toàn bộ.

Bị đơn là ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C cùng trình bày: Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình D và ông Trần Duy M được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án gửi đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Duy M1 vắng mặt, có đơn yêu cầu vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án đến khi đưa ra xét xử và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng yêu cầu bị đơn là ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C cùng có địa chỉ cư trú tại phường BĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình D và ông Trần Duy M được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông D và ông M vẫn vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án gửi đến Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D và ông M theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Duy M1 vắng mặt và có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M1 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2] Về yêu cầu của đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình D và ông Trần Duy M đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự để trình bày ý kiến, thông báo và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án gửi đến Tòa án. Như vậy, ông D và ông M đã tự từ bỏ việc thực hiện quyền cung cấp chứng cứ, chứng minh, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025) nên Tòa án giải quyết vụ án trên cơ sở chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C có ký với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019 với số tiền vay là 3.500.000.000đồng và mục đích vay là để tiêu dùng mua sắm bổ sung vốn mua bán xe gắn máy các loại. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ cho ông Đ và bà C theo Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ (kèm theo Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019). Xét việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng đều đáp ứng đủ điều kiện chủ thể ký kết hợp đồng và phù hợp với nội dung quy định tại Điều 91, Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 17/2017/QH14. Nội dung trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, do vậy hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung là ông Đ và bà C thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014. Xét việc ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng đều đáp ứng đủ điều kiện chủ thể ký kết hợp đồng và phù hợp với nội dung quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 317 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nội dung trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, do vậy hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ chấp hành.

[2.2] Về yêu cầu thanh toán nợ gốc và nợ lãi:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019, các bên đã thỏa thuận với nhau các nội dung bao gồm:

- Số tiền vay 3.500.000.000đồng;

- Lãi suất cho vay trong hạn là 9%/năm; lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh (tang, giảm) khi biểu suất cho vay của Agribank Chi nhánh 8 thay đổi mà không cần có sự có sự thỏa thuận các bên trong hợp đồng.

- Lãi suất quá hạn phạt bằng 150% lãi suất trong hạn;

- Thời hạn vay: Từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020;

- Mục đích vay: Mua bán xe gắn máy các loại;

- Định kỳ trả nợ gốc, lãi: 03 tháng 01 lần vào ngày 23.

Xét thỏa thuận về lãi suất nêu trên của các bên là phù hợp với quy định của Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên có cơ sở được chấp nhận.

Căn cứ Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ (kèm theo Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019), Ngân hàng đã giải ngân đủ khoản vay cho ông Đ và bà C theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận giữa các bên và đến ngày 17/9/2025, ông Đ và bà C còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 5.971.671.232đồng trong đó nợ gốc là 3.500.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 1.674.246.574đồng và nợ lãi quá hạn là 797.424.658đồng.

Như vậy, ông Đ và bà C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà C phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi còn nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng tín dụng và phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên có cơ sở chấp nhận.

Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà C phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 18/9/2025 trên số tiền nợ chưa trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Phụ lục hợp đồng nhận tiền vay và định kỳ hạn trả nợ là phù hợp với quy định tại Nghị

quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên có cơ sở chấp nhận.

Ghi nhận việc Ngân hàng và ông Đ, bà C thống nhất thời hạn thanh toán nợ chậm nhất là ngày 31/12/2025.

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung là ông Đ và bà C thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh; thuộc thửa đất số: 21; tờ bản đồ số: 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014. Đồng thời, các bên đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 vào ngày 22/8/2019 và được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 xác nhận đã đăng ký thế chấp vào hồi 10 giờ 50 phút ngày 23/8/2019.

Căn cứ kết quả xác minh của Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 thì nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh do ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C là chủ sở hữu, sử dụng.

Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh có 05 nhân khẩu đang cư trú là ông Trần Tất Đ, bà Phạm Thị C, ông Trần Duy M1, ông Trần Đình D và ông Trần Duy M. Đồng thời nhà không có cho thuê.

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2025, nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh không thay đổi hiện trạng đã được ghi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014 và tình trạng cư trú, sử dụng nhà phù hợp với kết quả xác minh nêu trên của Công an Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp ông Đ và bà C không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ, nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Đ và bà C có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán nợ cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 293, Điều 299, Điều 320, Điều 321, Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét 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 giải quyết nội dung vụ án nêu trên phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí:

Do các bị đơn có nghĩa vụ trả tiền nên các bị đơn có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được 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 về sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bị đơn là ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp án phí nên được xét miễn nộp án phí theo quy định 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 về sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, các bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tạm ứng nên các bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ vào Điều 90, Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 293, Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng N.

Ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019 là 5.971.671.232đồng (năm tỷ chín trăm bảy mươi mốt

triệu sáu trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm ba mươi hai đồng) trong đó nợ gốc là 3.500.000.000đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 1.674.246.574đồng (một tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm bảy mươi bốn đồng) và nợ lãi quá hạn là 797.424.658đồng (bảy trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng).

Kể từ ngày 18/9/2025, ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C còn phải chịu tiền lãi phát sinh tương ứng theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1702 – LAV – 201900666 ngày 22/8/2019 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng N.

Thời hạn chậm nhất thanh toán nợ là ngày 31/12/2025.

Sau khi ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm giải chấp và giao trả cho ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014.

2. Trường hợp ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: Số B đường P, Phường S, Quận T (nay là phường BĐ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 593784, số vào sổ cấp GCN: CH 02120 do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/05/2014, được Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Quận 8 xác nhận đã đăng ký thế chấp vào hồi 10 giờ 50 phút ngày 23/8/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 136/HĐTC ngày 22/8/2019 được Phòng Công chứng Số 2, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 22/8/2019, số công chứng: 19495, quyển số: 08 TP/CC-SCC/HĐGD.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm được xử lý không đủ thanh toán nợ thì ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N cho đến khi thanh toán xong nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 113.971.671đồng (một trăm mười ba triệu chín trăm bảy mươi mốt ngàn sáu trăm bảy mươi mốt đồng) do ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C chịu. Ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C được miễn nộp tiền án phí.

Ngân hàng N được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.813.664đồng (năm mươi sáu triệu tám trăm mười ba ngàn sáu trăm sáu mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền số 0031339 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C phải chịu và có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền là 5.000.000đồng (năm

triệu đồng) theo Phiếu thu số 191 ngày 22/4/2025 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng N, ông Trần Tất Đ và bà Phạm Thị C có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Trần Duy M1, ông Trần Đình D và ông Trần Duy M có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 10 – TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Lê Thị Ngọc Yến