TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 689/2025/KDTM-ST
Ngày: 10/9/2025
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 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Hai

Ông Nguyễn Văn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1138/2024/TLST-KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2025/QĐST-KDTM ngày 12/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N3

Địa chỉ: A T, phường H, Thành phố Hà Nội

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy Q là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày) (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vinh Thành G

Địa chỉ: 4 N, phường B, Tp ..

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T – Giám đốc, là đại diện theo pháp luật (Có mặt)

- Ông Nguyễn Thành T (Có mặt)

- Bà Diệp Ngọc Đan T1 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: D Đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Lê Tiến Đ

- Bà Nguyễn Tâm N

- Ông Hà Bảo H

- Ông Nguyễn Đỗ Minh T2

- Bà Lữ Hồng G

- Ông Nguyễn Văn N1

- Ông Lê Trọng N2

- Ông Đặng Công T3

- Bà Nguyễn Thị Thúy V

- Ông Nguyễn Khánh T4

Địa chỉ: 115/1/16 N, phường H, Tp ..

Tất cả vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP N3 trình bày:

Căn cứ đề nghị vay vốn của Công ty TNHH T7 (Gọi tắt là Công ty), Ngân hàng TMCP N3 (Gọi tắt là Ngân hàng) - Chi nhánh P đã tiến hành cho vay theo (các) Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 như sau:

Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng)

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Thời hạn cho vay: Tối đa 05 tháng/khoản giải ngân

2. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024 như sau:

Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng)

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Thời hạn cho vay: Tối đa 05 tháng/khoản giải ngân

Ngân hàng TMCP N3 thông báo các khoản vay quá hạn của Công ty TNHH T7 theo các Hợp đồng tín dụng số 001/PNH-PKH/KBB-23LD ngày 04/01/2023 và Hợp đồng tín dụng số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024 đến ngày 15/5/2025 như sau:

STT	Số TK vay	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Gốc quá hạn (vnđ)	Lãi quá hạn (vnđ)	Lãi phạt chậm trả gốc (vnđ)
1	1043704561	2/1/2024	3/6/2024	495.000.000	34.097.819	16.280.753
2	1043736510	3/1/2024	3/6/2024	1.038.619.296	71.764.325	34.160.615
3	1044087817	17/1/2024	17/6/2024	3.000.000.000	207.287.672	94.931.507
4	1044100545	18/1/2024	18/6/2024	1.083.200.000	74.844.668	34.180.153
5	1044129173	19/1/2024	19/6/2024	1.200.000.000	82.915.068	37.758.904
6	1044180084	22/1/2024	24/6/2024	500.000.000	34.547.945	15.510.274
7	1044234471	24/1/2024	24/6/2024	1.030.000.000	71.168.767	31.951.164
8	1044260257	25/1/2024	25/6/2024	920.000.000	63.568.219	28.456.986
9	1044456292	1/2/2024	1/7/2024	481.800.000	33.290.400	14.645.400
10	1044809509	16/2/2024	16/7/2024	1.000.000.000	69.095.890	28.958.904
11	1045260923	4/3/2024	5/8/2024	1.880.000.000	129.900.274	50.837.260
12	1045535017	13/3/2024	13/8/2024	1.918.611.302	132.568.156	50.409.541
13	1045571190	14/3/2024	14/8/2024	1.554.000.000	107.375.014	40.680.740
14	1045910152	27/3/2024	27/8/2024	426.000.000	29.434.850	10.620.822
15	1045945891	28/3/2024	28/8/2024	410.000.000	28.329.315	10.182.603
16	1045977178	29/3/2024	29/8/2024	400.000.000	27.638.356	9.895.890
17	1046037430	1/4/2024	4/9/2024	180.000.000	12.600.000	4.349.589
18	1046633493	23/4/2024	23/9/2024	4.626.000.000	300.690.000	95.973.658
19	1047036064	9/5/2024	9/10/2024	520.000.000	30.929.315	10.047.397
20	1047070627	10/5/2024	10/10/2024	484.000.000	30.253.315	9.308.712
21	1047131302	13/5/2024	14/10/2024	553.000.000	34.270.849	10.438.822
22	1047169349	14/5/2024	14/10/2024	572.000.000	35.346.466	10.797.479
23	1047182660	14/5/2024	14/10/2024	1.500.000.000	91.621.699	28.315.068
24	1047214970	15/5/2024	15/10/2024	520.000.000	32.040.548	9.769.589
25	1047240793	16/5/2024	16/10/2024	511.000.000	31.395.000	9.555.000
26	1047273557	17/5/2024	17/10/2024	500.000.000	30.630.137	9.304.795
27	1047328819	20/5/2024	21/10/2024	150.000.000	9.108.904	2.738.014
28	1047383391	22/5/2024	22/10/2024	451.000.000	27.226.808	8.192.137
29	1047411047	23/5/2024	23/10/2024	445.000.000	26.785.342	8.043.527

30	1047448449	24/5/2024	24/10/2024	441.000.000	26.230.438	7.931.959
31	1047506804	27/5/2024	28/10/2024	440.000.000	26.170.959	7.757.260
32	1047532406	28/5/2024	28/10/2024	396.000.000	23.483.342	6.981.534
33	1047562004	29/5/2024	29/10/2024	373.000.000	22.052.986	6.542.829
Tổng				**29.999.230.598**	**1.988.662.846**	**755.508.885**
Tổng nợ quá hạn chưa thanh toán				**2.744.171.731 VND**		

Các khoản nợ này đã quá hạn từ ngày 03/6/2024 và đã chuyển sang nhóm 5 (nợ xấu) kể từ ngày 30/12/2024.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 26/8/2024 giữa đại diện Công ty TNHH T7 và Ngân hàng TMCP N3 - Chi nhánh P, trong đó Công ty đã cam kết sẽ trả ít nhất 15 tỷ đồng nợ gốc trước ngày 15/9/2024 và cam kết bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý nếu sau ngày 15/9/2024 không trả được nợ, nhưng đến thời điểm hiện tại vẫn không thực hiện được. Toàn bộ dư nợ của Công ty tại Ngân hàng đã quá hạn, do đó Ngân hàng yêu cầu Công ty hoàn trả ngay toàn bộ các khoản nợ gốc và lãi nói trên.

Căn cứ đề nghị vay vốn của ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1, Ngân hàng TMCP N3 đã tiến hành cho vay theo Hợp đồng tín dụng số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023 như sau:

Số tiền vay: 3.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba tỷ đồng)

Mục đích cho vay: Xây nhà ở

Thời hạn cho vay: 228 tháng kể từ ngày 05/01/2023 đến hết ngày 05/01/2042.

Tính đến ngày 07/8/2024, dư nợ của ông T và bà T1 tại Ngân hàng như sau:

Số tài khoản vay	Dư nợ gốc (VNĐ)	Ngày quá hạn	Lãi trong hạn (VNĐ)	Gốc quá hạn (VNĐ)	Lãi quá hạn (VNĐ)
1034160309	2.763.120.000	05/8/2024	863.562	39.480.000	79.105.426

Căn cứ đề nghị phát hành thẻ của ông Nguyễn Thành T ngày 16/6/2022, Ngân hàng TMCP N3 đã phát hành thẻ tín dụng cho ông T chi tiết như sau:

Hạn mức thẻ: 200.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng)

Thương hiệu thẻ: Visa Signature

Hiệu lực thẻ: Đến tháng 6/2027.

Toàn bộ dư nợ thẻ đã quá hạn từ ngày 15/8/2024, tính đến ngày 07/10/2024, dư nợ thẻ tín dụng đã quá hạn theo kỳ sao kê gần nhất ngày 20/9/2024 của ông Nguyễn Thành T như sau:

Số tài khoản thẻ	Hạn mức thẻ (VNĐ)	Dư nợ gốc (VNĐ)	Dư nợ lãi (VNĐ)	Phí phạt quá hạn (VNĐ)

VS09200025315	200.000.000	193.016.019	7.314.197	431.991

Tài sản đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên bao gồm:

TT	Tài sản	Chủ sở hữu	Hợp đồng thế chấp	Hợp đồng tín dụng
1	Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 408/5 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh	Ông Nguyễn Thành Thoại và bà Diệp Ngọc Đan Thùy	Số 046/PNH-PKH/KBB-21TC ngày 11/01/2022	Số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023
2	Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 115/1/16 Nguyên Hồng, Phường 1, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	Ông Nguyễn Thành Thoại	Số 047/PNH-PKH/KBB-21TC ngày 30/12/2021 và số 047/PNH-PKH/KBB-21-SĐBS 01 ngày 05/01/2023.	1. Số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 2. Số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2024 3. Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank kiêm hợp đồng ngày 16/6/2022 của ông Nguyễn Thành Thoại.
3	Hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép, vật liệu các loại hình thành trong quá trình hoạt động kinh	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vinh Thành Gia	Số 048/PNH-PKH/KBB-21TCHH ngày 09/12/2021 và Số 048/PNH-PKH/KBB-	1. Số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-

	doanh của Công ty với giá trị tối thiểu 25 tỷ đồng		21TCHH-SĐBS.01 ngày 05/01/2023	SĐBS01 ngày 04/01/2023 2. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-23LD ngày 04/01/2024 3. Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024

Vì vậy, Ngân hàng TMCP N3 yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 5 giải quyết đối với bị đơn các vấn đề sau:

1. Tuyên buộc Công ty TNHH T7 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N3 toàn bộ số tiền tính đến ngày 10/9/2025 là 33.848.965.912 đồng, trong đó bao gồm:

Nợ gốc: 29.999.230.598 đồng

Nợ lãitrong hạn: 583.581.655 đồng

Nợ lãi quá hạn: 3.265.883.659 đồng

và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 11/9/2025 cho đến khi Công ty TNHH T7 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021, sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023.

2. T5 buộc ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N3 toàn bộ số tiền tính đến ngày 10/9/2025 là 3.108.952.804 đồng, trong đó bao gồm:

Nợ gốc: 2.763.120.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 322.896.442 đồng

Nợ lãi quá hạn: 22.936.362 đồng

và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 11/9/2025 cho đến khi ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023.

3. Phần nợ thẻ tín dụng của cá nhân ông Nguyễn Thành T theo kỳ sao kê gần nhất ngày 20/7/2025 là 241.074.997 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 193.016.019 đồng

Nợ lại quá hạn: 731.348.430 đồng

Nợ phí: 16.710.548 đồng

và toàn bộ các khoản lãi, phí phát sinh kể từ kỳ sao kê tháng 8/2025 cho đến khi ông

Nguyễn Thành T thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

Trong trường hợp Công ty TNHH T7 không trả được nợ hoặc không trả đủ nợ, đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại, xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4 N, Phường E, Quận C, TP . (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 257/2008/GCN do U cấp ngày 23/01/2008);

2. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ 1 N, Phường A, quận G, TP . (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1880/2003 do UBND quận G cấp ngày 12/3/2003);

3. Hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép các loại hình thành trong quá trình hoạt động kinh doanh thuộc sở hữu của Công ty TNHH T7 với giá trị tối thiểu 25.000.000.000 đồng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 không trả được nợ hoặc không trả đủ nợ, đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại, xử lý toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ 1 N, Phường A, quận G, TP . (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1880/2003 do UBND quận G cấp ngày 12/3/2003);

Đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T7 - Ông Nguyễn Thành T trình bày: Ông T xác nhận Công ty còn nợ số Ngân hàng số tiền như trên, vì hiện nay Công ty không còn hoạt động nên mất khả năng chi trả, cá nhân ông cũng mất khả năng thanh toán các khoản nợ với Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng giãn thời gian trả nợ, tạo điều kiện cho ông trả nợ. Đối với khoản nợ thẻ tín dụng, bắt đầu trả dần từ tháng 01/2026, đối với khoản nợ của vợ chồng, bắt đầu trả dần từ tháng 02/2026, đối với khoản nợ của Công ty, ông bắt đầu trả dần từ tháng 3/2026 cho đến hết nợ. Ông cũng đang tiến hành rao bán căn nhà ở 1 N, Phường A, quận G, TP . đề trả nợ Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bà Diệp Ngọc Đan T1 nhiều lần nhưng bà đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt giấy triệu tập đối với bà T1 theo quy định.

Ông Nguyễn Khánh T4 trình bày: Ông T4 là người thuê nguyên căn nhà 1 N, Phường A, quận G, TP . của ông T và chị T1, thời hạn đến 04/4/2032 để kinh doanh phòng cho thuê. Đối với yêu cầu của Ngân hàng ông không có ý kiến gì. Ông T4 chỉ yêu cầu ông T thực hiện theo nội dung của hợp đồng thuê nhà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP N3 khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn Công ty TNHH T7, ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1.

Trong các Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận *"Trường hợp không thương lượng được, Ngân hàng và Khách hàng đồng ý giải quyết tranh chấp tại Tòa án nơi thực hiện hợp đồng hoặc nơi Ngân hàng có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện"*.

Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Diệp Ngọc Đan T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 và Hợp đồng tín dụng số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024, Ngân hàng TMCP N3 đã giải ngân cho Công ty TNHH T7 theo các Giấy nhận nợ số 84 ngày 02/01/2024, số 85 ngày 03/01/2024, số 01 ngày 17/01/2024, số 02 ngày 18/01/2024, số 03 ngày 19/01/2024, số 04 ngày 22/01/2024, số 05 ngày 24/01/2024, số 06 ngày 25/01/2024, số 07 ngày 01/02/2024, số 08 ngày 16/02/2024, số 09 không đề ngày, số 10 ngày 13/3/2024, số 11 ngày 14/3/2024, số 12 ngày 27/3/2024, số 13 ngày 28/3/2024, số 14 ngày 29/3/2024, số 15 ngày 01/4/2024, số 16 ngày 23/4/2024, số 17 ngày 09/5/2024, số 18 ngày 10/5/2024, số 19 ngày 13/5/2024, số 20 và 21 ngày 14/5/2024, số 22 ngày 15/5/2024, số 23 ngày 16/5/2024, số 24 ngày 17/5/2024, số 25 ngày 20/5/2024, số 26 ngày 22/5/2024, số 27 ngày 23/5/2024, số 28 ngày 24/5/2024, số 29 ngày 27/5/2024, số 30 ngày 28/5/2024, số 31 ngày 29/5/2024

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023 và lịch trả nợ ngày 04/01/2023; Ngân hàng TMCP N3 đã giải ngân ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 theo Giấy nhận nợ số 001 ngày 05/01/2023

Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế V1 kiêm hợp đồng ngày 16/6/2022, Ngân hàng TMCP N3 đã cấp hạn mức tín dụng cho ông Nguyễn Thành T số tiền 200.000.000 đồng.

Việc Công ty TNHH T7, cá nhân ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 vi phạm nghĩa trả nợ, nên Ngân hàng TMCP N3 khởi kiện buộc Công ty TNHH T7, cá nhân ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký là phù hợp với Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017, do đó yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, cụ thể:

1. Buộc Công ty TNHH T7 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N3 toàn bộ số tiền tính đến ngày 10/9/2025 là 33.848.695.912 đồng, trong đó bao gồm:

Nợ gốc: 29.999.230.598 đồng

Nợ lãitrong hạn: 583.581.655 đồng

Nợ lãi quá hạn: 3.265.883.659 đồng

2. Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N3 toàn bộ số tiền tính đến ngày 10/9/2025 là 3.108.952.804 đồng, trong đó bao gồm:

Nợ gốc: 2.763.120.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 322.896.442 đồng

Nợ lãi quá hạn: 22.936.362 đồng

3. Buộc ông Nguyễn Thành T theo kỳ sao kê gần nhất ngày 20/7/2025 là 241.074.997 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 193.016.019 đồng

Nợ lại quá hạn: 731.348.430 đồng

Nợ phí: 16.710.548 đồng

Kể từ 11/9/2025 Công ty TNHH T7 còn phải trả các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh cho đến khi trả xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021, sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023; ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 còn phải trả các khoản lãi, lãi quá hạn phát sinh cho đến khi trả xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023 và ông Nguyễn Thành T còn phải trả các khoản lãi, phí phát sinh kể kỳ sao kê tháng 8/2025 cho đến khi ông Nguyễn Thành T trả xong toàn bộ nghĩa vụ.

Căn cứ Đối với Hợp đồng thế chấp số 048/PNH-PKH/KBB-21TCHH ngày 09/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung thế chấp số 048/PNH-PKH/KBB-21TCHH-SĐBS.01 ngày 05/01/2023 thì Hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép thương mại hình thành trong quá trình hoạt động kinh doanh của công ty, giá trị có thể thay đổi tại từng thời điểm là 25.000.000.000 đồng được bảo đảm nghĩa của Công ty TNHH T7 trong các Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 046/PNH-PKH/KBB-21TC ngày 11/01/2021 thì Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số

125, tờ bản đồ số 6, địa chỉ 4 N, Phường E, Quận C, TP . (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 257/2008/GCN do U cấp ngày 23/01/2008) bảo đảm nghĩa vụ của Công ty TNHH T7 trong các Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 047/PNH-PKH/KBB-21TC ngày 30/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 047/PNH-PKH/KBB-21TC – SĐBS 01 ngày 05/01/2023 thì Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 33 tại địa chỉ 1 N, Phường A, quận G, TP . (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1880/2003 do UBND quận G cấp ngày 12/3/2003) bảo đảm nghĩa vụ của cho Công ty TNHH T7, ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 trong các Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024; Hợp đồng cho vay số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023; Hợp đồng cấp tín dụng giữa ông Nguyễn Thành T với Ngân hàng TMCP N3.

Căn cứ vào Điều 295, 299 Bộ luật dân sự năm 2015, trong trường hợp Công ty TNHH T7 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì V1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là căn nhà số D N, Phường E, Quận C, TP . và căn nhà 1 N, Phường A, quận G, TP . và Hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép thương mại hình thành trong quá trình hoạt động kinh doanh của công ty, giá trị có thể thay đổi tại từng thời điểm là 25.000.000.000 đồng để thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp đã ký.

Đối với Hợp đồng thuê nhà 1 N, Phường A, quận G, TP . giữa ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 với ông Nguyễn Khánh T4, ông T4 yêu cầu ông T thực hiện theo nội dung của hợp đồng đã ký nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho ông T4 đối với ông T và bà T1 thành vụ án khác khi có yêu cầu. Buộc ông T4 cùng những đang thuê nhà là ông Lê Tiến Đ, bà Nguyễn Tâm N, ông Hà Bảo H, ông Nguyễn Đỗ Minh T2, bà Lữ Hồng G, ông Nguyễn Văn N1, ông Lê Trọng N2, ông Đặng Công T3 và bà Nguyễn Thị Thúy V phải dọn ra khỏi nhà trong trường hợp Ngân hàng TMCP N3 xử lý tài sản thế chấp.

[3] Về án phí: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ, được chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, Công ty TNHH T7 phải, ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 chịu toàn bộ án phí sơ thẩm.

[4] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên căn cứ vào Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T7 đồng ý hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 30.000.000 đồng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 76/TB-TAPN ngày 09/01/2025 và số 77/TB-TAPN ngày 09/01/2025 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 299, 320 và Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Điều 8 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;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N3:

- Buộc ông Công ty TNHH T7 phải trả cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền 33.848.965.912 *(Ba mươi ba tỷ tám trăm bốn mươi tám triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm mười hai)* đồng, trong đó bao gồm gốc 29.999.230.598 đồng, lãi hạn 583.581.655 đồng, lãi quá hạn 3.265.883.659 đồng), theo các Hợp đồng cấp tín dụng số 006/PNH-PKH/KBB-21TD ngày 09/12/2021; sửa đổi bổ sung số 006/PNH-PKH/KBB-21TD-SĐBS01 ngày 04/01/2023 và Hợp đồng tín dụng số 001/PNH-PKH/KBB-24LD ngày 16/01/2024.

- Buộc ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền 3.108.952.804 *(Ba tỷ một trăm lẻ tám triệu chín trăm năm mươi hai nghìn tám trăm lẻ bốn)* đồng, trong đó bao gồm gốc 2.763.120.000 đồng, lãi trong hạn 322.896.442 đồng, lãi quá hạn 22.936.362 đồng, theo Hợp đồng cho vay số 001/PNH-KH/TN23DH ngày 04/01/2023.

- Buộc ông Nguyễn Thành T phải trả cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền 241.074.997 *(Hai trăm bốn mươi mốt triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy)* đồng, trong đó gốc 193.016.019 đồng, lãi quá hạn 731.348.430 đồng, phí 16.710.548 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH T7, ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 còn phải tiếp tục chịu 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 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 TMCP N3 thì lãi suất mà Công ty TNHH T7 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP N3 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP N3.

- Ngay sau khi Công ty TNHH T7, ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đ1 Thùy trả xong khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N3 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành T và Diệp Ngọc Đan T1 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 257/2008/GCN do U cấp ngày 23/01/2008 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1880/2003 do UBND quận G cấp ngày 12/3/2003.

- Trong trường hợp Công ty TNHH T7 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N3 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là nhà, đất tại số D N, Phường E, Quận C, TP .; nhà, đất tại số A N, Phường A, quận G, TP . và Hàng tồn kho luân chuyển là sắt thép thương mại hình thành trong quá trình hoạt động kinh doanh của công ty, giá trị có thể thay đổi tại từng thời điểm là 25.000.000.000 đồng để thu hồi nợ.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N3 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là nhà, đất tại số A N, Phường A, quận G, TP . để thu hồi nợ.

- Trong trường hợp ông Nguyễn Thành T không trả hoặc trả không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP N3 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là nhà, đất tại số A N, Phường A, quận G, TP . để thu hồi nợ.

2. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Khánh T4 đối với ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đ1 Thùy thành vụ án khác khi có yêu cầu.

Buộc ông Nguyễn Khánh T4 cùng những đang thuê nhà là ông Lê Tiến Đ, bà Nguyễn Tâm N, ông Hà Bảo H, ông Nguyễn Đỗ Minh T2, bà Lữ Hồng G, ông Nguyễn Văn N1, ông Lê Trọng N2, ông Đặng Công T3 và bà Nguyễn Thị Thúy V phải dọn ra khỏi nhà trong trường hợp Ngân hàng TMCP N3 xử lý tài sản thế chấp là căn nhà 1 N, Phường A, quận G, TP ..

3. Về án phí:

- Công ty TNHH T7 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 141.848.696 *(Một trăm bốn mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi sáu)* đồng.

- Ông Nguyễn Thành T và bà Diệp Ngọc Đan T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 94.179.056 *(Chín mươi bốn triệu một trăm bảy mươi chín nghìn không trăm năm mươi sáu)* đồng.

- Ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.053.750 *(Mười hai triệu không trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi)* đồng.

- Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 71.040.000 *(Bảy mươi mốt triệu không trăm bốn mươi nghìn)* đồng theo biên lai thu tiền số 0029929 ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH T7 phải hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 30.000.000 *(Ba mươi triệu)* đồng cho Ngân hàng TMCP N3.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- KSNDKV5;
- Phòng THADSKV5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út