

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1155/2025/DS – ST

Ngày: 15 - 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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Viết Hoàng Lâm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thảo Linh

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Mai Hảo – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 200/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 272/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 196/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ Hướng Dương Xanh
Địa chỉ: 519 đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bên được ủy quyền: Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Trụ sở: Số B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Lầu E, số F P, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2024). (bà H có mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Vũ T, sinh năm 1988

2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: 1 T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1987
Địa chỉ: 1 đường T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).
(Ông B và bà T vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H do bà Phạm Thị H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đã cho bà Nguyễn Vũ T, ông Nguyễn Thanh B vay tiền theo các Hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, các đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán, sản phẩm dịch vụ. Cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023 cùng khế ước nhận nợ số 21341/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/8/2023, ngày giải ngân 23/8/2023, số tiền giải ngân 400.000.000 đồng, ngày đến hạn 22/8/2030; mức lãi suất 12%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023 cùng các khế ước nhận nợ 19049/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 07/9/2023; khế ước nhận nợ số 19049/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 08/9/2023; 19049/23MN/HĐTD/KUNN03 ngày 08/9/2023, ngày giải ngân 08/9/2023 và 09/9/2023, số tiền giải ngân 2.800.000.000 đồng, ngày đến hạn 07/5/2024 và 08/5/2024, mức lãi suất 12%/năm.

- Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, các đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán, sản phẩm – dịch vụ ngày 20/02/2023 cấp cho bà Nguyễn Vũ T, hạn mức vay 80.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích sử dụng vốn là tiêu dùng; lãi suất vay trong hạn là 28%/năm.

- Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, các đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán, sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022 cấp cho ông Nguyễn Thanh B, hạn mức vay 100.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích sử dụng vốn là tiêu dùng; lãi suất vay trong hạn là 28%/năm

- Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, các đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán, sản phẩm – dịch vụ ngày 29/6/2023 cấp cho bà Nguyễn Vũ T, hạn mức vay 100.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, mục đích sử dụng vốn là tiêu dùng; lãi suất vay trong hạn là 28%/năm

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện C, 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 CH 06932, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2019, cập nhật thay đổi ngày 13/5/2022.

Tài sản trên được thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà Nguyễn Vũ T – ông Nguyễn Thành B1 tại H2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 20107/22/MN/HĐBĐ ngày 26/5/2022, công chứng tại Văn phòng C 26/5/2022, số công chứng 002168, quyền số 05/2022-TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 20107/22MN/HĐBĐ/PL01 ngày 18/8/2023 công chứng tại Văn phòng C1 – số công chứng 002893. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tính đến ngày 15/9/2025, bà Nguyễn Vũ T, ông Nguyễn Thành B1 còn nợ Công ty cổ phần T2 số tiền là 4.743.215.494 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.424.340.280 đồng; nợ lãi trong hạn là 394.120.976 đồng; nợ lãi quá hạn là 924.754.238 đồng

Nay, Công ty Cổ phần T2 đề nghị Tòa án:

- Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật toàn bộ số nợ là 4.743.215.494 đồng (trong đó: nợ gốc là 3.424.340.280 đồng; nợ lãi trong hạn là 394.120.976 đồng; nợ lãi quá hạn là 924.754.238 đồng) cho Công ty cổ phần T2.

- Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng; các đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán, sản phẩm – dịch vụ đã ký kết với H3 từ ngày 16/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp bà Nguyễn Vũ T và ông Nguyễn Thanh B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty CP T2 đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số CH 06932, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2019; cập nhật thay đổi ngày 13/5/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 20107/22/MN/HĐBĐ PL01 ngày 18/8/2023 được Công chứng số 002893 tại Văn phòng C1. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Vũ T – ông Nguyễn Thanh B đối với Công ty CP T2.

- Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết nợ của bà Nguyễn Vũ T – ông Nguyễn Thanh B tại Công ty cổ phần T2 thì bà Nguyễn Vũ T – ông Nguyễn Thanh B phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Công ty Cổ phần T2.

- *Bị đơn bà Nguyễn Vũ T, ông Nguyễn Thanh B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng, không có đơn xin vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Đương sự, Thư ký và Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần T2 số tiền còn nợ theo các hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 15/9/2025 là 4.743.215.494 đồng (trong đó: nợ gốc là 3.424.340.280 đồng; nợ lãi trong hạn là 394.120.976 đồng; nợ lãi quá hạn là 924.754.238 đồng).

Trường hợp ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Công ty cổ phần T2 thì Công ty có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25, tại xã T, huyện C, 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 CH 06932, do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2019, cập nhật thay đổi ngày 13/5/2022. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Công ty cổ phần T2 thì ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Vũ T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty cổ phần T2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải trả cho Ngân hàng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng và chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần T2 (gọi tắt là công ty T2) do Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H (gọi tắt là Ngân hàng) là bên được ủy quyền, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”. Do bị đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T có nơi cư trú tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt: Ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T đã được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông B, bà T theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Về nợ gốc:

- Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán /sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023 cùng các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ thì có cơ sở xác định ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

- Tại các Hợp đồng tín dụng nói trên giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Vũ T quy định về thời hạn trả nợ. Theo quy định, khách hàng trả không đầy đủ, đúng hạn khoản cấp tín dụng theo hợp đồng thì coi là sự kiện vi phạm. Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định: *“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”*.

- Xét bị đơn ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, không tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ là đã vi phạm điều khoản thỏa thuận giữa các bên theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ vào quá trình thanh toán gốc của các hợp đồng tín dụng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc Ngân hàng khởi kiện ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T yêu cầu thanh toán nợ gốc tạm tính đến ngày 15/9/2025, theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023 và ngày 29/6/2023, với số tiền 3.424.340.280 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán lãi:

Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: *“Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng”*, ngoài ra, tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 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”*. Vì Ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai bên tại hợp đồng tín dụng, để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Xét, do ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là có cơ sở chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải thanh toán tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023, tạm tính đến ngày 15/9/2025, bao gồm tiền lãi trong hạn là 394.120.976 đồng và tiền lãi quá hạn là 924.754.238 đồng.

[3.3] Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 046.03/2024/HĐMBN/HDB-HDX ngày 30/3/2024 và Hợp đồng mua bán nợ số 161.06/2024/HĐMBN/HDB-HDX ngày 10/6/2024 thì Công ty Cổ phần T2 đã được Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chuyển giao toàn bộ quyền, nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản nợ của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T nên xác định Công ty Cổ phần T2 có quyền và nghĩa vụ đối với các khoản nợ của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023 tạm tính đến ngày 15/9/2025 là 4.743.215.494 đồng (trong đó nợ gốc là 3.424.340.280 đồng; nợ lãi trong hạn là 394.120.976 đồng; nợ lãi quá hạn là 924.754.238 đồng).

[3.4]. Về thời hạn thanh toán: Xét Công ty Cổ phần T2 yêu cầu ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi một lần ngay sau khi án có hiệu lực. Do ông B, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nên yêu cầu của Công ty T2 là có cơ sở chấp nhận.

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

- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 744435, sổ vào sổ cấp GCN: CH06932 ngày 23/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung cập nhật thay đổi ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thanh B là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định ngày 01/11/2024 đã xác định: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện trạng đất trống, không tồn tại công trình trên đất, cỏ mọc dại.

- Xét, theo quy định của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20107/22MN/HĐBĐ ngày 26/5/2022 thì ông Nguyễn Thanh B có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để xử lý theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nếu đến hạn mà ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp

đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023 là phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 6 Điều 320, khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí xem xét tại chỗ là 15.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Vũ T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

H1 lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 299; khoản 2 Điều 307; khoản 6 Điều 320; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T2.

- Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 số nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023, tạm tính đến ngày 15/9/2025 là 4.743.215.494 (bốn tỷ bảy trăm bốn mươi ba triệu hai trăm mười lăm nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đồng (trong đó nợ gốc là

3.424.340.280 (ba tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi nghìn hai trăm tám mươi) đồng; nợ lãi trong hạn là 394.120.976 (ba trăm chín mươi bốn triệu một trăm hai mươi nghìn chín trăm bảy mươi sáu) đồng; nợ lãi quá hạn là 924.754.238 (chín trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi tám) đồng)

- Thời hạn và phương thức thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Địa điểm thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21341/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 19049/23MN/HĐTD ngày 18/8/2023, các Đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán/sản phẩm – dịch vụ ngày 01/3/2022; ngày 20/02/2023; ngày 29/6/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

[3]. Sau khi ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T trả hết số nợ nêu trên cho Công ty Cổ phần T2 thì Công ty Cổ phần T2 phải giải chấp tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

[4]. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Cổ phần T2 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 744435, sổ vào sổ cấp GCN: CH 06932 của Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/8/2019, cập nhật biến động ngày 13/5/2022 cho ông Nguyễn Thanh B) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20107/22MN/HĐBĐ ngày 26/5/2022, được công chứng số 002168, quyền số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2022 của Phòng C2, việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Công ty Cổ phần T2 thì ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Vũ T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần T2 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T2 thì ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T được quyền nhận lại số tiền chênh lệch theo quy định tại khoản 2 Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải trả cho Công ty Cổ phần T2 số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Vũ T phải chịu án phí là 112.743.215 (một trăm mười hai triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm mười lăm) đồng.

- Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 51.889.504 (năm mươi một triệu tám trăm tám mươi chín nghìn năm trăm lẻ bốn) đồng cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007777 ngày 22/3/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[7] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, 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 tổng đạt hợp lệ.

[8] Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- VKSND khu vực 9, TP .;
- ;
- Lưu VP, hồ sơ (V)/.

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

Lê Viết Hoàng Lâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- VKSND khu vực 9, TP . HCM;
- THADS TP . HCM;
- Lưu VP, hồ sơ (Vi)/.

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

Lê Viết Hoàng Lâm