TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 48/2026/DS-ST Ngày: 12-02-2026 "V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Phi.
2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 296/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025 về "*Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng T2; địa chỉ trụ sở: Số A phố T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng T2 (TNHH) Một thành viên Ngoại thương Công nghệ số (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Bích N, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách chi nhánh V1 - Ngân hàng T2 (Vắng mặt).

Theo Giấy uỷ quyền số 1556/2025/QĐ-VCBNeo ngày 31-12-2025 của Tổng giám đốc Ngân hàng T2 về việc ủy quyền tham gia tố tụng và thi hành án dân sự phát sinh tại Chi nhánh.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Lưu Minh H, chức vụ: Phó Trưởng phòng (Phụ trách) - Phòng T2 (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Hữu K, chức vụ: Chuyên viên Quan hệ khách hàng Ngân hàng T2 (Có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 104/2026/GUQ-CNVT ngày 02-02-2026.

Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh ngày 18-5-1986; Căn cước công dân số 077186002813, cấp ngày 29-5-2021; hộ khẩu thường trú: Số A ấp A, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

2. Ông Phùng Minh V, sinh ngày 20-4-1986; Căn cước công dân số 077086008890, cấp ngày 28-12-2021; địa chỉ: Ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án, nguyên đơn Ngân hàng T2 do ông Lưu Minh H, ông Nguyễn Hữu K là người đại diện theo ủy quyền, trình bày:

Ngày 05-12-2022, Ngân hàng T2 - Chi nhánh V1 (Nay là Ngân hàng T2) và vợ chồng ông V, bà T1 có ký Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, theo đó Ngân hàng cho ông V, bà T1 vay số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông V, bà T1 theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022 vào số tài khoản 6001205064222, chủ tài khoản ông Nguyễn Văn K1 mở tại Ngân hàng N1, Chi nhánh P. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở; thời hạn vay 120 tháng (Từ ngày 22-12-2022 đến ngày 22-12-2032); lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay ban đầu 14%/01 năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 22-3-2023, lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 04%/01 năm nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); lãi trên nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/01 năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian

chậm trả; thời hạn trả nợ: Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 25-01-2023, nợ gốc trả vào ngày 25 hàng tháng; nợ lãi trả vào ngày 25 hàng tháng; nợ gốc được trả thành 120 kỳ, số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ 18.333.000 đồng; số dư nợ gốc phải trả cuối kỳ 18.373.000 đồng.

Từ sau khi được giải ngân cho đến ngày 12-02-2026, ông V, bà T1 chỉ trả được cho Ngân hàng số tiền 842.043.716 đồng (Tám trăm bốn mươi hai triệu không trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm mười sáu đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 366.727.718 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm mười tám đồng), tiền nợ lãi 475.315.998 đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm mười lăm ngàn chín trăm chín mươi tám đồng). Do ông V, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 04-6-2025, Ngân hàng đã ban hành Thông báo số 03/2025/TB-VCBNeo về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của ông V, bà T1 kể từ ngày 30-6-2025.

Tính đến hết ngày 12-02-2026, ông V, bà T1 còn nợ Ngân hàng số tiền 2.265.203.391 đồng (Hai tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm linh ba ngàn ba trăm chín mươi mốt đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 1.833.272.282 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi hai đồng), tiền nợ lãi trong hạn 193.373.252 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), tiền nợ lãi chậm trả 19.431.606 đồng (Mười chín triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm linh sáu đồng), tiền nợ lãi quá hạn 219.126.251 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm hai mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi mốt đồng).

Khi vay, ông V, bà T1 có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 611, 612, tờ bản đồ số 67, có diện tích 2.305m^2, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318291 ngày 18-12-2014, số vào sổ cấp GCN CH 01971-4993/QĐ-UBND cập nhật sang tên bà Trần Thị Thanh T1 ngày 03-8-2022; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05-12-2022, được Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05-12-2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo chứng nhận của cơ quan đăng ký ngày 05-12-2022.

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông V, bà T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền vay còn thiếu tính đến hết ngày 12-02-2026 là 2.265.203.391

đồng (Hai tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm linh ba ngàn ba trăm chín mươi mốt đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 1.833.272.282 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi hai đồng), tiền nợ lãi trong hạn 193.373.252 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), tiền nợ lãi chậm trả 19.431.606 đồng (Mười chín triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm linh sáu đồng), tiền nợ lãi quá hạn 219.126.251 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm hai mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi mốt đồng).

Và lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 13-02-2026 theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông V, bà T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng 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 trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ ông V, bà T1 phải có nghĩa vụ trả nợ tiếp cho đến khi trả nợ xong cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu ông V, bà T1 phải trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, ông Phùng Minh V và bà Trần Thị Thanh T1, trình bày: Ông V và bà T1 là quan hệ vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại UBND xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ).

Ngày 05-12-2022, vợ chồng ông V, bà T1 có ký với Ngân hàng T2 - Chi nhánh V1 (Nay là Ngân hàng T2) Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 05-12-2022. Theo đó, Ngân hàng cho ông V và bà T1 vay số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Ngày 22-12-2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà T1 số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV 1/070 ngày 22-12-2022.

Từ sau khi vay và được giải ngân, ông V, bà T1 thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 842.043.716 đồng (Tám trăm bốn mươi hai triệu không trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm mười sáu đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 366.727.718 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm mười tám đồng), tiền nợ lãi 475.315.998 đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm mười lăm ngàn chín trăm chín mươi tám đồng). Sau đó, do việc làm ăn khó khăn nên ông V bà T1 không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng.

Ngày 04-6-2025, Ngân hàng đã ban hành Thông báo số 03/2025/TB-VCBNeo về việc chấm dứt cho vay và thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của ông V, bà T1 kể từ ngày 30-6-2025.

Khi vay tiền của Ngân hàng, ông V, bà T1 có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 611, 612, tờ bản đồ số 67, có diện tích 2.305 m^2, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318291 ngày 18-12-2014, số vào sổ cấp GCN: CH 01971-4993/QĐ-UBND, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05-12-2022, được Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05-12-2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo chứng nhận của cơ quan đăng ký ngày 05-12-2022.

Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông V, bà T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền vay còn thiếu tạm tính tạm tính đến ngày 06-3-2025 là 1.958.751.035 đồng (Một tỷ chín trăm năm mươi tám triệu bảy trăm năm mươi mốt ngàn không trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 1.833.272.282 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi hai đồng), tiền nợ lãi trong hạn 121.172.459 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu một trăm bảy mươi hai ngàn bốn trăm năm mươi chín đồng), tiền nợ lãi quá hạn 1.605.385 đồng (Một triệu sáu trăm linh năm ngàn ba trăm tám mươi lăm đồng), tiền nợ lãi chậm trả 2.700.909 đồng (Hai triệu bảy trăm ngàn chín trăm linh chín đồng). Và tiền lãi phát sinh tiếp theo theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 07-3-2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn đã ký thì ông V, bà T1 đồng ý.

Trường hợp ông V, bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ông V, bà T1 đồng ý để Ngân hàng T2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ, ông V, bà T1 đồng ý trả tiếp số nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi trả xong. Hiện nay, do ông V, bà T1 đang gặp khó khăn, chưa có khả năng thanh toán nên xin Ngân hàng cho thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng phần quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng phần quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng N2; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng T2 số khởi kiện đối với ông Phùng Minh V và bà Trần Thị Thanh T1 yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng nên đây là "*Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng".*

Tại thời điểm Ngân hàng khởi kiện và Toà án thụ lý vụ án, ông V, bà T1 cư trú tại địa chỉ xã K, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai (không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan) mà vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1.] Về tính hợp pháp của Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG 001/HĐTD/070, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022:

Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG0

01/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022 được ký kết giữa Ngân hàng T2 - Chi nhánh V1 (Nay là Ngân hàng T2) và vợ chồng ông Phùng Minh V, bà Trần Thị Thanh T1 là loại hợp đồng theo mẫu. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ vào Điều 405 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017 thỏa thuận này có giá trị pháp lý nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về số tiền gốc, tiền lãi nguyên đơn yêu cầu thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022:

Ngày 05-12-2022, Ngân hàng T2 - Chi nhánh V1 (Nay là Ngân hàng T2) và vợ chồng ông V, bà T1 có ký Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070, theo đó Ngân hàng cho vợ chồng ông V, bà T1 vay số tiền 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên cho vợ chồng ông V, bà T1 theo Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022 vào số tài khoản 6001205064222, chủ tài khoản ông Nguyễn Văn K1 mở tại Ngân hàng N1, Chi nhánh P. Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở; thời hạn vay là 120 tháng (Từ ngày 22-12-2022 đến ngày 22-12-2032); lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay ban đầu 14%/01 năm trong vòng 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 22-3-2023, lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 04%/01 năm nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có); lãi trên nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/01 năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn trả nợ: Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 25-01-2023, nợ gốc trả vào ngày 25 hàng tháng; nợ lãi trả vào ngày 25 hàng tháng; nợ gốc được trả thành 120 kỳ, số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ 18.333.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng), số dư nợ gốc phải trả cuối kỳ 18.373.000 đồng (Mười tám triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn đồng).

Sau khi vay và được giải ngân cho đến ngày 12-02-2026, ông V, bà T1 đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 842.043.716 đồng (Tám trăm bốn mươi hai triệu không trăm bốn mươi ba ngàn bảy trăm mười sáu đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 366.727.718 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi bảy

ngàn bảy trăm mười tám đồng), tiền nợ lãi 475.315.998 đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm mười lăm ngàn chín trăm chín mươi tám đồng).

Do ông V, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 04-6-2025, Ngân hàng đã ban hành Thông báo số 03/2025/TB-VCBNeo về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ dư nợ gốc trong hạn sang dư nợ gốc quá hạn và áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 30-6-2025 đối với toàn bộ khoản vay của ông V, bà T1.

Như vậy, căn cứ vào Điều 2, 3, 5, 8, 9 của Hợp đồng tín dụng số 312/2022 /LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 05-12-2022; Mục III của Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNR V1/070 ngày 22-12-2022; Điều 280, Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7, Điều 8 của 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 thì ông V, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 30-6-2025 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc còn lại sang nợ gốc quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng là phù hợp với quy định của Ngân hàng N2 về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Từ những phân tích trên, buộc vợ chồng ông V, bà T1 phải có nghĩa vụ trả số nợ còn thiếu cho Ngân hàng tính đến ngày 12-02-2026 theo Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn đã ký với số tiền là 2.265.203.391 đồng (Hai tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm linh ba ngàn ba trăm chín mươi mốt đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 1.833.272.282 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi hai đồng), tiền nợ lãi trong hạn 193.373.252 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), tiền nợ lãi chậm trả 19.431.606 đồng (Mười chín triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm linh sáu đồng), tiền nợ lãi quá hạn 219.126.251 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm hai mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi mốt đồng).

Và tiền lãi phát sinh tiếp theo mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 13-02-2026 cho đến khi trả hết nợ.

[2.3]. Đối với ý kiến của bị đơn về việc xin thêm thời gian để trả nợ cho Ngân hàng thấy: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa để yêu cầu thanh toán khoản tiền vay. Hiện đại diện của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu xin được trả nợ dần của bị đơn. Đây là quyền quyết định và tự

định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

[2.4]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng:

Để bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng, ngày 05-12-2022, ông V, bà T1 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 611, 612, tờ bản đồ số 67, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318291 ngày 18-12-2014, số vào sổ cấp GCN CH 01971-4993/QĐ-UBND cập nhật sang tên bà Trần Thị Thanh T1 ngày 03-8-2022; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05-12-2022, được Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05-12-2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo chứng nhận của cơ quan đăng ký ngày 05-12-2022.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-12-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận, tại thời điểm xem xét, thẩm định trên thửa đất thế chấp có 01 căn nhà tạm, bỏ hoang, không có ai sinh sống và không có công trình xây dựng, vật kiến trúc phát sinh so với thời điểm thế chấp.

Xét thấy, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, tài sản có trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bên bảo đảm (ông V, bà T1), đã được đăng ký bảo đảm theo đúng quy định tại Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19-3-2021 của Chính phủ Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do ông V, bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ quy định tại Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/LOS22/MG00 1/HĐTD/070 ngày 05-12-2022; các Điều 295, 298, 299, 303, 319, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ ông V, bà T1 phải có nghĩa vụ trả tiếp số nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông V, bà T1 đối với Ngân hàng thì Ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho ông V, bà T1.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 121/2025/TB-TA ngày 24-11-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh và đã chi phí hết nên căn cứ vào các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 26 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể như sau: [72.000.000 đồng + 2% (2.265.203.391 đồng - 2.000.000.000 đồng)] = 77.304.068 đồng (Bảy mươi bảy triệu ba trăm linh bốn ngàn không trăm sáu mươi tám đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, 158, 165, 166, 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25-6-2025 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 280, 295, 298, 299, 303, 319, 320, 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 7, Điều 8 của 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 các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T2 số đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V về việc "*Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng*".

Bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T2 số số tiền vay còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 05-12-2022, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1 /070 ngày 22-12-2022 tính đến ngày 12-02-2026 là 2.265.203.391 đồng (Hai tỷ hai trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm linh ba ngàn ba trăm chín mươi mốt đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 1.833.272.282 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn hai trăm tám mươi hai đồng), tiền nợ lãi trong hạn 193.373.252 đồng (Một trăm chín mươi ba triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn hai trăm năm mươi hai đồng), tiền nợ lãi chậm trả 19.431.606 đồng (Mười chín triệu bốn trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm linh sáu đồng), tiền nợ lãi quá hạn 219.126.251 đồng (Hai trăm mười chín triệu một trăm hai mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi mốt đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12-02-2026) cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTD/07
0 ngày 05-12-2022, Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 312/2022/LOS22/MG001/ĐNRV1/070 ngày 22-12-2022 cho đến khi trả hết nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 611, 612, tờ bản đồ số 67, tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh). Đất đã được UBND huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 318291 ngày 18-12-2014, số vào sổ cấp GCN CH 01971-4993/QĐ-UBND cập nhật sang tên bà Trần Thị Thanh T1 ngày 03-8-2022; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số 312/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 05-12-2022, được Phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05-12-2022 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Chi

nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo chứng nhận của cơ quan đăng ký ngày 05-12-2022.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ, bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V đối với Ngân hàng thì Ngân hàng phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V phải trả lại cho Ngân hàng T2 số số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

3. Về án phí:

Bà Trần Thị Thanh T1, ông Phùng Minh V phải nộp án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch 77.304.068 đồng (Bảy mươi bảy triệu ba trăm linh bốn ngàn không trăm sáu mươi tám đồng).

Ngân hàng T2 số không phải nộp án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng T2 số số tiền 35.300.000 đồng (Ba mươi lăm triệu ba trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024662 ngày 09 tháng 10 năm 2025.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 12-02-2026). Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

(Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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").

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
-VKSND KV 14 - TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án DS TP. HCM;
- Phòng THA DS KV 14, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Lê Thị Thanh Nga