

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 39/2026/DS-ST

Ngày: 21-5-2026.

Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Trà Giang.
2. Bà Dương Thị Được.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2026/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 (Tên viết tắt là P).

Trụ sở: Tầng A, 23, 24 Tòa nhà M, Số B T, phường K, quận Đ (Nay là phường K), thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Mạnh T; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thanh T1; chức vụ: Giám đốc Chi nhánh V – Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 (Theo Quyết định ủy quyền số 98/2024/QĐ-CTHĐQT ngày 13/3/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị P).

Bà Lê Thị Thanh T1 ủy quyền lại cho: Ông Lê Quang K, ông Nguyễn Văn S và Đặng Lê Trường A – Cán bộ P (Theo giấy Ủy quyền số 42/2026/UQ-GĐ ngày 24/4/2026). “Ông A có mặt; ông K và ông S có đơn xin vắng mặt”.

Bị đơn:

1. Ông Trần Công D, sinh năm 1979; CCCD số 049079008678 cấp ngày 06/7/2021.

2. Bà Ngô Thị Kim N, sinh năm 1976; CCCD số 077176006440 cấp ngày 02/7/2021.

Cùng địa chỉ: Đường số A nối dài, Số B, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. “Ông D và bà N vắng mặt”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Bùi Văn Đ, sinh năm 2001; CCCD số 077201006589 cấp ngày 02/7/2021.

2. Anh Bùi Văn Đ1, sinh năm 2005; CCCD số 077205007734 cấp ngày 31/5/2021.

Cùng địa chỉ: Đường số A nối dài, Số B, ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. “Anh Đ và anh Đ1 vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2 và Phát triển trình bày:

Ngày 10/01/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 (P) cho ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); thời hạn vay 180 tháng (15 năm); lãi suất 12%/năm áp dụng 03 tháng đầu và điều chỉnh (+) biên độ 4,3%/năm theo Hợp đồng tín dụng số 510.21434/2023/HĐTD-CN/PGBankVT ngày 10/01/2023.

Để bảo đảm cho khoản vay của ông D và bà N thì bà N, anh Đ và anh Đ1 thế chấp cho P tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất diện tích 1.881m² thuộc các thửa đất số 402, 692, 854, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 085438, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03683 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 15/10/2020 do bà Ngô Thị Kim N đứng tên chủ sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-01 ngày 10/01/2023 và được công chứng số 90 ngày 10/01/2023.

2. Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 688, 689, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, Thành phố Hồ Chí Minh), đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 085440, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 03685 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 15/10/2020 anh Bùi Văn Đ đứng tên chủ sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-02 ngày 10/01/2023 và được công chứng số 91 ngày 10/01/2023.

3. Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 690, 691, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085439, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 03684 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 15/10/2020 do anh Bùi Văn Đ1 đứng tên quyền sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-03 ngày 10/01/2023 và được công chứng số 96 ngày 10/01/2023.

Tất cả các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền ngày 11/01/2023.

Ngày 12/01/2023, P đã giải ngân cho ông D và bà N vay số tiền 3.000.000.000 đồng tại khế ước nhận nợ số 510.21434/2023/KUWNN-CN/PGBankVT ngày 12/01/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông D và bà N có trả được 190.000.000 đồng nợ gốc và 533.944.275 đồng nợ lãi cho P đến ngày 24/02/2025, sau đó không tiếp tục trả nợ cho P theo hợp đồng đã ký kết với P. Tính đến ngày 21/5/2026, ông D và bà N còn nợ P tổng cộng 3.539.646.184 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 2.810.000.000 đồng;

Lãi trong hạn: 635.771.422 đồng;

Lãi trên dư nợ gốc quá hạn: 36.235.381 đồng;

Lãi chậm trả lãi: 57.639.381 đồng.

Do ông D và bà N vi phạm nghĩa vụ không tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho P theo thỏa thuận trong hợp đồng, do đó P yêu cầu Tòa án:

Buộc ông D và bà N trả cho P toàn bộ nợ lãi và gốc tích đến ngày 21/5/2026 là 3.539.646.184 đồng và tiếp tục trả lãi cho P kể từ ngày 22/5/2026 cho đến khi trả xong nợ cho P.

Trường hợp ông D và bà N không trả được nợ hoặc không trả hết nợ cho P thì yêu cầu Tòa án tuyên P có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên và toàn bộ các tài sản gắn liền với đất đã, đang hoặc sẽ hình thành, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, tài sản mới, tài sản tăng thêm, phần giá trị tăng thêm do đầu tư xây dựng gắn liền với diện tích đất đã thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ các tài sản quy định tại hợp đồng thế chấp: Bao gồm nhưng không giới hạn bởi hoa lợi, lợi tức, quyền nhận tiền bảo hiểm, quyền nhận tiền đền bù, tiền bồi thường, các khoản tiền khác thu được, tài sản khác hình thành, thu được từ việc khai thác, sử dụng, thu hoạch, phá dỡ, các tài sản khác thuộc quyền sử dụng, sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 2 tại các Hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho P.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ cho P thì ông D và bà N có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ còn lại cho P.

Tại bản khai ngày 08/01/2026, bị đơn ông Trần Công D trình bày:

Ngày 10/01/2023, vợ chồng ông D, bà N có vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần T2 và Phát triển số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng); thời hạn vay 180

tháng (15 năm) theo Hợp đồng tín dụng số 510.21434/2023/HĐTD-CN/PGBankVT ngày 10/01/2023; mục đích vay để xây dựng nhà ở. Sau khi vay vợ chồng ông D có đóng đầy đủ gốc và lãi cho Ngân hàng như thỏa thuận, mỗi tháng khoảng gần 40.000.000 đồng. Khoảng 01 năm trở lại đây do kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông D không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Hiện vợ chồng ông D đang thu xếp bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng. Mong Ngân hàng tạo điều kiện cho vợ chồng ông D thêm thời gian để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn bà Ngô Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Văn Đ, anh Bùi Văn Đ1 vắng mặt trong quá trình tố tụng, không có ý kiến trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 166/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025; các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải kèm theo giấy triệu tập bà N, anh Đ và anh Đ1 đến Tòa án để tham gia tố tụng nhưng các đương sự trên đều vắng mặt không có lý do và không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến về nội dung vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi cho mình. Tòa án căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa sơ thẩm là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông D và bà N trả cho P toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 21/5/2026 là 3.539.646.184 đồng và tiếp tục trả lãi cho P kể từ ngày 22/5/2026 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông D và bà N không trả nợ hoặc không trả hết nợ cho P thì đề nghị tuyên phát mãi tài sản thế chấp (bao gồm cả tài sản thế chấp của bên thứ ba) để thu hồi nợ cho P.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Bị đơn có nơi cư trú tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã triệu tập hợp lệ các bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Văn Đ và anh Bùi Văn Đ1 đến tham gia các phiên tòa sơ thẩm mở ngày 28/4/2026 và ngày 21/5/2026 nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2]. *Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T2 (P).*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 510.21434/2023/HĐTD-CN/PGBankVT ngày 10/01/2023; khế ước nhận nợ số 510.21434/2023/KUWNN-CN/PGBankVT ngày 12/01/2023 và thừa nhận của ông Trần Công D tại bản khai ngày 08/01/2026 có căn cứ xác định ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N có vay tiền của P và ngày 12/01/2023 P đã giải ngân cho ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 24/02/2025 ông D và bà N đã thanh toán cho P số tiền nợ gốc là 190.000.000 đồng và số tiền nợ lãi là 533.944.275 đồng.

Tính đến ngày 21/5/2026 ông D và bà N nợ P tổng số tiền gốc và lãi là 3.539.646.184 đồng, trong đó nợ gốc là 2.810.000.000 đồng và nợ lãi là 729.646.184 đồng (Lãi trong hạn 635.771.422 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn 36.235.381 đồng và lãi chậm trả lãi 57.639.381 đồng).

Kể từ ngày 25/02/2025, ông D và bà N không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho P theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số 510.21434/2023/HĐTD-CN/PGBankVT ngày 10/01/2023 là vi phạm hợp đồng nên P khởi kiện yêu cầu ông D và bà N trả nợ là có căn cứ.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn bà Ngô Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Bùi Văn Đ và anh Bùi Văn Đ1 không đến Tòa án tham gia tố tụng để trình bày ý kiến cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh mình (đối với bà N) không cùng ông D vay tiền của PGBanh cũng như không thể chấp tài sản để ông D vay tiền; không thể chấp tài sản do mình đứng tên (đối với anh Đ và anh Đ1) để cho ông D và bà N vay tiền là đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, có căn cứ xác định tính đến ngày 21/5/2026 ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N nợ P tổng số tiền gốc và lãi là 3.539.646.184 đồng.

Do ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với P ngày 10/01/2023, do đó buộc ông D và bà N có

nghĩa vụ trả cho P toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 21/5/2026 là 3.539.646.184 đồng (Ba tỷ năm trăm ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tư đồng) là phù hợp.

Về lãi suất: Ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N có nghĩa vụ tiếp tục trả lãi phát sinh trên số nợ gốc cho P kể từ ngày 22/5/2026 cho đến khi trả xong nợ cho P theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 510.21434/2023/HĐTD-CN/PGBankVT ngày 10/01/2023.

[3]. *Về tài sản bảo đảm.*

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.881m² thuộc các thửa đất số 402, 692, 854, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085438, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho bà Ngô Thị Kim N đứng tên ngày 15/10/2020 .

- Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 688, 689, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho anh Bùi Văn Đ đứng tên ngày 15/10/2020.

- Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 690, 691, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085439 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho anh Bùi Văn Đ1 đứng tên ngày 15/10/2020.

Các tài sản thế chấp nêu trên được thế chấp tại các hợp đồng:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-01 ngày 10/01/2023 giữa bên nhận thế chấp là P và bên thế chấp là bà Ngô THị Kim N, hợp đồng được công chứng số 90 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-02 ngày 10/01/2023 giữa bên nhận thế chấp là P và bên thế chấp là anh Bùi Văn Đ, hợp đồng được công chứng số 91 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-03 ngày 10/01/2023 giữa bên nhận thế chấp là P và bên thế chấp là anh Bùi Văn Đ1, được công chứng số 96 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

Xét thấy các hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được các bên đương sự tự nguyện ký vào hợp đồng, không bị lừa dối hay ép buộc; khi các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội; tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của bên thế chấp; hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ và tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ (Nay là

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 35 – Thành phố Hồ Chí Minh) cùng ngày 11/01/2023. Vì vậy, các hợp đồng thế chấp được các bên ký kết nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N không trả nợ hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi trên cho P thì P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho P.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả hết nợ cho P thì ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N tiếp tục có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho P.

[4]. *Về án phí dân sự sơ thẩm.*

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, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp, cụ thể:

Bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 102.793.000 đồng (Làm tròn số).

Nguyên đơn P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.721.238 đồng.

[5]. *Về chi phí tố tụng:* Số tiền 10.000.000 đồng do nguyên đơn P nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N trả lại cho P toàn bộ chi phí tố tụng trên.

[6]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

Căn cứ Điều 463 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng T2 đối với bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng T2 và Phát triển toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 21/5/2026 tổng cộng là 3.539.646.184 đồng (Ba tỷ năm trăm ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tư đồng); trong đó nợ gốc là 2.810.000.000 đồng (Hai tỷ tám trăm mười triệu đồng) và nợ lãi là 729.646.184 đồng (Bảy trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tư đồng).

Kể từ ngày 22/5/2026 ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng 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 tổ chức tín dụng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho tổ chức tín dụng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của tổ chức tín dụng cho vay.

2. Trường hợp ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N không trả nợ hoặc trả không đủ nợ gốc và lãi trên cho Ngân hàng T2 và Phát triển thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 1.881m² thuộc các thửa đất số 402, 692, 854, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085438, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho bà Ngô Thị Kim N đứng tên ngày 15/10/2020. Tài sản được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-01 ngày 10/01/2023, được công chứng số 90 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

- Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 688, 689, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085440 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho anh Bùi Văn Đ đứng tên ngày 15/10/2020. Tài sản được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-02 ngày 10/01/2023, được công chứng số 91 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

- Quyền sử dụng đất diện tích 313m² thuộc các thửa đất số 690, 691, Tờ bản đồ số 2 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cũ (Nay thuộc xã H, 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 CY 085439 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp cho anh Bùi Văn Đ1 đứng tên ngày 15/10/2020. Tài sản được thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 510.21434/2023/BĐ-03 ngày 10/01/2023, được công chứng số 96 ngày 10/01/2023 tại Văn phòng công chứng Lê Minh Đức tỉnh B cũ.

Toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cũ (Nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 35 – Thành phố Hồ Chí Minh) cùng ngày 11/01/2023.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng T2 và Phát triển thì ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng T2 và Phát triển cho đến khi trả xong nợ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 102.793.000 đồng (Một trăm lẻ hai triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng).

- Nguyên đơn Ngân hàng T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng T2 và Phát triển số tiền tạm ứng án phí đã nộp 46.721.238 đồng (Bốn mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi một nghìn hai trăm ba mươi tám đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029936 ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Trần Công D và bà Ngô Thị Kim N trả lại cho Ngân hàng T2 và Phát triển số tiền chi phí tố tụng 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

6. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu 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 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 Tp.HCM;
- VKSND khu vực 13-Tp.HCM;
- THADS Tp.HCM;
- P. THADS khu vực 13-Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Duy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

