

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 12 – TP HỒ CHÍ MINH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 82/2025/DS-ST

Ngày: 25-9-2025

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 12 – TP HỒ CHÍ MINH,  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

Bà Phan Thị Sơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Minh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 141/2025/TLST- DS ngày 14/5/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2025/QĐST-DS ngày 08/9/2025 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ngân hàng T6 (VCBNeo).

**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.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Hoàng Nhật H – Phó tổng giám đốc.

**Ủy quyền tham gia tố tụng:**

1. Ông Nguyễn Văn T1 – Chức vụ: Trưởng nhóm Ban công nợ - Ngân hàng T6 (vắng mặt).

2. Bà Phan Ngọc Ý V – Chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng T6 (vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H1 – Chức vụ: Trưởng phòng KHL - Ngân hàng T6 (vắng mặt).

4. Ông Lê Đăng B – Chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng T6

(có mặt).

5. Bà Trần Thị D – Chức vụ: Chuyên viên KHBL - Ngân hàng T6 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1952 (có mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1989 (có mặt).

+ Ông Phạm Văn T4, sinh năm 2005 (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người đại diện ủy quyền nguyên đơn ông Lê Đăng B trình bày:***

Ngày 15/7/2022, ông Phạm Văn T2 vay vốn tại Ngân hàng T6 (VCBNeo) theo Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 24/11/2023.

Cụ thể: Số tiền cho vay: 2.000.000.000 đồng. Mục đích: Bù đắp tiền mua đất ở; Thời hạn: 240 tháng (từ ngày 20/7/2022 đến ngày 20/7/2042). Lãi suất cho vay ban đầu là 7.8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 20/7/2023. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng + biên độ 3.5%/năm, không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của Pháp luật (nếu có). Lãi trên nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thời hạn trả nợ: Nợ gốc, lãi: Vào ngày 15 hàng tháng; Nợ gốc được trả thành: 240 kỳ, mỗi kỳ trả: 8.334.000 đồng. Dư nợ gốc phải trả kỳ cuối cùng: 8.174.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 15/7/2022 ông Phạm Văn T2 đã ký với VCBNeo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 số công chứng: 2592, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 075696 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/6/2006 cho ông Phạm Văn L1 và bà Trần Thị L, cấp nhập chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T2 ngày 11/10/2019. Ngày 15/7/2022 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.

Tính đến ngày 22/7/2025, ông Phạm Văn T2 đã trả cho VCBNeo tổng số tiền là: 334.529.032 đồng; trong đó: Nợ gốc đã trả: 158.470.204 đồng; nợ lãi đã

trả: 176.058.828 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, không trả nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Do đó, ngày 10/9/2024 Ngân hàng ban hành Quyết định số 1271/2024/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Phạm Văn T2.

Nay VCBNeo khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu ông Phạm Văn T2 thanh toán cho VCBNeo tổng số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là: 2.335.440.032 đồng; trong đó: nợ gốc là 1.841.529.976 đồng; Lãi trong hạn là 132.932.930 đồng; Lãi quá hạn là 346.232.113 đồng; Lãi chậm trả lãi là 14.745.193 đồng và toàn bộ nợ lãi, phí phát sinh kể từ ngày 26/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 24/11/2023 đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp ông Phạm Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AE 075696 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/6/2006 cho ông Phạm Văn L1 và bà Trần Thị L, cấp nhập chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T2 ngày 11/10/2019 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 15/7/2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Phạm Văn T2:** Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông T2 không đến Tòa án làm việc, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, không gửi ý kiến bằng văn bản thể hiện quan điểm của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng để xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung phiếu xác minh ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tại Công an xã C, thành phố P (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) thể hiện ông T2 đăng ký thường trú tại địa chỉ tổ A, thôn T, xã C, thành phố P (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

**Bà Trần Thị L trình bày:** Bà L là mẹ ruột của ông Phạm Văn T2. Ông T2 được bà L, ông L1 tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp nhập biến động sang tên ngày 11/10/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 075696. Khi tặng cho

quyền sử dụng đất thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4 do bà L xây dựng năm 2016. Bà L có biết việc ông T2 vay tiền và thế chấp đất tại Ngân hàng nhưng cụ thể ông T2 vay bao nhiêu thì bà L không biết. Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án do Ngân hàng khởi kiện ông T2 thì ông T2 đã bỏ nhà đi, bà L không biết ông T2 đi đâu và không liên hệ được với ông T2. Hiện nay trên thửa đất 511 có bà L, bà Nguyễn Thị T3 và các con của ông T2 đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất của gia đình, nếu Ngân hàng phát mãi thì gia đình bà không có chỗ ở. Vì vậy, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình bà thay ông T2 trả nợ hàng tháng cho Ngân hàng.

*Bà Nguyễn Thị T3 trình bày:* Bà Nguyễn Thị T3 chung sống như vợ chồng với ông Phạm Văn T2 từ năm 2013. Bà T3 xác định căn nhà cấp 4 và thửa đất số 511 là tài sản riêng của ông T2 được cha mẹ tặng cho, bà T3 không có công sức đóng góp gì. Bà T3 có biết việc ông T2 vay tiền và thế chấp đất tại Ngân hàng nhưng cụ thể ông T2 vay bao nhiêu thì bà T3 không biết. Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án do Ngân hàng khởi kiện ông T2 thì ông T2 đã bỏ nhà đi, bà T3 không biết ông T2 đi đâu và không liên hệ được với ông T2. Hiện nay trên thửa đất 511 có bà Trần Thị L, bà T3 và các con của ông T2 đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất của gia đình, nếu Ngân hàng phát mãi thì gia đình bà không có chỗ ở. Vì vậy, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình bà thay ông T2 trả nợ hàng tháng cho Ngân hàng.

*Ông Phạm Ngọc T5 trình bày:* Ông T5 là con ruột của ông Phạm Văn T2. Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bà Trần Thị L và ông Phạm Văn L1 (đã chết) tặng cho ông Phạm Văn T2. Ông T5 không có công sức đóng góp gì trên đất. Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án do Ngân hàng khởi kiện ông T2 thì ông T2 đã bỏ nhà đi, ông T5 không biết ông T2 đi đâu và không liên hệ được với ông T2. Hiện nay trên thửa đất 511 có bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị T3 và các con của ông T2 đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất của gia đình, nếu Ngân hàng phát mãi thì gia đình ông không có chỗ ở. Vì vậy, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình thay ông T2 trả nợ hàng tháng cho Ngân hàng.

***Tại phiên tòa,***

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho gia đình thay ông T2 trả nợ hàng tháng cho Ngân hàng. Hiện nay trên thửa đất 511 có bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị T3 và các con của ông T2 đang sinh sống. Đây là căn nhà duy nhất của gia đình, nếu Ngân hàng phát mãi thì gia đình ông không có chỗ ở.

***Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng, cụ thể khoản nợ tính đến ngày 25/9/2025 là 2.335.440.032 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.841.529.796 đồng, nợ lãi trong hạn là 132.932.930 đồng, nợ lãi quá hạn là 346.232.113 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 14.745.193 đồng và tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi, phí phát sinh tính từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông T2 không thanh toán hoặc thanh toán chưa đủ nợ vay, nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Về chi phí tố tụng và phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

**[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Ngân hàng T6 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu ông Phạm Văn T2 trả số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn ông Phạm Văn T2 cư trú tại thôn T, xã C, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 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 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

**[2] Về thủ tục tố tụng:**

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng, đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp cho bị đơn theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, ông T2 không đến Tòa án làm việc, cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[3] Về tư cách tham gia tố tụng:**

Ngày 15/07/2022 ông T2 ký Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 với Ngân hàng T7. Ngày 17/01/2025, Cơ quan Thanh tra, giám sát Ngân hàng của Ngân hàng N ban hành quyết định số 30/QĐ-TTGSNH1 về việc sửa đổi nội dung Giấy phép hoạt động của Ngân hàng T7 quyết định đổi tên của Ngân hàng T7 thành Ngân hàng T6 (VCBNeo). Sau khi đổi tên, Ngân hàng T6 (VCBNeo) có tư cách pháp nhân theo quy định tại Điều 74 Bộ luật Dân sự. Ngày 20/3/2025 Ngân hàng T6 (VCBNeo) khởi kiện ông Phạm Văn T2 tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

Vì vậy, Ngân hàng T6 (V1) được xác định là nguyên đơn đơn trong vụ án.

**[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

**[4.1].** Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 đã ký kết giữa các bên:

Ngân hàng T6 là tổ chức tín dụng nên tổ chức và hoạt động theo Luật các Tổ chức tín dụng. Ngày 15/07/2022 Ngân hàng ký kết Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 với ông Phạm Văn T2. Nội dung Hợp đồng tín dụng thể hiện rõ số tiền vay, mục đích sử dụng vốn vay, lãi suất cho vay, thời hạn vay, phương thức, kỳ hạn trả nợ, thỏa thuận về việc thế chấp tài sản đảm bảo cho khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Ông Phạm Văn T2 đồng ý với tất cả những điều khoản của Hợp đồng tín dụng và tự nguyện ký xác nhận vào hợp đồng. Hợp đồng tín dụng được ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật nên căn cứ Điều 177 Bộ luật Dân sự Hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực pháp luật.

**[4.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc:**

Căn cứ hợp đồng tín dụng các bên đã ký xác định số tiền Ngân hàng cho ông T2 vay là 2.000.000.000 đồng, lãi suất vay ban đầu 7,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; phương thức cho vay: từng lần; mục đích vay để bù đắp tiền mua đất ở; thời hạn vay tối đa 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của

ngày chuẩn bị giải ngân vốn vay lần đầu; thời hạn trả nợ vào ngày 15 hàng tháng; kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/8/2022; kỳ trả nợ cuối cùng ngày 15/8/2042. Sau khi được cơ cấu, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/5/2024; kỳ trả nợ cuối cùng ngày 20/7/2042. Số tiền trả nợ gốc từ kỳ 15/11/2024 đến kỳ 15/6/2042 là 8.334.000 đồng, số tiền trả nợ gốc của kỳ cuối cùng là 8.174.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông T2 đã nhận đủ số tiền vay đồng thời thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền 334.529.032 đồng, trong đó: nợ gốc đã trả là 158.470.204 đồng, nợ lãi đã trả là 176.058.828 đồng. Từ ngày 10/9/2024 đến nay ông T2 không tiếp tục thanh toán nợ cho Ngân hàng. Việc ông T2 không thanh toán nợ đúng hạn là vi phạm thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 và Điều 1 Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 24/11/2023. Nên căn cứ vào quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự buộc ông T2 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.841.529.796đ (Một tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, bảy trăm chín mươi sáu đồng).

#### **[4.3] Xét yêu cầu tính lãi của nguyên đơn:**

Tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 và phần 9 Mục III của của G đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 123/2022/LOS22/MG001/ĐNRV\_1/070 ngày 24/11/2023 của Ngân hàng các bên thỏa thuận: Lãi suất vay ban đầu 7,8%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi trên nợ gốc quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi trên nợ lãi quá hạn là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên của ông Phạm Văn T2 là ngày 20/7/2023 theo Thông báo về việc điều chỉnh lãi suất cho vay từ 7,8%/năm lên 13%/năm. Đến ngày 22/4/2024 lãi suất của ông T2 được điều chỉnh từ 13%/năm lên 12%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, khoản 1, khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định lãi suất trong hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng được áp dụng theo cơ chế tự thỏa thuận; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Do ông Phạm Văn T2 đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, không thanh toán nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo thỏa thuận. Do đó, ngày 10/9/2024 Ngân hàng ban hành Quyết định số 1271/2024/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của ông Phạm Văn T2 nên ngoài việc thanh toán nợ gốc và lãi trong hạn còn phải thanh toán lãi quá hạn và lãi phạt chậm trả theo

thoả thuận tại Điều 9 của Giấy đề nghị rút vốn kiêm giấy nhận nợ kiêm đề xuất rút vốn số 117/2022/ LOS22/MG001/ĐNRV\_1/070 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, buộc bị đơn thanh toán tổng số tiền lãi phát sinh tính đến ngày 25/9/2025 cho Ngân hàng là 493.910.236đ (Bốn trăm chín mươi ba triệu, chín trăm mười nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng), trong đó lãi trong hạn: 132.932.930đ (Một trăm ba mươi hai triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi đồng); lãi quá hạn 346.232.113đ (Ba trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); lãi chậm trả lãi: 14.745.193đ (Mười bốn triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm chín mươi ba đồng) và tiếp tục thanh toán lãi, phí phát sinh từ ngày 26/9/2025 đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

**[4.4]** Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ:

Ngày 15/7/2022 Ngân hàng và ông Phạm Văn T2 ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070. Theo đó, tại Điều 1 của hợp đồng ông Phạm Văn T2 đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 511, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 075696 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/6/2006 cho ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị L, chỉnh lý biến động sang tên ông Phạm Văn T2 ngày 11/10/2019 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070. Hợp đồng thế chấp đã được Văn phòng C, quyền số 01/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 15/7/2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào ngày 15/7/2022. Như vậy, hợp đồng thế chấp này là hợp pháp và có giá trị pháp lý.

Ngày 22/7/2025, Tòa án nhân dân khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với nhà, đất thuộc thửa đất số 511. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, bà T3, bà L xác định căn nhà cấp 4 được xây dựng khoảng năm 2016 trước thời điểm bà L, ông L1 tặng cho ông T2 quyền sử dụng thửa đất trên. Đại diện ngân hàng và bà L, bà T3, ông T5 đều xác định hiện trạng thửa đất số 511 không thay đổi so với thời điểm ngân hàng nhận thế chấp.

Vì vậy, trường hợp ông T2 không trả được số tiền nợ trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 511 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản mà ông T2 đã thế chấp cho Ngân hàng.

**[5]** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí hết 3.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này, vì vậy bị đơn có nghĩa hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

**[6].** Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông T2 phải nộp số tiền án phí có giá ngạch được tính trên giá trị tranh chấp là 78.709.000 đồng.

Ngân hàng T6 số không phải nộp án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 1 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 Điều 117, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 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 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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 yêu cầu toàn bộ cầu khởi kiện của Ngân hàng T6 Công nghệ số đối với ông Phạm Văn T2 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**1.1** Buộc ông Phạm Văn T2 thanh toán cho Ngân hàng T6 Công nghệ số nợ gốc, lãi tính đến ngày 25/9/2025 là 2.335.440.032đ (Hai tỷ, ba trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, không trăm ba mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc là 1.841.529.976đ (Một tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu, năm trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm bảy mươi sáu đồng); lãi trong hạn là 132.932.930đ (Một trăm ba mươi hai triệu, chín trăm ba mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi đồng); lãi quá hạn là 346.232.113đ (Ba trăm bốn mươi sáu triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, một trăm mười ba đồng); lãi chậm trả lãi là 14.745.193đ (Mười bốn triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, một trăm chín mươi ba đồng) và tiếp tục trả lãi, phí phát sinh từ ngày 26/9/2025 đến khi trả hết nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070 ngày 15/7/2022 và Phụ lục sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTD/070/CCN1/L1 ngày 24/11/2023 ký kết giữa hai bên.

**1.2** Trường hợp ông Phạm Văn T2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì Ngân hàng T6 Công nghệ số có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng thửa đất số 511, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 075696 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 14/6/2006 cho ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị L, chính lý biến động sang tên ông Phạm Văn T2 ngày 11/10/2019 và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 123/2022/LOS22/MG001/HĐTC/070 ngày 15/7/2022 ký kết giữa hai bên.

**2.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Phạm Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng T6 Công nghệ số 3.000.000đ (ba triệu đồng).

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T2 phải nộp số tiền 78.709.000đ (Bảy mươi tám triệu, bảy trăm linh chín nghìn đồng).

Ngân hàng T6 số không phải nộp án phí và được hoàn trả lại số tiền 37.446.000đ (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001176 ngày 13/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – TP Hồ Chí Minh).

*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, 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.*

**4.** Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV12-TP.HCM;
- Phòng THADS KV12-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Thị Nhung**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Nhung**