

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 239/2026/DS-ST
Ngày: 13/8/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Thanh Nga;
- Bà Nguyễn Thị Kim Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 761/2026/TLST-DS ngày 16/6/2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 497/2026/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 240/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ: Ngân hàng TMCP X) (viết tắt là P1); địa chỉ trụ sở: Tầng D, 5, 6 Tòa nhà Thành Công, Ô đất P Khu đô thị C, phường C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đức T – Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ và/hoặc ông Nguyễn Thanh S – Chức vụ: Chuyên viên Cao cấp Xử lý nợ và/hoặc ông Nguyễn Phú C – Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ; cùng địa chỉ liên hệ: Tầng E - B L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 614/UQ-GĐCNSG ngày 10/7/2026. Ông S có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/04/2023, giữa ông **Nguyễn Anh P** và **Ngân hàng TMCP T2** và Phát triển có ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 452.0020/2023/HĐTD-CN/PGBankCL. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, **P1** cho ông **P** vay số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng) với thời hạn vay là 300 tháng, mục đích sử dụng vốn vay để mua bất động sản thuộc thửa đất số 554 và thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương**. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất chậm trả lãi bằng 100% lãi suất cho vay trong hạn (không vượt quá 10%/năm) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, **P1** đã giải ngân đủ số tiền 1.800.000.000 đồng cho ông **Nguyễn Anh P** theo Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 452.0020/2023/KUNN/CN/PGBankCL ngày 03/04/2023.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, tọa lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CR 794001, số vào sổ cấp GCN: CS09900 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.
- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 554, tờ bản đồ số 16, tọa lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CO 958213, số vào sổ cấp GCN: CS08733 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.
- Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với căn hộ đã thế chấp cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.
- Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ căn hộ chung cư (bao gồm nhưng không giới hạn ở 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 sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản) cũng đều thuộc tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

P1 nhận thế chấp các tài sản này theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 452.0020/2023/BĐ, số công chứng 2832, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 tại **Văn phòng C1**; 02 Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 17/04/2023

tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện B**, tỉnh Bình Dương.

Tính đến ngày 13/08/2026 khách hàng còn nợ **P1** tổng số tiền là 2.368.891.463 đồng (hai tỷ, ba trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), bao gồm: Nợ gốc 1.733.024.640 đồng; nợ lãi 635.866.823 đồng.

Kể từ ngày phát sinh nợ quá hạn, **P1** đã nhiều lần yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho **P1** nhưng đến nay khách hàng vẫn chưa trả được nợ quá hạn. Như vậy khách hàng đã vi phạm các điều khoản cam kết về nghĩa vụ trả nợ đã quy định tại Hợp đồng tín dụng và các hợp đồng, phụ lục liên quan khác đã ký với **P1** nên **P1** có đủ cơ sở để khởi kiện yêu cầu đòi nợ.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc ông **Nguyễn Anh P** thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ còn lại của Hợp đồng tín dụng số 452.0020/2023/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 03/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ đã ký với **P1**. Tạm tính đến ngày 13/08/2026, khách hàng còn nợ **P1** tổng số tiền là 2.368.891.463 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm chín mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), bao gồm: Nợ gốc 1.733.024.640 đồng; nợ lãi 635.866.823 đồng.

Tổng số nợ này chưa kể số lãi phát sinh thêm sau ngày 13/08/2026 cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 14/08/2026 cho đến khi khách hàng thanh toán toàn bộ khoản nợ tại **P1** theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ kèm theo.

2. Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông **Nguyễn Anh P** không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên cho **P1** thì đề nghị Tòa án tuyên cho phép **P1** được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, tọa lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CR 794001, số vào sổ cấp GCN: CS09900 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 554, tờ bản đồ số 16, tọa lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương nay là phường L, 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 CO 958213, số vào sổ cấp GCN: CS08733 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.

- Toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải

tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với căn hộ đã thế chấp cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

- Toàn bộ các quyền, lợi ích phát sinh từ căn hộ chung cư (bao gồm nhưng không giới hạn ở 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 sở hữu của Bên thế chấp liên quan đến các tài sản) cũng đều thuộc Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, **P1** có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xác minh điều kiện thi hành án của khách hàng để thu hồi toàn bộ khoản nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Anh P: Bị đơn ông **P** không có mặt ở địa phương, đi đâu không rõ. Đề bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự và giải quyết vụ án đúng pháp luật, căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án thông báo ông **P** được biết và tiến hành liên hệ cơ quan đăng tin, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, cụ thể: **B** trong 03 số 178, 179, 180 ra các ngày 27, 28, 29/6/2026; Cơ quan thường trú Đài Tiếng nói Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh trong 03 ngày 27, 28, 29/6/2026 và Cổng thông tin điện tử của Tòa án về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thời gian trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời gian tham gia phiên tòa lần thứ nhất và phiên tòa lần thứ 2 (trong trường hợp ông **P** vắng mặt phiên tòa lần thứ nhất). Tuy nhiên, ông **P** không có mặt, vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP T2** (tên cũ: **Ngân hàng TMCP X**) và bị đơn ông **Nguyễn Anh P** có tranh chấp về hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn ông **Nguyễn Anh P** có đăng ký

thường trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại Đơn khởi kiện, Ngân hàng đã ghi đúng và đầy đủ địa chỉ của ông Nguyễn Anh P theo địa chỉ ghi trong hợp đồng. Ông P thay đổi nơi cư trú, làm việc gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong hợp đồng mà không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú, làm việc mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Anh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình tố tụng, ông P vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ, không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên coi như từ chối quyền tự bảo vệ của mình và chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai giao nộp và tiếp cận chứng cứ ngày 24/7/2026, gửi kết quả cho các đương sự nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, ngoài chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn yêu cầu ông P thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/8/2026 là 2.368.891.463 đồng, đồng thời tiếp tục thanh toán lãi và phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả hết nợ; trường hợp ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ và nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nghĩa vụ thì ông P phải tiếp tục trả phần nợ còn thiếu cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ đối với ngân hàng.

[2.1] Xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thấy:

Giữa Ngân hàng TMCP T2 (tên cũ: Ngân hàng TMCP X) và ông Nguyễn Anh P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 452.0020/2023/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 03/04/2023. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông P theo Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 452.0020/2023/KUNN/CN/PGBankCL ngày 03/04/2023.

Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung không vi phạm điều

cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 116 và 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Theo thỏa thuận, khoản vay có thời hạn và lãi suất cụ thể. Tuy nhiên, ông **P** không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, làm cho khoản vay bị quá hạn thanh toán cả gốc và lãi. Tính đến ngày 13/8/2026, tổng dư nợ ông **P** còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 2.368.891.463 đồng. Do đó, căn cứ Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Ngân hàng có quyền chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 13/8/2026, ông **P** còn nợ tổng số tiền 2.368.891.463 đồng, bao gồm: Nợ gốc 1.733.024.640 đồng và nợ lãi 635.866.823 đồng.

Căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng về việc chấm dứt cho vay, chuyển nợ quá hạn và thu hồi nợ trước hạn, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông **P** thanh toán toàn bộ số tiền nợ nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu tiền lãi:

Thời điểm giải ngân, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 10,5%/năm là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2025 (thấp hơn 20%). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên dư nợ gốc quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất chậm trả lãi bằng 100% lãi suất cho vay trong hạn (không vượt quá 10%/năm) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của **Ngân hàng N** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết thể hiện rõ thỏa thuận về lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả. Do ông **P** vi phạm nghĩa vụ thanh toán đúng hạn, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **P** thanh toán các khoản lãi theo thỏa thuận là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Đối chiếu hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, bảng tính lãi và sao kê giao dịch, có cơ sở xác định tính đến ngày 13/8/2026, ông **P** còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 2.368.891.463 đồng, bao gồm: Nợ gốc 1.733.024.640 đồng và nợ lãi 635.866.823 đồng.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông **P** thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[2.3] Về việc xử lý tài sản thế chấp:

Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét: Trường hợp ông **P** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông **P** tại Ngân hàng là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, toạ lạc: Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CR 794001, số vào sổ cấp GCN: CS09900 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/08/2019.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 554, tờ bản đồ số 16, toạ lạc: Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CO 958213, số vào sổ cấp GCN: CS08733 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/03/2019.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 452.0020/2023/BĐ số công chứng 2832, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 tại Văn phòng C1 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 18/4/2023.

Tại điểm a, b, d khoản 1 Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 452.0020/2023/BĐ ngày 17/04/2023, ông P thể chấp các tài sản nêu trên để đảm bảo khoản vay của ông P, các bên thỏa thuận Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp sau: “... a) Khi đến hạn trả nợ theo Hợp đồng tín dụng mà Bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ; b) Bên thế chấp phải trả nợ trước hạn, bị chấm dứt cho vay do vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận theo Hợp đồng này, Hợp đồng tín dụng và các cam kết tín dụng với P1...d) Bên thế chấp vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này...”. Ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản vay nêu trên. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đồng thời đề nghị được xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2026, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định trên hiện trạng tài sản gắn liền trên thửa đất số 282, 554, tờ bản đồ số 16 không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Xét Hợp đồng thế chấp được giao kết tự nguyện, đúng hình thức, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên là căn cứ pháp lý xác lập quyền xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng khi nghĩa vụ được bảo đảm không được thực hiện.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông P tại Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Bị đơn ông **P** phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật. Do đó, ông **P** phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **P** phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 180, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 40, 116, 117, 277, 292, 293, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Thông Tư số: 39/2016/TTNH-NN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N**;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm;

Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP T2** đối với bị đơn ông **Nguyễn Anh P** về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông **Nguyễn Anh P** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng TMCP T2** và Phát Triển số tiền tính đến ngày 13/8/2026 là 2.368.891.463 đồng (hai tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu tám trăm chín mươi một nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng), bao gồm:

Nợ gốc 1.733.024.640 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu không trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm bốn mươi đồng);

Nợ lãi 635.866.823 đồng (sáu trăm ba mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi ba đồng).

Kể từ ngày 14/8/2026 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông **Nguyễn Anh P** có nghĩa vụ thanh toán **Ngân hàng TMCP T2** và Phát Triển tiền lãi phát sinh trên dư nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 452.0020/2023/HĐTD-CN/PGBankCL ngày 03/04/2023; Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 452.0020/2023/KUNN/CN/PGBankCL ngày 03/04/2023 giữa **Ngân hàng TMCP T2** (tên cũ: **Ngân hàng TMCP X**) và ông **Nguyễn Anh P**.

Trường hợp ông **Nguyễn Anh P** không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, **Ngân hàng TMCP T2** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 16, toạ lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CR 794001, số vào sổ cấp GCN: CS09900 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/08/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 554, tờ bản đồ số 16, toạ lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CO 958213, số vào sổ cấp GCN: CS08733 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 01/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Anh P** ngày 13/4/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 452.0020/2023/BĐ số công chứng 2832, quyền số 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/04/2023 tại **Văn phòng C1** và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)** ngày 18/4/2023.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông **Nguyễn Anh P** tại **Ngân hàng TMCP T2** thì ông **Nguyễn Anh P** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho **Ngân hàng TMCP T2**.

2. Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Anh P** phải trả cho **Ngân hàng TMCP T2** số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Nguyễn Anh P** phải chịu số tiền 79.377.829 đồng (bảy mươi chín triệu ba trăm bảy mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi chín đồng).

Hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP T2** và **Phát T1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 35.368.269 đồng (ba mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm sáu mươi chín đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án ký hiệu BLTU/26E số 0034529 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Kiều Oanh