

Bản án số: 69/2025/DS-ST

Ngày: 13-5-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Công Nhân

2. Bà Hồ Thị Lệ Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn chính Việt Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Tú – Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 555/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 63/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng B

Trụ sở: Số 16 đường P, phường P, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hữu B, sinh năm 1986 (Giấy ủy quyền số: 20/2023/UQ-BVB ngày 25/4/2022 của Ngân hàng Ngân hàng B – Chi nhánh S).

Địa chỉ liên lạc: Lầu 4, số 233 đường Đ, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** - Ông Nguyễn Văn H sinh năm 1969

- Bà Đào Thị N, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hoàng Thị Thu T, sinh năm 1992

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông Trần Hữu B có mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 25/4/2023, Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 16/5/2023 của Ngân hàng B (sau đây viết tắt là B Bank), quá trình giải quyết vụ án và tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2025, ông Trần Hữu B là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/11/2018, ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đã ký với B Bank Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018 để vay số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng; mục đích vay: Mua bất động sản tại địa chỉ: Số 98/45/11 đường B, khu phố 17, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 240 tháng. Lãi suất vay: 7.5%/năm áp dụng trong 12 tháng đầu; từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất vay điều chỉnh được tính bằng lãi suất huy động tiết kiệm đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng (trả lãi sau) do Ngân hàng công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,55%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần. Trong điều kiện bất thường, nếu B Bank xét thấy lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố hoặc điều kiện thị trường không có lợi cho B Bank thì B Bank được quyền tự điều chỉnh lãi suất vay bằng thông báo lãi suất vay tới Khách hàng. Lãi suất áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (Lãi suất quá hạn). Lãi suất áp dụng đối với lãi tiền vay chậm trả (lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là: Bất động sản tọa lạc tại: Số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 03316/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2004 cho ông Nguyễn Văn H.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/HĐTD2/BVB41, ngày 16/11/2018 B Bank đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N nhận đủ số tiền là 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết và Khế ước nhận nợ số: 0885.01/2018/KUNN2/BVB41 bằng hình thức chuyển khoản.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 25/7/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đã thanh toán cho B Bank được số tiền

551.230.996 đồng gồm nợ gốc: 107.041.459 đồng; lãi tiền vay 417.139.576; lãi quá hạn 15.020.664 đồng và lãi chậm trả lãi 12.029.297 đồng, sau đó thì ngưng không thanh toán đúng hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng. B Bank đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N thanh toán nợ nhưng ông H và bà N không hợp tác, không có thiện chí trả nợ.

Do ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký, nên B Bank yêu cầu tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N phải thanh toán cho B Bank toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các khoản lãi phát sinh liên quan đến Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/ HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018. Tổng số tiền tạm tính đến ngày 14/3/2025 là: 1.532.560.298 đồng (trong đó nợ gốc: 1.092.958.541 đồng; *lãi trong hạn 78.659.143 đồng; lãi quá hạn 346.738.963 đồng, lãi chậm trả lãi 14.203.650 đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền phí phát sinh từ ngày 15/3/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/ HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018 đã ký với B Bank cho đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực mà ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho B Bank, thì B Bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 03316/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2004 cho ông Nguyễn Văn H) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 129883.A.18HĐTC.SG ngày 14/11/2018 để thu hồi khoản nợ cho B Bank. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đối với B Bank. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B Bank.

Nếu ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N có thiện chí trả nợ thì B Bank đồng ý để cho ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N trả toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 14/3/2025 là: 1.532.560.298 (một tỷ năm trăm ba mươi hai triệu năm trăm sáu mươi ngàn hai trăm chín mươi tám) đồng trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 14/3/2025 và tiền lãi được tính tiếp tục kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N thanh toán dứt nợ. Ngoài ra ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N còn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N trình bày (tại Biên bản hòa giải ngày 14/3/2025):*

Ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N thừa nhận ngày 14/11/2018, ông H và bà N có ký với B Bank Hợp đồng tín dụng số: 0885/2018/HĐTD2/ BVB41 ngày 14/11/2018 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, hiện còn nợ B Bank số tiền 1.532.560.298 đồng như đại diện B Bank trình bày. Ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đồng ý thanh toán dứt điểm số tiền 1.532.560.298 đồng trong thời hạn 03 tháng (có thể gia hạn thêm từ 01 đến 02 tháng), kể từ ngày 14/3/2025 và tiền lãi được tính tiếp tục kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi ông H, bà N thanh toán dứt nợ, nhưng ông H và bà N không đồng ý chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ vì Ngân hàng kiện ông H, bà N thì Ngân hàng phải chịu tiền án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B Bank; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà T và bà T vẫn không có mặt theo giấy triệu tập và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B Bank.*

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Trần Hữu B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải thanh toán cho B Bank toàn bộ nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày Tòa án xét xử 13/5/2025 tổng số tiền là 1.569.816.660 đồng, trong đó nợ gốc 1.092.958.541 đồng và nợ lãi 476.858.119 đồng (*gồm lãi trong hạn 78.659.143 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 15.647.530 đồng và lãi quá hạn 382.551.445 đồng*) và tiền lãi được tính tiếp tục kể từ ngày 14/5/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N thanh toán dứt nợ cho B Bank.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ cho B Bank, thì B Bank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên để thu hồi nợ cho B Bank.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa (lần 2) nhưng vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa (lần 2) nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng; việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ, giao nhận thông báo thụ lý vụ án đúng quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 85 và Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vi phạm quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, Điều 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về việc giải quyết vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Về án phí dân sự: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

* Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Hoàn trả tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: B Bank khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ như đã nêu trên. Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng, bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận 7, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần 2. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[3.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của B Bank về việc buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải thanh toán cho B Bank tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử 13/5/2025 là 1.569.816.660 đồng, trong đó nợ gốc 1.092.958.541 đồng và

nợ lãi 476.858.119 đồng (*gồm lãi trong hạn 78.659.143 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 15.647.530 đồng, lãi quá hạn 382.551.445 đồng*) và ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính kể từ ngày 14/5/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018; Khế ước nhận nợ số: 0885.01/2018/KUNN2/BVB41 ngày 16/11/2018 đã có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N có vay của B Bank và đã nhận đủ số tiền vay 1.200.000.000 đồng với mục đích để bù đắp tiền mua bất động sản. Xét về lãi suất: Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng, tại Khế ước nhận nợ, các bên đã thỏa thuận về lãi suất phù hợp quy định Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[3.1.2] Tại Biên bản hoà giải ngày 14/3/2025, ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N thừa nhận ngày 14/11/2018 ông H và bà N có ký với B Bank Hợp đồng tín dụng số: 0885/2018/HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng, đồng ý thanh toán dứt điểm số tiền 1.532.560.298 trong thời hạn 03 tháng (có thể gia hạn thêm từ 01 đến 02 tháng), kể từ ngày 14/3/2025 và tiền lãi được tính tiếp tục kể từ ngày 15/3/2025 cho đến khi ông H, bà N thanh toán dứt nợ.

[3.1.3] Căn cứ bảng tính gốc lãi ngày 13/5/2025 của B Bank đối với khách hàng Nguyễn Văn H (theo Khế ước nhận nợ số: 0885.01/2018/ KUNN2/BVB41 ngày 16/11/2018) thì tính đến ngày 25/7/2023, ông Nguyễn Văn H, bà Đào Thị N đã thanh toán cho B Bank được số tiền 551.230.996 đồng gồm nợ gốc 107.041.459 đồng; lãi tiền vay 417.139.576; lãi quá hạn 15.020.664 đồng và lãi chậm trả lãi 12.029.297 đồng. Tính đến ngày xét xử 13/5/2024, ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N còn nợ B Bank tổng số tiền là 1.569.816.660 đồng, trong đó nợ gốc 1.092.958.541 đồng và nợ lãi 476.858.119 đồng (*gồm lãi trong hạn 78.659.143 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 15.647.530 đồng, lãi quá hạn 382.551.445 đồng*).

Như vậy, đã có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N đã vay vốn của B Bank với mục đích để bù đắp tiền mua bất động sản, quá trình vay vốn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, nên yêu cầu khởi kiện của B Bank là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của B Bank về xử lý tài sản bảo đảm, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ thỏa thuận tại Điều 11 của Hợp đồng tín dụng; và Điều 4 của Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên thì yêu cầu của B Bank về xử lý tài sản bảo đảm là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N cho rằng B Bank kiện ông Hà và bà Năm thì B Bank phải chịu tiền án phí, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “ 1. *Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm*”. Tại khoản 2 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, lệ phí Tòa án quy định: “2. *Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Xét yêu cầu khởi kiện của B Bank là có căn cứ, được chấp nhận toàn bộ, nên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 59.094.500 (năm mươi chín triệu không trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm) đồng.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N cũng cho rằng B Bank kiện ông H và bà N thì B Bank phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp các bên đương sự không có thoả thuận khác hoặc pháp luật không có quy định khác thì nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ được xác định như sau: 1. *Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận...*”. Xét yêu cầu khởi kiện của B Bank là có căn cứ, được chấp nhận toàn bộ, nên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do B Bank đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên ông H và bà N phải nộp số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho B Bank theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Thanh T là những người đang cư trú tại nhà số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (tài sản thế chấp). Tòa án đã nhiều lần triệu tập đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B Bank, nhưng đều vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của B Bank. Do đó, trường hợp có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp (là nhà ở và quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng B.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng B tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 13/5/2025 là 1.569.816.660 (*một tỷ năm trăm sáu mươi chín triệu tám trăm mười sáu ngàn sáu trăm sáu mươi*) đồng, trong đó nợ gốc 1.092.958.541 đồng và nợ lãi 476.858.119 đồng (*gồm lãi trong hạn 78.659.143 đồng, lãi chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn 15.647.530 đồng và lãi quá hạn 382.551.445 đồng*).

Các bên đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 14/5/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng (cho vay từng lần đối với khách hàng là cá nhân) số: 0885/2018/ HĐTD2/BVB41 ngày 14/11/2018; Khế ước nhận nợ ngày 16/11/2018.

1.2. Ngay khi ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N thanh toán dứt nợ thì Ngân hàng B có nghĩa vụ giải chấp, trả lại cho ông Nguyễn Văn H bản chính các giấy tờ kèm theo, theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số: 1298813.A.18.HĐTC.SG; số công chứng: 00036140, quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/11/2018 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3. Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ cho Ngân hàng B, thì Ngân hàng B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn H là nhà ở và quyền sử dụng đất, tọa lạc tại số: 836/9 đường H, khu phố 3, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 03316/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 16/6/2004) theo Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất số: 1298813.A.18.HĐTC.SG; số công chứng: 00036140, quyền số: 11 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 14/11/2018 tại Văn phòng công chứng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/11/2018 để thu hồi nợ cho Ngân hàng B.

1.4. Nếu sau khi xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn H để thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng B, phần còn dư sẽ được trả lại cho ông Nguyễn Văn H.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn H vẫn không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng B thì ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng B theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên cho đến khi thanh toán xong nợ.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 59.094.500 (năm mươi chín triệu không trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.394.378 (hai mươi hai triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn ba trăm bảy mươi tám) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/ 0036911 ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do Ngân hàng B đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu số: 154 ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông Nguyễn Văn H và bà Đào Thị N phải nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng B.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP. (Việt Phương)

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



Phạm Văn Thạnh

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

