TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 727/2025/DS-ST
Ngày: 26-9-2025
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 10-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Trung.
2. Ông Vũ Huy Hoàng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 413/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 443/2025/QĐST-DS ngày 16/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên Đơn: NHNN VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM (AGRIBANK). Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp Hà Nội. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100686174 do sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 11/01/2024. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng, chức vụ: Tổng Giám đốc.

CHI NHÁNH THỰC HIỆN KHỞI KIỆN: NHNN VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (AGRIBANK CHI NHÁNH NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH). Địa chỉ chi nhánh: 322 Bùi Thanh Khiết, ấp 59, xã Tân Nhựt, TP.Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0100686174-021 do sở kế hoạch và đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/11/2021. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Dụng, chức vụ: Giám đốc chi nhánh. Theo quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 "ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án". Đại diện theo uỷ quyền lại: bà Võ Thị Ngọc Mai. Địa chỉ: 322 Bùi Thanh Khiết, ấp 59, xã Tân Nhựt, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Mai T, sinh năm: 1969; Ông Nguyễn Minh Trung, sinh năm: 1989; Ông Nguyễn Minh Trường,sinh năm: 1994. Cùng địa chỉ: 2A8, xã Tân Vĩnh Lộc (ấp 2, xã Phạm Văn Hai cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Ngọc Mai trình bày:

Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường quan hệ giao dịch vay vốn tại NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh từ tháng 04 năm 2019. Cụ thể: hai bên đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/4/2019, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), Mục đích vay: Tiêu dùng (Sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng sinh hoạt), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 10.0%/năm, lãi suất điều chỉnh, thời hạn cho vay: 180 tháng, trả nợ gốc cùng kỳ với trả nợ lãi hàng tháng 01 lần vào ngày 15. Thời hạn trả nợ cuối cùng: 15/04/2034. Đã giải ngân theo đúng thỏa thuận.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Để đảm bảo cho số tiền vay trên, Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã thế chấp cho Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh tài sản bảo đảm là Đất ở: 110,6 m^2; nhà ở: 21,7 m^2; thuộc Thửa đất số: 441 Tờ bản đồ số: 123; địa chỉ tài sản: 2A8/1 ấp 2, xã Phạm Văn Hai, H.Bình Chánh TP.HCM; pháp lý tài sản là đồng sở hữu gồm các giấy chứng nhận sau:

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853066 số vào sổ cấp GCN: CS 05499 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853067 số vào sổ cấp GCN: CS 05498 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853068 số vào sổ cấp GCN: CS 05500 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Giữa Agribank Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã ký đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6440-LCP-201900593 được Văn phòng công chứng Lê Văn Năng chứng nhận ngày 17/04/2019 số công chứng 002885 quyển số: 02TP/CC –SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Bình Chánh TP. Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 04 năm 2019.

- Việc vi phạm nghĩa vụ: Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/04/2019, do đó khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/07/2021. Tạm tính đến hết ngày 26/9/2025, tổng số tiền nợ phải trả của Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường còn nợ là: 905.357.310 đồng (Bằng chữ: Chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm mười đồng). Trong đó: Nợ gốc: 689.750.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến hết ngày 26/09/2025 là: 215.607.310 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 192.582.589 đồng; lãi quá hạn: 6.511.227 đồng; lãi chậm trả: 16.513.494 đồng).

Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần làm việc trực tiếp và yêu cầu Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/04/2019. Tuy nhiên, tính đến nay Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Agribank, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Agribank, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Căn cứ các nội dung trên, Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh yêu cầu tòa án tuyên buộc như sau:

1.Buộc Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank số tiền tạm tính đến hết ngày 26/9/2025 là: 905.357.310 đồng (Chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm mười đồng). Trong đó: Nợ gốc: 689.750.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến hết ngày 26/09/2025 là: 215.607.310 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 192.582.589 đồng; lãi quá hạn: 6.511.227 đồng; lãi chậm trả: 16.513.494 đồng).

2.Tuyên buộc Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực nợ, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả hết nợ gốc và lãi phát sinh cho Agribank.

3.Trường hợp Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/ quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản của Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã giao cho Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh là tài sản đồng sở hữu theo các giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853066 số vào sổ cấp GCN: CS 05499 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853067 số vào sổ cấp GCN: CS 05498 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853068 số vào sổ cấp GCN: CS 05500 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018. Để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản trên không đủ trả nợ cho Agribank thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Trung và ông Nguyễn Minh Trường vắng mặt không lý do.

Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được-Bị đơn bà Lê Mai T T bày: Ngày 19/4/2019 bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường có ký hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/04/2019, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), Mục đích vay: Tiêu dùng (Sửa chữa nhà, mua sắm vật dụng sinh hoạt), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 10.0%/năm, lãi suất điều chỉnh, thời hạn cho vay: 180 tháng, trả nợ gốc cùng kỳ với trả nợ lãi hàng tháng 01 lần vào ngày 15. Thời hạn trả nợ cuối cùng: 15/04/2034 với ngân hàng AdgriBank. Chúng tôi đã nhận đủ tiền giải ngân.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã thế chấp cho Agribank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh tài sản bảo đảm là Đất ở: 110,6 m^2; nhà ở: 21,7 m^2; thuộc Thửa đất số: 441 Tờ bản đồ số: 123; địa chỉ tài sản: 2A8/1 ấp 2, X. Phạm Văn Hai, H.Bình Chánh TP.HCM; pháp lý tài sản là đồng sở hữu gồm các giấy chứng nhận sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853066 số vào sổ cấp GCN: CS 05499 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853067 số vào sổ cấp GCN: CS 05498 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853068 số vào sổ cấp GCN: CS 05500 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Giữa Agribank Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và Bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã ký đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6440-LCP-201900593 được Văn phòng công chứng Lê Văn Năng chứng nhận ngày 17/04/2019 số công chứng 002885 quyển số: 02TP/CC –SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Bình Chánh TP. Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 04 năm 2019. Bà Lê Mai T xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; bà và các con đã nhận đủ tiền giải ngân và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; nay ngân hàng khởi kiện đòi trả nợ gốc và nợ lãi thì bà cam kết chịu trách nhiệm đối với khoản vay. Bà T xác nhận căn nhà thế chấp hiện do bà và ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đang trực tiếp quản lý, sử dụng, ngoài ra không còn ai khác. Tuy nhiên, do làm ăn khó khăn nên bà T xin ngân hàng gộp nợ gốc và nợ thành một khoản; và bà T sẽ trả tiền lãi hàng tháng cho ngân hàng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Căn cứ vào khoản 1 Điều 40; tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự vắng mặt của ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường. Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bà Lê Mai T và bà Võ Thị Ngọc Mai có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

NHNN và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên; mã số doanh nghiệp 0100686174; đăng ký lần đầu, ngày 26/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 15, ngày

11/01/2024; do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp. NHNN và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam-Chi nhánh Nam Thành phố Hồ Chí Minh; thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhanh; mã số chi nhánh 0100686174-021; đăng ký lần đầu, ngày 29/9/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 30/8/2023; do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Có chức năng cho vay tín dụng.

- [2.2]. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng giữa NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh và bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường: Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/4/2019, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng), phương thức cho vay: Cho vay từng lần, lãi suất: 10.0%/năm, lãi suất điều chỉnh, thời hạn cho vay: 120 tháng, trả nợ gốc cuối kỳ, trả nợ lãi 01 tháng/ lần vào ngày 15. Thời hạn trả nợ cuối cùng: 15/04/2034. Ngày 22/04/2019 bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã nhận đủ số tiền vay: 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914.

Bị đơn bà Lê Mai T xác nhận đã nhận đủ tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng. Như vậy, có cơ sở xác định bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường có quan hệ tín dụng với NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh vay số tiền 1.000.000.000 đồng; đã giao nhận đủ tiền.

[2.3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng nêu trên: Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung và hình thức của các Hợp đồng tín dụng nêu trên đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định pháp luật nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[2.4]. Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên:

Sau khi các bên ký các Hợp đồng tín dụng nêu trên thì NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh đã giải ngân cho bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, căn cứ vào sự thừa nhận, xác nhận của bị đơn thì có đủ cơ sở xác định bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

- Tính đến hết ngày 26/09/2025, tổng số tiền nợ phải trả của bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường phải trả là 905.357.310 đồng (Chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm mười đồng). Trong đó: Nợ gốc: 689.750.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến hết ngày 26/09/2025 là: 215.607.310 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 192.582.589 đồng; lãi quá hạn: 6.511.227 đồng; lãi chậm trả: 16.513.494 đồng).

- Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5].Xét yêu cầu về lãi suất: Sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Đối với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận thì ngân hàng có niêm yết công khai và báo cáo với Ngân hàng nhà nước Việt Nam theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[2.6].Đối với yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Giữa Agribank Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCP-201900593 được Văn phòng công chứng Lê Văn Năng chứng nhận ngày 17/04/2019 số công chứng 002885 quyển số: 02TP/CC – SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Bình Chánh TP. Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 04 năm 2019.

Tài sản thế chấp là: Đất ở: 110,6 m^2; nhà ở: 21,7 m^2; thuộc Thửa đất số: 441 Tờ bản đồ số: 123; địa chỉ tài sản: 2A8/1 ấp 69, X. Tân Vĩnh Lộc-TP.HCM (ấp 2, xã Phạm Văn Hai, H.Bình Chánh TP.HCM cũ); pháp lý tài sản là đồng sở hữu gồm các giấy chứng nhận sau:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853066 số vào sổ cấp GCN: CS 05499 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853067 số vào sổ cấp GCN: CS 05498 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.
3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853068 số vào sổ cấp GCN: CS 05500 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp các quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10-Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.9] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán thì: Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng . Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[5]. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

Khoản 1 Điều 40, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 118 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán

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; về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1.Buộc bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường liên đới trả cho NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến hết ngày 26/09/2025 là 905.357.310 đồng (Chín trăm lẻ năm triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn ba trăm mười đồng). Trong đó: Nợ gốc: 689.750.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến hết ngày 26/09/2025 là: 215.607.310 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 192.582.589 đồng; lãi quá hạn: 6.511.227 đồng; lãi chậm trả: 16.513.494 đồng). Theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-201900914 ngày 19/04/2019

1.2.Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3.Trường hợp bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCP-201900593 được Văn phòng công chứng Lê Văn Năng chứng nhận ngày 17/04/2019 số công chứng 002885 quyển số: 02TP/CC –SCC/HĐGD; đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện Bình Chánh TP. Hồ Chí Minh ngày 18 tháng 04 năm 2019.

Tài sản thế chấp là: Đất ở: 110,6 m^2; nhà ở: 21,7 m^2; thuộc Thửa đất số: 441 Tờ bản đồ số: 123; địa chỉ tài sản: 2A8/1 ấp 69, X. Tân Vĩnh Lộc-TP.HCM (ấp 2, xã Phạm Văn Hai, H.Bình Chánh TP.HCM cũ); pháp lý tài sản là đồng sở hữu gồm các giấy chứng nhận sau:

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853066 số vào sổ cấp GCN: CS 05499 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853067 số vào sổ cấp GCN: CS 05498 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

+Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CM 853068 số vào sổ cấp GCN: CS 05500 do Sở tài nguyên môi trường Tp.HCM cấp ngày 07/12/2018.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán số nợ nêu trên và nợ phát sinh thì bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường phải chịu các biện pháp cưỡng chế khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh cho đến khi trả hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường liên đới hoàn trả cho NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền xem xét thẩm định là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Mai T, ông Nguyễn Minh Trung, ông Nguyễn Minh Trường liên đới chịu 39.160.719 (Ba mươi chín triệu, một trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm mười chín) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHNN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh được hoàn trả số tiền 19.836.262 (Mười chín triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm sáu mươi hai) đồng đã nộp theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004099 ngày 17/7/2025 của Thi hành án dân sự-Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự (4);
- VKSND KV10(2);
- THADS Tp.HCM (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

2 000018 715208

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

Vũ Ngọc Chiến