

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **168/2026/DSST**
Ngày: 31-7-2026
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 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Bảy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Tuyết Loan
2. Bà Phạm Thị Thanh Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Văn Dân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1883/2025/TLST-DS ngày 28/11/2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 335/2026/QĐXXS-DS ngày 09/7/2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: 06 Phố Quang, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Tầng 3 Tòa nhà Lumiere Riverside, số 275 Võ Nguyên Giáp, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai Anh – Chuyên viên tố tụng

(Theo Giấy ủy quyền số 1627-04/2025/GUQ-TCB ngày 03/9/2025).

(Có mặt)

- ***Bị đơn:***

1. Ông Nguyễn Văn Thành, sinh năm 1961
2. Bà Lê Tâm Nguyên, sinh năm 1961

Cùng địa chỉ: 2C/19 Đường số 10, Cư xá Đài Ra Đa Phú Lâm, phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6 – An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Phương Ly

(Theo Giấy ủy quyền số 28/2025/UQ/PQC/BTT-ĐPL ngày 19/8/2025).

(Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 20/6/2025, cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (gọi tắt là Techcombank) do bà Nguyễn Thị Mai Anh là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/8/2022, Techcombank và ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên (sau đây gọi là “Khách hàng”) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD, cụ thể:

- Số tiền cho vay: 1.820.419.285 đồng (Một tỷ, tám trăm hai mươi triệu, bốn trăm mười chín nghìn, hai trăm tám mươi lăm đồng).

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại Dự án Gateway (Sun Grand City Hillside Residence) căn hộ số S412A03; Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay lần đầu tiên.

(Theo Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số TCU202292426293/01 ngày 15/8/2022).

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên đã thế chấp cho Techcombank: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 và các văn bản khác được Bên thế chấp giao kết hợp pháp liên quan đến bất động sản là căn hộ số S412A03 tại tầng 12A, thuộc tòa S4, nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), theo Hợp đồng thế chấp số TCU202292426293/HDTC ngày 18/11/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/11/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi theo đúng thỏa thuận, cam kết với Techcombank. Tính đến ngày 24/6/2026, tổng số tiền ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên còn nợ Techcombank tại Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022 là 2.158.256.959 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.820.419.285 đồng, nợ lãi là 337.837.674 đồng.

Do đó, Techcombank yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải thanh toán ngay một lần toàn bộ cho Techcombank số tiền tạm tính đến ngày 24/6/2026 là

2.158.256.959 đồng (trong đó, nợ gốc: 1.820.419.285 đồng, nợ lãi: 337.837.674 đồng).

2. Buộc ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải chịu lãi phát sinh trên khoản nợ còn phải thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận kể từ ngày 25/6/2026 cho đến khi trả xong nợ tại Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022, Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số TCU202292426293/01 ngày 15/8/2022.

3. Trường hợp ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ thì Techcombank có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Căn hộ số S412A03 tại tầng 12A, thuộc tòa số S4, thuộc nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence có địa chỉ tại phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 (Theo Hợp đồng thế chấp số TCU202292426293/HBTC ngày 18/11/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/11/2022) để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên trình bày:

Đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn về Hợp đồng tín dụng đã ký kết cũng như số tiền còn nợ Techcombank tạm tính đến ngày 24/6/2026 là 2.158.256.959 đồng (trong đó, nợ gốc: 1.820.419.285 đồng, nợ lãi: 337.837.674 đồng). Đề nghị được thanh toán một lần toàn bộ số tiền nợ vay và lãi trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Tòa án ra quyết định/bản án có hiệu lực.

Đồng thời, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên cam kết thanh toán toàn bộ phần tiền nợ còn thiếu đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022; tổng số tiền gốc và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 18/6/2026 là 545.999.674 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc vắng mặt, có Bản trình bày ý kiến ngày 18/6/2026 với nội dung chính như sau:

Ngày 11/8/2022, ông Nguyễn Văn Thành đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH với Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, mua căn hộ số S412A03 tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), với tổng giá trị hợp đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) là 2.648.217.323 đồng. Đến nay, ông Nguyễn Văn Thành đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền là 2.080.512.285 đồng.

Ngày 23/11/2022, Công ty đã ký kết Thỏa thuận v/v quản lý và xử lý Tài sản tại Ngân hàng với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) – Chi nhánh Sài Gòn (“Ngân Hàng”) và Ông Nguyễn Văn Thành cùng Bà Lê Tâm Nguyên (sau đây gọi là “Thỏa Thuận Ba Bên”).

Theo quy định tại điểm a khoản 4.2 Điều 4 Thỏa Thuận Ba Bên, quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Khách hàng vi phạm Hợp Đồng Tín

Dụng, Hợp Đồng Thế Chấp và các thỏa thuận khác với Ngân hàng khi Hợp Đồng Mua Bán chưa thực hiện xong và bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc một tên gọi khác theo quy định pháp luật từng thời kỳ (“Giấy Chứng Nhận”) chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền thì Ngân Hàng hoặc một bên khác (do Ngân Hàng chỉ định/ủy quyền hoặc do Công ty/Khách Hàng giới thiệu) sẽ nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán từ Khách Hàng để trở thành Khách Hàng Mới tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư/Công ty.

Như vậy, trong trường hợp này, Khách Hàng Mới sẽ phải kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Khách hàng Nguyễn Văn Thành và Lê Tâm Nguyên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán (i) các khoản tiền theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán (ii) các khoản phạt, bồi thường, lãi, thuế, phí, lệ phí (nếu có) và (iii) các khoản tiền khác (nếu có).

Ngày 16/02/2024, Công ty đã gửi Thông báo bàn giao căn hộ số S412A03/2024/TBBG, có thời gian nhận bàn giao từ ngày 26/02/2024 đến ngày 29/3/2024. Sau nhiều lần nhắc nhở nhưng Khách hàng vẫn không đến nhận bàn giao, ngày 08/01/2025, Công ty tiếp tục gửi Thông báo bàn giao lần 2 số S412A03/2025/TBBG/L2, có thời hạn nhận bàn giao không muộn hơn ngày 24/01/2025. Tuy nhiên, đến nay Khách hàng vẫn chưa hoàn thành thủ tục nhận bàn giao căn hộ và thanh toán cho Công ty theo quy định tại các Thông báo bàn giao và Hợp đồng mua bán. Theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng mua bán, kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán mà Bên mua không đến nhận bàn giao không có lý do chính đáng thì được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng.

Tính đến ngày 18/6/2026, tổng số tiền gốc và lãi chậm thanh toán mà Khách hàng phải thanh toán cho Công ty theo Hợp đồng mua bán là 545.999.674 đồng.

Công ty đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 3 tiến hành xét xử vắng mặt Công ty và không có yêu cầu độc lập đối với Công ty.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn có mặt giữ nguyên ý kiến trình bày như đã nêu trên và thống nhất toàn bộ nội dung như đã trình bày tại Biên bản hòa giải ngày 24/6/2026 giữa các đương sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về trình tự, thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam; ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận, cam kết của ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam thì đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025). Bị đơn có nơi cư trú tại Phường Phú Lâm, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn: ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

2. Về các yêu cầu của đương sự:

Xét Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022 được ký kết giữa Techcombank với ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên là hoàn toàn tự nguyện, đúng trình tự, thủ tục, nội dung không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Kể từ khi giải ngân, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022. Tính đến ngày 24/6/2026, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên còn nợ Techcombank số tiền 2.158.256.959 đồng, trong đó nợ gốc: 1.820.419.285 đồng, nợ lãi: 337.837.674 đồng. Số liệu nêu trên phù hợp với lời trình bày, thừa nhận của bị đơn tại Biên bản hòa giải ngày 24/6/2026. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện các bên đã thừa nhận và không phải chứng minh.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam, buộc ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải thanh toán cho Techcombank số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2026 là 2.185.416.168 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười sáu ngàn một trăm sáu mươi tám đồng*) trong đó: nợ gốc: 1.820.419.285 đồng, nợ lãi: 364.996.883 đồng (Lãi trong hạn là

320.770.689 đồng, lãi quá hạn là 18.283.395 đồng và lãi chậm trả là 25.942.799 đồng)

Theo nội dung Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và căn cứ Điều 12, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022 kể từ ngày 01/8/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Xét biện pháp bảo đảm:

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên đã ký kết với Techcombank Hợp đồng thế chấp số TCU202292426293/HDTC ngày 18/11/2022, để thế chấp toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 đối với căn hộ số S412A03 tại tầng 12A, tòa S4, thuộc nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang). Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/11/2022.

Xét thấy việc thế chấp là hoàn toàn tự nguyện, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên đã thừa nhận việc thế chấp và đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật trong trường hợp không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Xét ý kiến, cam kết liên quan đến Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc:

Tính đến ngày 18/06/2026, tổng số tiền gốc và tiền lãi chậm thanh toán mà Khách Hàng phải thanh toán cho Công ty theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán là 545.999.674 VNĐ (*Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm bảy mươi tư đồng chẵn*)

Ngày 23/11/2022, Công ty đã ký kết Thỏa thuận v/v quản lý và xử lý Tài sản tại Ngân hàng với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) – Chi nhánh Sài Gòn (“Ngân Hàng”) và Ông Nguyễn Văn Thành cùng Bà Lê Tâm Nguyên (sau đây gọi là “Thỏa Thuận Ba Bên”).

Theo quy định tại điểm a khoản 4.2 Điều 4 Thỏa Thuận Ba Bên, quy định về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Khách hàng vi phạm Hợp Đồng Tín Dụng, Hợp Đồng Thế Chấp và các thỏa thuận khác với Ngân hàng khi Hợp Đồng Mua Bán chưa thực hiện xong và bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc một tên gọi khác theo quy định pháp luật từng thời kỳ (“Giấy Chứng Nhận”) chưa được nộp cho cơ quan có thẩm

quyền thì Ngân Hàng hoặc một bên khác (do Ngân Hàng chỉ định/ủy quyền hoặc do Công ty/Khách Hàng giới thiệu) sẽ nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán từ Khách Hàng để trở thành Khách Hàng Mới tiếp tục thực hiện Hợp Đồng Mua Bán với Chủ Đầu Tư/Công ty.

Như vậy, trong trường hợp này, Khách Hàng Mới sẽ phải kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Khách hàng Nguyễn Văn Thành và Lê Tâm Nguyên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán các khoản phạt, bồi thường, lãi, thuế, phí, lệ phí (nếu có) và các khoản tiền khác (nếu có).

Tại Biên bản hòa giải ngày 24/6/2026, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên tự nguyện cam kết thanh toán toàn bộ phần tiền nợ còn thiếu đối với Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022, tổng số tiền gốc và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 18/6/2026 là 545.999.674 đồng. Đây là sự cam kết, tự nguyện của bị đơn, phù hợp với ý kiến của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Bản trình bày ý kiến ngày 18/6/2026, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự cam kết này.

Đối với quan hệ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 giữa Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc và ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên nêu tại Bản trình bày ý kiến ngày 18/6/2026, xét thấy Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với quan hệ hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên; các bên có quyền khởi kiện thành vụ án khác theo quy định của pháp luật nếu có tranh chấp phát sinh.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn Techcombank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;

Điều 108, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 8, Điều 55 của Nghị định 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;

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Nghị quyết 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; 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 một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam.

1/Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022, số tiền tạm tính đến ngày 31/7/2026 là 2.185.416.168 (*Bằng chữ: Hai tỷ một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười sáu ngàn một trăm sáu mươi tám đồng*) trong đó: nợ gốc: 1.820.419.285 đồng, nợ lãi: 364.996.883 đồng (Lãi trong hạn là 320.770.689 đồng, lãi quá hạn là 18.283.395 đồng và lãi chậm trả là 25.942.799 đồng)

Thời hạn thanh toán: Thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày 01/8/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số TCU202292426293/HDTD ngày 15/8/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Techcombank thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên phải tiếp tục thanh toán theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Techcombank.

3/ Trường hợp đến hạn thanh toán nêu trên mà ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 đối với căn hộ số S412A03 tại tầng 12A, thuộc tòa S4, nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, có địa chỉ tại phường An Thới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang (theo Hợp đồng thế chấp số TCU202292426293/HDTTC ngày 18/11/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/11/2022) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Nếu số tiền phát mại tài sản sau khi trừ các chi phí theo quy định vẫn không đủ trả nợ thì ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn thiếu cho đến khi trả hết nợ cho Techcombank.

4/Ghi nhận sự tự nguyện cam kết của ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên về việc thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022, tổng số tiền gốc và lãi chậm thanh toán tính đến ngày 18/6/2026 là 545.999.674 (Năm trăm bốn mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng). Ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên.

5/ Ngay sau khi ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam có trách nhiệm thực hiện các thủ tục giải chấp đối với tài sản bảo đảm nêu tại Mục 3 nêu trên.

6/ Trong trường hợp phải phát mại Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03, tầng 12A, thuộc tòa S4, nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, địa chỉ tại phường An Thới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang khi Hợp Đồng Mua Bán chưa thực hiện xong thì cá nhân, tổ chức nào trúng đấu giá tài sản phát mại nêu trên sẽ phải kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán tiếp phần giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ căn hộ số S412A03, tầng 12A, thuộc tòa S4, nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, có địa chỉ tại phường An Thới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo Hợp đồng mua bán căn hộ số S412A03/HILLSIDE/HĐMBCH ngày 11/8/2022 cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc (theo quy định tại điểm a khoản 4.2 Điều 4 Thỏa Thuận Ba Bên ngày 23/11/2022)

7/ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam và ông Nguyễn Văn Thành, bà Lê Tâm Nguyên có trách nhiệm cùng phối hợp với Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc để hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến Quyền tài sản (là căn hộ số S412A03, tầng 12A, thuộc tòa S4, nhà chung cư tại Dự án Sun Grand City Hillside Residence, có địa chỉ tại phường An Thới, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) cho người mua trúng đấu giá.

8/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (Hai mươi triệu đồng) mà nguyên đơn đã tạm ứng.

9/Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 75.708.323 đồng, bị đơn ông Nguyễn Văn Thành và bà Lê Tâm Nguyên phải chịu nhưng do ông Nguyễn Văn Thành và

bà Lê Tâm Nguyên là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 34.963.470 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí BLTU/25E số 0043999 ngày 28/11/2025 tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

10/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 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.

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 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, Điều 7, Điều 34, Điều 36 và Điều 71 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV3 - TPHCM;
- THADS TPHCM (KV3)
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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



Phạm Thị Bé Bảy