

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 103/2025/DS-ST
Ngày: 10-12-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Độ;

Ông Phạm Tấn Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Quế Trâm, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 110/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 122/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2); địa chỉ: số G, đường T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: số H, đường H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Căn hộ 30-12b, số C, đường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - Ngân hàng S2, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 9 năm 2025), có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1985 và bà Bùi Thị Tuyết S, sinh năm 1985; cùng cư trú tại: ấp X, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng vắng mặt.

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

3.1. Công ty Cổ phần T1; địa chỉ: số B, đường B, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1988; hộ khẩu thường trú: tổ A, phường P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên lạc: đường D, Khu công nghiệp B, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; chức danh: Tổng giám đốc, là người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0317655710, đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 01 năm 2023, đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 03 tháng 3 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố H cấp), vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1; địa chỉ: số A, ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn D, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: Thôn H, xã T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: số A, ấp Đ xã B, Thành phố Hồ Chí Minh; chức danh: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 3702942092, đăng ký lần đầu: ngày 22 tháng 12 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ: 1, ngày 16 tháng 6 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính tỉnh B cấp), vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Trần Văn D, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ; địa chỉ: A, đường N, Khu Công nghiệp &, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 23 tháng 7 năm 2025 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (viết tắt là Ngân hàng S2), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đỗ Thị N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 92/2023HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023 giữa Ngân hàng S2 với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S (viết tắt là Hợp đồng tín dụng), được giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 01-92/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 18 tháng 8 năm 2023 (viết tắt là Khế ước nhận nợ): Ngân hàng S2 cho ông C và bà S vay 11.000.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán tiền mua 04 bất động sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số DM 260314, DM 246998, DM 246999 và DI 017389; thời hạn cho vay: 239 tháng, từ ngày 18 tháng 8 năm 2023 đến ngày 18 tháng 7 năm 2043; lịch trả nợ gốc: hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023 (từ kỳ 1 đến kỳ 12 là 10.000.000 đồng; từ kỳ 13 đến kỳ 238 là 47.500.000 đồng; từ kỳ cuối là 145.000.000 đồng); lịch trả nợ lãi: hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023. Lãi suất vay: 13,7%/năm áp dụng trong 03 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03

tháng một lần kể từ thời điểm giải ngân. Tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất cho vay được tính bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ cho vay là 3%/năm. Mức lãi suất cơ sở VNĐ được tính bằng lãi suất cơ sở VNĐ theo khung thời hạn cho vay/kỳ hạn cho vay tương ứng với thời hạn cho vay/kỳ hạn cho vay của khách hàng tại Điều 5 của Khế ước nhận nợ. Trong đó lãi suất cơ sở VNĐ được xác định tại quyết định lãi suất cơ sở VNĐ của Ngân hàng S2 ban hành từng thời kỳ. Lãi suất chậm trả lãi bằng 50% lãi suất vay trong hạn và không quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi. Lãi suất quá hạn gốc là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm nợ gốc bị quá hạn thanh toán và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc. Phương thức giải ngân bằng chuyển khoản số tiền 11.000.000.000 đồng.

Khoản vay trên của ông C và bà S được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết là 07 thửa đất cùng toàn bộ tài sản trên đất tọa lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh), cụ thể:

(1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04223 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1755, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5494, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 ngày 17 tháng 8 năm 2023).

(2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04222 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1754, tờ bản đồ 55, diện tích 353 m² đất ở tại đô thị (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5493, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 ngày 17 tháng 8 năm 2023).

(3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04214 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1794, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

(4) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04211 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1795, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

Tài sản (3) và (4) được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công

chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5492, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 ngày 17 tháng 8 năm 2023.

(5) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04006 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1808, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

(6) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04008 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1809, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

(7) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS04011 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông C: thửa đất 1810, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

Tài sản (5), (6) và (7) được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5495, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 ngày 17 tháng 8 năm 2023.

Việc thẩm định tài sản thế chấp được Ngân hàng S2 thực hiện đúng quy định; thời điểm thế chấp 07 thửa đất trên là đất trống.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C và bà S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 19 tháng 9 năm 2024. Tính từ ngày 18 tháng 8 năm 2023 đến **ngày 25 tháng 9 năm 2024**, ông C và bà Sương T đã thanh toán nợ cho Ngân hàng S2 tổng số tiền 1.504.400.134 đồng, trong đó nợ gốc 120.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.375.614.593 đồng, nợ lãi chậm trả gốc (50%) 746.035 đồng và nợ lãi chậm trả lãi 8.039.506 đồng. Ngân hàng S2 đã nhiều lần yêu cầu ông C và bà S trả nợ nhưng ông C và bà S vẫn không thực hiện như cam kết. Việc phát sinh nhà kho (nhà xưởng) trên đất thế chấp Ngân hàng S2 không biết; Ngân hàng S2 cũng không tranh chấp đối với các nhà kho này.

Ngày 24 tháng 11 năm 2025, ông C và bà S đã trả cho Ngân hàng S2 số tiền nợ gốc là 1.500.000.000 đồng. Tính đến ngày 10 tháng 12 năm 2025, ông C và bà S đã thanh toán nợ cho Ngân hàng S2 tổng số tiền 3.004.400.131 đồng, trong đó nợ gốc 1.619.999.997 đồng, nợ lãi trong hạn 1.375.614.593 đồng, nợ lãi chậm trả gốc (50%) 746.035 đồng và nợ lãi chậm trả lãi 8.039.506 đồng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 yêu cầu khởi kiện như sau:

(1) Buộc ông C và bà S trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền tính đến ngày 10 tháng 12 năm 2025 là 10.956.955.804 đồng, trong đó: nợ gốc 9.380.000.003 đồng, nợ lãi trong hạn 1.505.598.983 đồng, nợ lãi chậm trả gốc (50%) 22.163.605 đồng,

nợ lãi chậm trả lãi 49.193.213 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2025 đến ngày ông C và bà S trả hết nợ.

(2) Nếu ông C và bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp đã ký.

(3) Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông C và bà S phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng S2.

Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc mà ông C và bà S đã trả ngày 24 tháng 11 năm 2025 là 1.500.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ngày 27 tháng 9 năm 2025, bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: ông C có vay Ngân hàng S2 số tiền 10.880.000.000 đồng như đơn khởi kiện của Ngân hàng S2. Do kinh tế khó khăn, ông C chậm trả gốc và lãi. Ông C xin Ngân hàng S2 xem xét giảm lãi suất, giảm phạt, giảm tất cả các khoản cho ông C. Ông C sẽ tất toán tất số tiền vay của Ngân hàng S2.

Bị đơn bà Bùi Thị Tuyết S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng bà S đều vắng mặt không lý do.

Tại Bản tự khai ngày 11 tháng 8 năm 2025, ông Nguyễn Quang V là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 (viết tắt là Công ty T1) trình bày: Công ty T1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (viết tắt là Công ty Đ) có ký Hợp đồng thuê kho số 05/HĐTK/2024 ngày 02 tháng 10 năm 2024, có hiệu lực từ ngày 02 tháng 10 năm 2024, diện tích thuê 450 m². Công ty T1 đã thực hiện thanh toán tiền thuê đúng theo thỏa thuận. Khi thuê kho, Công ty T1 làm việc với đại diện Công ty Đ, không biết chủ đất. Công ty T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho Công ty T1.

Tại Bản tự khai ngày 11 tháng 8 năm 2025, ông Trần Văn D là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1 (viết tắt là Công ty D1) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: ông D là người đại diện theo pháp luật của Công ty D1. Ông D trực tiếp ký Hợp đồng thuê kho số 01/HĐTK/2025 ngày 01 tháng 01 năm 2025 với Công ty Đ, diện tích thuê 600 m². Tranh chấp giữa Ngân hàng S2 và chủ đất là ông C, ông D không biết. Ông D không có ý kiến gì, mọi vấn đề xử lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng Công ty Đ đều vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng tín dụng là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có nơi cư trú tại ấp X, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn ông C và bà S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà S và Công ty Đ.

[5] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Việc vay tiền giữa Ngân hàng S2 với vợ chồng ông C và bà S (bút lục 09) được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 92/2023HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023 (bút lục 112 đến 120) và giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01-92/2023/HĐTDTDH-CN/SHB.130800 ngày 18 tháng 8 năm 2023 (bút lục 110 đến 111) do Ngân hàng S2 cung cấp. Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt văn bản tố tụng cho ông C và bà S theo Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được coi là hợp lệ. Tại Bản tự khai ngày 27 tháng 9 năm 2025, ông C thừa nhận có vay tiền như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2. Riêng bà S không đến Tòa để tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng S2, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Lời thừa nhận của ông C, việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của bà S cũng như không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu do Ngân hàng S2 cung cấp cho Tòa án, Hội đồng xét xử

xác định việc vay tiền giữa các bên là có thật, là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên có nội dung thỏa thuận phù hợp với Điều 385 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 90, Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017, phù hợp với các quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông C và bà S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S2 theo Hợp đồng tín dụng, vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 yêu cầu ông C và bà S phải trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền tính đến ngày **ngày 10 tháng 12 năm 2025** là 10.956.955.804 đồng, trong đó: nợ gốc 9.380.000.003 đồng, nợ lãi trong hạn 1.505.598.983 đồng, nợ lãi chậm trả gốc (50%) 22.163.605 đồng và nợ lãi chậm trả lãi 49.193.213 đồng. Xét yêu cầu này của Ngân hàng S2 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông C và bà S cùng phải trả cho Ngân hàng S2 tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày **ngày 10 tháng 12 năm 2025** là 10.956.955.804 đồng.

[5.2] Ngân hàng S2 yêu cầu ông C và bà S cùng phải trả cho Ngân hàng S2 toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2025 đến ngày ông C và bà S trả hết nợ:

Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”*.

Xét tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 08/2016/AL, chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng S2, buộc ông C và bà S cùng phải trả cho Ngân hàng S2 tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2025 cho đến ngày ông C và bà S trả hết nợ.

[5.3] Về 04 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124, 125, 126 và 127/2023/HĐTD-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bút lục 80 đến 109) và xử lý tài sản thế chấp:

Theo Điều 1 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông C và bà S đã thế chấp cho Ngân hàng S2 07 thửa đất tọa lạc khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C (bút lục 56 đến 57, 60 đến 61, 65 đến 68, 71 đến 76) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 317 và Điều 318 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: (1) thửa đất 1755, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị; (2) thửa đất 1754, tờ bản đồ 55, diện tích 353 m² đất ở tại đô thị; (3) thửa đất 1794, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị; (4) thửa đất 1795, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị; (5) thửa đất 1808, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị; (6) thửa đất 1809, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị; (7) thửa đất 1810, tờ bản đồ 55, diện tích 150 m² đất ở tại đô thị.

Theo điểm 5.5.5 khoản 5.5 Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, ông C và bà S cam kết và xác nhận rằng các tài sản, quyền và lợi ích sau (nếu có) cũng thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ được bảo đảm: các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp được đầu tư, tạo lập trước và trong thời gian thế chấp; vật phụ của tài sản thế chấp; hoa lợi, lợi tức và các quyền tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp; tiền, tài sản đền bù, bồi thường thiệt hại, bảo hiểm phát sinh từ tài sản thế chấp; quyền khác đối với tài sản thế chấp (nếu có) theo quy định của Bộ luật Dân sự cũng thuộc tài sản thế chấp.

Việc thế chấp được công chứng, được đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự; Điều 9, Điều 10 và Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (bút lục 58 đến 59, 62 đến 64, 69 đến 70, 77 đến 79).

Theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29 tháng 7 năm 2025 do Tòa án thực hiện đối với các thửa đất thế chấp cùng tài sản gắn liền với đất (bút lục 162 đến 163):

(1) Thửa đất 1755 và 1754: đất trống; hiện trạng và việc quản lý, sử dụng không thay đổi so với thời điểm thế chấp và không có tranh chấp.

(2) Thửa đất 1794 và 1795: tại thời điểm thế chấp là đất trống. Hiện nay trên đất có một phần nhà kho diện tích khoảng 240 m² (kết cấu kèo sắt, cột sắt, mái tôn, vách tôn, nền xi măng), xây khoảng 02 năm, do ông D (là người đại diện theo pháp luật của Công ty D1) đang thuê. Ngân hàng S2 không xác định được ai xây dựng nhà kho này.

(3) Thửa đất 1808, 1809 và 1810: tại thời điểm thế chấp là đất trống. Hiện nay trên đất có 01 nhà kho diện tích khoảng 360 m² (kết cấu kèo sắt, cột sắt, mái tôn, vách tôn, nền xi măng), xây khoảng 02 năm, do Công ty T1 đang thuê. Ngân hàng S2 không xác định được ai xây dựng nhà kho này.

Theo Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Điều 299 và khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, nếu ông C và bà S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S2 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

Đối với các hợp đồng thuê kho giữa Công ty Đ và Công ty T1 (bút lục 208 đến 210), giữa Công ty Đ và ông D, Công ty D1 (bút lục 186 và 187), các đương sự này không yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án. Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 cũng không tranh chấp đối với các nhà kho trên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét; quan hệ pháp luật giữa các đương sự này sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Tại phiên tòa, Ngân hàng S2 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ gốc ông C và bà S đã trả ngày 24 tháng 11 năm 2025 là 1.500.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng S2 là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của Ngân hàng S2.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[9.1] Về án phí:

Ngân hàng S2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông C và bà S cùng phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[9.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, đã được Ngân hàng S2 tạm ứng tại Tòa. Ông C và bà S phải chịu 2.000.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng S2 theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2

Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, khoản 2 Điều 292, khoản 1 Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 7 Điều 323, Điều 385, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 9, Điều 10, Điều 22 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử đối với số tiền nợ gốc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 đối với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 đối với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S cùng phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 tổng số tiền tính đến ngày 10 tháng 12 năm 2025 là 10.956.955.804 đồng (mười tỷ chín trăm năm mươi sáu triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn tám trăm lẻ bốn đồng), trong đó: nợ gốc: 9.380.000.003 đồng (chín tỷ ba trăm tám mươi triệu lẻ ba đồng), nợ lãi trong hạn: 1.505.598.983 đồng (một tỷ năm trăm lẻ năm triệu năm trăm chín mươi tám nghìn chín trăm tám mươi ba đồng), nợ lãi chậm trả gốc (50%): 22.163.605 đồng (hai mươi hai triệu một trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm lẻ năm đồng) và nợ lãi chậm trả lãi: 49.193.213 đồng (bốn mươi chín triệu một trăm chín mươi ba nghìn hai trăm mười ba đồng).

Kể từ ngày 11 tháng 12 năm 2025, ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S còn cùng phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S cùng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

Trường hợp ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 với ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S sau để thu hồi nợ:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 124/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5494, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 125/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5493, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 126/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5492, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 127/2023/HĐTC-CN/SHB.130800 ngày 17 tháng 8 năm 2023, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 5495, quyền số: 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.763.552 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm năm mươi hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 0006319 ngày 09 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S cùng phải chịu 118.956.956 đồng (một trăm mười tám triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về chi phí tố tụng khác: ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Thị Tuyết S cùng phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

[4] 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, 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.

[5] Về quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Kim Xuyên