

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 456/2026/DS-ST
Ngày 14-07-2026
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 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Huyền
2. Bà Phan Thị Xuân Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 548/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 442/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 05 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 343/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP P1 (O); địa chỉ: Tòa nhà T, số A, đường T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lô Lâm P, sinh năm 1981, ông Lưu Đức T, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: số A đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 07 năm 2025 (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Diệp Vân T1, sinh ngày 09 tháng 09 năm 1989; căn cước công dân số 066089008691 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25 tháng 09 năm 2022, nơi thường trú: Thôn H, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; nơi ở hiện nay: kể nhà F, Hẻm F, Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng C1; địa chỉ: số B đường H, Phường I, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 2022 nguyên đơn và bị đơn có ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ngày 05 tháng 07 năm 2022, theo đó, nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay là 240 tháng, lãi suất cho vay quy định tại khế ước nhận nợ, mục đích vay để hoàn tiền mua bất động sản thửa đất số 668, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh**, phương thức cho vay từng lần.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022 có hạn mức là 20.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ngày 05 tháng 07 năm 2022, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn số tiền vay 1.600.000.000 đồng vào ngày 11 tháng 07 năm 2022 theo khế ước nhận nợ số: TDCN22013646/2022/NVT/KUNN, lãi suất trong hạn là 8,99%/năm được cố định trong 12 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần theo quy định của nguyên đơn, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hàng tháng bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 6.667.000 đồng, kỳ cuối trả dứt nợ vay, tiền lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên vào ngày 10 tháng 08 năm 2022.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bị đơn đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 4, tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 618 604, số vào sổ cấp GCN: CS 08244 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 14 tháng 04 năm 2022, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 24 tháng 06 năm 2022 chuyển nhượng cho ông **Diệp Văn T1**, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTC số công chứng 6074, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn tại **Văn phòng C2** ngày 05 tháng 07 năm 2022. Việc thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong các Hợp đồng tín dụng và thỏa thuận đã được ký kết giữa các bên. Do không còn khả năng trả nợ, bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận và đề nghị nguyên đơn nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân nêu trên.

Trên cơ sở đề nghị của bị đơn, thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật, ngày 19 tháng 05 năm 2023, nguyên đơn và bị đơn đã ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được **Văn Phòng C1**, theo đó, bị đơn đồng ý bàn giao cho nguyên đơn tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Tuy nhiên, sau đó bị đơn không bàn giao tài sản thế chấp cho nguyên đơn theo thỏa thuận, đồng thời Cơ quan có thẩm quyền đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, sang tên tài sản thế chấp cho nguyên đơn dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ không thể hoàn thành. Do đó, căn cứ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ngày 19 tháng 05 năm 2023 tại Phần III.3 : nghĩa vụ của bị đơn phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân đến nay vẫn còn tồn tại và bị đơn vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo quy định của Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn mới thanh toán được số tiền nợ gốc là 46.669.000 đồng, tiền lãi là 83.411.467 đồng, tổng cộng là 130.080.467 đồng; tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2025, bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 2.096.950.567 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 543.519.567 đồng, nợ thẻ tín dụng là 100.000 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý khoản nợ của bị đơn và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bị đơn gồm:

Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 19 tháng 05 năm 2023.

Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ số công chứng 03889, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 19 tháng 05 năm 2023 tại Văn phòng C1.

2/ Buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ của Hợp đồng đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ngày 05 tháng 07 năm 2022 và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022 tạm tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2025 là 2.096.950.567 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 543.519.567 đồng, nợ thẻ tín dụng là 100.000 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này từ ngày 10 tháng 04 năm 2025 cho đến khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho nguyên đơn. Bị đơn có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau khi Q định/Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3/ Nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTC ngày 05 tháng 07 năm 2022, số công chứng 6074, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Vân C để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn: Bị đơn vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ý kiến của Văn phòng C1: Ngày 19/05/2023 Văn phòng C1 có chứng nhận Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ giữa Ngân hàng TMCP P1 và ông Diệp Văn T1. Tại thời điểm công chứng, các đương sự đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đáp ứng đầy đủ về điều kiện chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự và tự nguyện tham gia ký kết văn bản, tài sản giao dịch là thửa đất số 668, tờ bản đồ số 4, tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh không có bất kỳ thông tin nào về sự tranh chấp hoặc không được giao dịch, nội dung thỏa thuận của các đương sự trong văn bản trên không trái với quy định của pháp luật, công chứng viên của Văn phòng C1 đã công chứng văn bản trên đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu hủy bỏ hai Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ngày ngày 19 tháng 05 năm 2023, không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi hai văn bản trên bị hủy; buộc bị đơn phải trả toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ngày 05 tháng 07 năm 2022 là 2.354.046.306 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 800.715.306 đồng, yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn tiếp tục phải trả tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này kể từ ngày 15 tháng 07 năm 2026 cho đến khi tất toán khoản nợ và số tiền 100.000 đồng phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022. Ngay khi bị đơn thanh toán hết nợ, nguyên đơn sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 05 tháng 07 năm 2022. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ 02 Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ngày 05 tháng 07 năm 2022 là 2.354.046.306 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này kể từ ngày 15 tháng 07 năm 2026 cho đến khi tất toán khoản nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 100.000 đồng phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Căn cứ 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 và khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa chỉ có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng C1** có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và **Văn phòng C1**.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn hủy bỏ các Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023:

- Xét tính hợp pháp của các Văn bản thỏa thuận ngày 19 tháng 05 năm 2023:

Căn cứ quy định tại Điều 301 của Bộ luật dân sự: “Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý nợ khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”

Điều 299 của Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm:

“1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định”.

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, lời khai của **Văn phòng C1** ngày 09 tháng 07 năm 2026, cùng với các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết và công chứng các Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ngày 19 tháng 05 năm 2023, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đáp ứng đầy đủ về điều kiện chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự, tự nguyện tham gia ký kết văn bản, tài sản giao dịch là thửa đất số 668, tờ bản đồ số 4, tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh** không bị tranh chấp, nội dung thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định tại Điều 299 và Điều 301 của Bộ luật dân sự nên căn cứ quy định tại Điều 217 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ngày 19 tháng 05 năm 2023 và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ số công chứng 03889, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 19 tháng 05 năm 2023 tại **Văn phòng C1** có hiệu lực pháp luật.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các Văn bản thỏa thuận ký kết cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023:

Nhận thấy, tại mục 3 phần III của Văn bản thỏa thuận ngày 19 tháng 05 năm 2023, các đương sự thỏa thuận: “Sau khi hoàn tất việc ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ mà tài sản bị ngăn chặn, hứa mua, hứa bán, nhận đặt cọc hoặc bị kê biên theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc vì bất kỳ lý do gì mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối hoặc không chấp nhận việc Bên A được quyền nắm giữ/sở hữu/xử lý đối với tài sản giao/nhận cũng như không hoàn tất các thủ tục theo quy định, cụ thể: hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, đăng ký nắm giữ/sở hữu tài sản... thì toàn bộ nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận này và Văn bản thỏa thuận/Biên bản liên quan (nếu có) về việc bàn giao/chuyển giao tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ của bên B tại bên A mặc nhiên chấm dứt/hủy bỏ...”

Xét thấy, các Văn bản thỏa thuận cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023 có hiệu lực pháp luật, sau khi ký kết nguyên đơn tiến hành thủ tục sang tên tài sản bảo đảm nhưng bị cơ quan chức năng từ chối, bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn; căn cứ quy định tại mục 3 phần III của Văn bản thỏa thuận ngày 19 tháng 05 năm 2023 và điểm a khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hai Văn bản thỏa thuận ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023 nêu trên.

Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Các đương sự không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 là 2.354.046.306 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ thỏa thuận của các bên tại mục 3 phần III của Văn bản thỏa thuận ngày 19 tháng 05 năm 2023, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định khi các Văn bản thỏa thuận ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn cùng ngày 19 tháng 05 năm 2023 bị hủy bỏ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD và Khế ước nhận nợ số TDCN22013646/2022/NVT/KUNN ngày 11 tháng 07 năm 2022, lời khai của nguyên đơn cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 1.600.000.000 đồng, hàng tháng bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 6.667.000 đồng, kỳ cuối trả dứt nợ vay, nợ lãi trả hàng tháng theo số dư thực tế, kỳ trả nợ gốc và lãi đầu tiên vào ngày 10 tháng 08 năm 2022; quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được số tiền nợ gốc là 46.669.000 đồng, tiền lãi là 83.411.467 đồng, tổng cộng là 130.080.467 đồng, bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 2.354.046.306 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 800.715.306 đồng; khoản vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10 tháng 03 năm 2023; như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 là 2.354.046.306 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 800.715.306 đồng, phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 05 tháng 07 năm 2022, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 15 tháng 07 năm 2026 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên số dư nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 618 604, số vào sổ cấp GCN: CS 08244 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 14

tháng 04 năm 2022, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 24 tháng 06 năm 2022 cho bị đơn.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 618 604, số vào sổ cấp GCN: CS 08244 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 14 tháng 04 năm 2022, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 24 tháng 06 năm 2022 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn;

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTC ngày 05 tháng 07 năm 2022, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Vân C** công chứng số 6074, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTC ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 05 tháng 07 năm 2022 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTC ngày 05 tháng 07 năm 2022 có hiệu lực pháp luật; căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[3.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền 100.000 đồng, phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022 có hạn mức 20.000.000 đồng:

Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ là 100.000 đồng phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 06 tháng 07 năm 2022, tuy nhiên nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh đã giải ngân số tiền hạn mức 20.000.000 đồng vào tài khoản thẻ nào cho bị đơn, không có chứng cứ đã giao thẻ tín dụng với hạn mức trên cho bị đơn, không có bảng sao kê quá trình sử dụng thẻ của bị đơn nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu trên của nguyên đơn.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 79.080.926 đồng. Tổng cộng là 79.380.926 đồng.

Do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, cần trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp và 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027365 ngày 16 tháng 10 năm 2025; nguyên đơn còn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 36.969.506 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027367 ngày 16 tháng 10 năm 2025.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng.

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 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại ở Tòa án năm 2025;

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

Căn cứ vào các Điều 117, 299, 301, 317, 319, 320, 323, 423, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, 7, 34, 36 và 71 của Luật thi hành án dân sự năm 2025;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP P1**:

Hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký kết giữa **Ngân hàng TMCP P1** và ông **Diệp Vân T1** ngày 19 tháng 05 năm 2023 và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ số công chứng 03889, quyền số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa **Ngân hàng TMCP P1** và ông **Diệp Vân T1** ngày 19 tháng 05 năm 2023 tại **Văn phòng C1**.

Buộc ông **Diệp Vân T1** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP P1** số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14 tháng 07 năm 2026 là 2.354.046.306 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm lẻ sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 1.553.331.000 đồng, nợ lãi là 800.715.306 đồng, phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số TDCN22013646/2022/NVT/HĐTD ký kết giữa **Ngân hàng TMCP P1** và ông **Diệp Vân T1** ngày 05 tháng 07 năm 2022, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông **Diệp Vân T1** còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của **Ngân hàng TMCP P1**, thì lãi suất ông **Diệp Vân T1** phải tiếp tục thanh toán cho **Ngân hàng TMCP P1** theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của **Ngân hàng TMCP P1**.

Ngay khi ông **Diệp Vân T1** trả hết toàn bộ khoản nợ thì **Ngân hàng TMCP P1** phải trả bản chính **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số** ĐĐ 618 604, số vào sổ cấp GCN: CS 08244 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 14 tháng 04 năm 2022, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 24 tháng 06 năm 2022 cho ông **Diệp Vân T1**.

Trường hợp ông **Diệp Vân T1** không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì **Ngân hàng TMCP P1** được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 618 604, số vào sổ cấp GCN: CS 08244 do **Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H** cấp ngày 14 tháng 04 năm 2022, cập nhật thay đổi ngày 24 tháng 06 năm 2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 6074, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ký kết giữa **Ngân hàng TMCP P1** và ông **Diệp Vân T1** tại **Văn phòng C2** ngày 05 tháng 07 năm 2022 để thu hồi nợ cho **Ngân hàng TMCP P1**.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, ông **Diệp Vân T1** có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho **Ngân hàng TMCP P1** cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho **Ngân hàng TMCP P1**, nếu còn dư được trả lại cho ông **Diệp Vân T1**.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP P1** về việc buộc ông **Diệp Vân T1** phải trả số tiền 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng) phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ký kết giữa **Ngân hàng TMCP P1** và ông **Diệp Vân T1** ngày 06 tháng 07 năm 2022.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông **Diệp Vân T1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 79.080.926 đồng (Bảy mươi chín triệu không trăm tám mươi nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng). Tổng cộng là 79.380.926 đồng (Bảy mươi chín triệu ba trăm tám mươi nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng).

H lại số tiền tạm ứng án phí cho **Ngân hàng TMCP P1** là 36.969.506 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm lẻ sáu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027367 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành **án dân sự Thành phố H**.

Ông **Diệp Văn T1** có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng khác là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) cho **Ngân hàng TMCP P1**.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, 36 và 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 TP . Hồ Chí Minh;**

TÒA

- VKSND khu vực 8 – **TP . Hồ Chí Minh;**

- THA DS TP. Hồ Chí Minh;

- Đường sự;

- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài

