

Bản án số: 364/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 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2/- Ông Nguyễn Kiên Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1,
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu
vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
257/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 04 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín
dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 554/2025/QĐXXST-DS
ngày 26 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 488/2025/QĐST-DS
ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: Phường Lê Đại Hành, Quận hai Bà Trưng, (nay là Phường Hai Bà
Trưng), thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Văn H, là người đại diện hợp pháp
theo giấy ủy quyền số 1114/2025/UQ-BĐH.NB.4 ngày 21/02/2025

Địa chỉ: Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

Có đơn xin vắng mặt

Bị đơn: Ông Đặng Huỳnh S, sinh năm 1993

Địa chỉ: Phường 13, Quận 3, (nay là Phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ
Chí Minh. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đặng Văn G, sinh năm 1967

Địa chỉ: Phường 13, Quận 3, (nay là Phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí
Minh. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 21/02/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) có ông Đoàn Văn H đại diện trình bày:

Ngân hàng A (sau đây viết tắt là Ngân hàng A) với ông Đặng Huỳnh S có ký kết hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- + Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9390 ngày 31/03/2022
- + Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9390 ngày 01/04/2022.
- + Số tiền nhận nợ: 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng)
- + Thời hạn vay: 240 tháng
- + Mục đích vay: Vay mua bất động sản.
- + Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giả ngân cho đến ngày 01/04/2023 là: 10,30%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,90%/năm.
- + Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- + Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Đặng Văn G đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 025/22/HĐTC-9390 ngày 31/03/2022, tài sản thế chấp là nhà ở và đất ở tại địa chỉ: phường 13, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do UBND Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2003 đứng tên ông Đặng Văn G. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Đặng Huỳnh S đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 20/07/2025 ông Đặng Huỳnh S chỉ mới thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền là 207.942.943 đồng, trong đó vốn gốc đã thanh toán là 14.997.900 đồng, và lãi đã thanh toán là 192.945.043 đồng, do vậy khoản vay đã bị quá hạn, số tiền gốc và lãi ông Đặng Huỳnh S còn nợ Ngân hàng A tạm tính đến ngày 26/8/2025 là: 5.002.944.290 đồng, trong đó:

- + Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng
- + Nợ lãi trong hạn: 1.193.815.381 đồng
- + Nợ lãi quá hạn: 144.931.287 đồng
- + Nợ lãi chậm trả lãi: 179.195.522 đồng

Do ông S đã vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng A yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, buộc:

1. Buộc ông Đặng Huỳnh S phải trả cho Ngân hàng A tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 20/07/2025 là: 5.002.944.290 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.193.815.381 đồng; Nợ lãi quá hạn: 144.931.287 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 179.195.522 đồng. Thực hiện ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Đặng Huỳnh S còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 21/07/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9390 ngày 31/03/2022 và đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9390 ngày 01/04/2022.

3. Nếu ông Đặng Huỳnh S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là nhà ở và đất ở tại địa chỉ: phường 13, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, thuộc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do UBND Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2003 đứng tên ông Đặng Văn G.

4. Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng A thì ông Đặng Huỳnh S phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng A.

Tại bản tự khai ngày 07/8/2025 trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn ông Đặng Huỳnh S trình bày:

Ông S xác nhận vào ngày 31/03/2022, Ông S có ký hợp đồng cho vay số 025/25/HĐCV-9390 tại Ngân hàng A để vay số tiền 3.500.000.000 đồng thời hạn vay 240 tháng, phương thức vay từng phần, mục đích vay mua bất động sản.

Để đảm bảo cho khoản vay trên cha ông là ông Đặng Văn G đã ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 025/22/HĐTC-9390 ngày 31/03/2022, tài sản thế chấp là nhà ở và đất tại địa chỉ Phường 13, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh thuộc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do UBND Quận 3, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2003 đứng tên ông Đặng Văn G.

Thực hiện hợp đồng ngân hàng đã giải ngân đủ khoảng tiền vay cho Ông, thời gian đầu Ông có trả đầy đủ cho Ngân hàng A. Sau đó do kinh tế khó khăn nên Ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng A tiến hành khởi kiện yêu cầu Ông phải trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 26/8/2025 là: ngày 20/07/2025 là: 5.002.944.290 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn: 1.193.815.381 đồng; Nợ lãi quá hạn: 144.931.287 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 179.195.522 đồng, Tôi có ý kiến như sau:

Ông xin được trả cho ngân hàng tổng số tiền 3.600.000.000 đồng, trong đó gồm toàn bộ nợ gốc và 1 phần tiền lãi. Ông xin ngân hàng miễn hết phần lãi còn lại cho Ông vì hiện tại Ông không đủ khả năng để trả, Ông xin thời hạn trả nợ trong vòng 12 tháng.

Trường hợp không trả hoặc trả không đủ Ông đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Hiện tại căn nhà thế chấp chỉ có ông và cha ông cư trú ngoài ra không còn ai cư trú.

Tại bản tự khai ngày 07/8/2025 trong quá trình giải quyết vụ án Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn G trình bày:

Ông G xác nhận vào ngày 31/3/2022, Ông có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Số 025/22/HĐTC- 9309 tại địa chỉ Phường 13, Quận 3 (Nay là Phường Nhiêu Lộc) ,TP. Hồ Chí Minh giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/ GCN - 2003 do UBND Quận 3, TP. HCM cấp ngày 22/09/2003 đứng tên ông để đảm bảo cho khoản vay của con là ông Đặng Huỳnh S tại Ngân hàng A vay số tiền 3.500.000.000 triệu đồng.

Thực hiện hợp đồng ngân hàng đã giải ngân đủ khoản tiền vay cho ông S và thời gian đầu ông S có trả tiền đầy đủ cho ngân hàng nhưng sau đó mùa dịch khó khăn con ông có vi phạm nghĩa vụ trả nợ hàng tháng cho Ngân hàng A do đó ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông S phải trả số tiền nợ gốc và lãi còn nợ khi ông có ý kiến như sau:

Ông đồng ý với ý kiến của ông S là xin được trả tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng, bao gồm cả gốc và lãi trong thời hạn 12 tháng. Xin phía Ngân hàng miễn hết phần lãi còn lại do hiện tại ông S không có khả năng để trả phần lãi cho ngân hàng.

Trường hợp ông S không trả được hoặc trả không đủ thì ông đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Đoàn Văn H xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

1. Buộc ông Đặng Huỳnh S phải trả cho Ngân hàng A tổng số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 26/9/2025 là: 5.055.178.366 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.227.097.334 đồng; Nợ lãi quá hạn: 153.169.700 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 189.909.232 đồng. Thực hiện ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Đặng Huỳnh S còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 27/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9390 ngày 31/03/2022 và đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/025/22/HĐCV-9390 ngày 01/04/2022.

3. Nếu ông Đặng Huỳnh S không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên, thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là nhà ở và đất ở tại địa chỉ: phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do UBND Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/09/2003 đứng tên ông Đặng Văn G.

4. Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ tại Ngân hàng A thì ông Đặng Huỳnh S phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng A.

- Bị đơn ông Đặng Huỳnh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn G vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng A khởi kiện bị đơn ông Đặng Huỳnh S phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn đang thực tế cư trú tại Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[2.1]. Nguyên đơn Ngân hàng A có Đoàn Văn H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt ông Hương.

[2.2]. Bị đơn ông Đặng Huỳnh S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn G đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 1, TP. Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt ông S và ông G.

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai thống nhất của người đại diện Nguyên đơn; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: ông Đặng Huỳnh S có ký Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9390 ngày 31/03/2022 để vay của Ngân hàng A số tiền 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay 284 tháng; Mục đích vay: Vay mua bất động sản; Lãi suất vay: Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giả ngân cho đến ngày 01/04/2023 là: 10,30%. Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,90%/năm; Lãi quá hạn:

Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: Bằng 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Căn cứ lời khai thống nhất của các đương sự thể hiện Ngân hàng A đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông S và trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến tháng 01/2025, ông S đã trả cho Ngân hàng A tổng số tiền là: là 207.942.943 đồng, trong đó vốn gốc đã thanh toán là 14.997.900 đồng, và lãi đã thanh toán là 192.945.043 đồng. Từ ngày 14/01/2023 ông S ngưng không trả nữa. Tạm tính đến ngày 26 tháng 9 năm 2025 thì ông S còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là 5.055.178.366 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.227.097.334 đồng; Nợ lãi quá hạn: 153.169.700 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 189.909.232. đồng.

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”

Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.* 2. *Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*”

Căn cứ khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng cho vay số 579/2022/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 27/9/2022 quy định về thu hồi trước hạn – chuyển nợ quá hạn “*Khách hàng đồng ý việc CB chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được đúng hạn và không được CB chấp nhận cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo quy định tại Hợp đồng này...*”

Căn cứ điểm a khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng cho vay số 579/2022/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 27/9/2022 quy định “*Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo hợp đồng này và các văn bản, giấy tờ liên quan và/hoặc nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo bất kỳ thỏa thuận nào giữa khách hàng và CB*”

Căn cứ điểm a khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng cho vay số 579/2022/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 27/9/2022 quy định “*Khách hàng đồng ý việc CB chấm dứt khoản vay, thu hồi nợ trước hạn khi xảy ra, một hoặc tất cả sự kiện phi phạm quy định tại khoản 9.1 Điều này*”

Căn cứ khoản 2.2 và 2.3 Điều 2 của Hợp đồng cho vay số 579/2022/LOS22/MG001/HĐTD/040 ngày 27/9/2022 quy định “2.2 Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, lãi quá hạn áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương đương với thời hạn chậm trả...2.3. Trường hợp chậm trả tiền lãi, lãi chậm trả được tính bằng 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”.

Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu của Ngân hàng A yêu cầu Tòa buộc Ông Đặng Huỳnh S phải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 26/9/2025 tổng số tiền 5.055.178.366 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.227.097.334 đồng; Nợ lãi quá hạn: 153.169.700 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 189.909.232 đồng và buộc ông S tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay kể từ ngày 27/9/2025 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở nên chấp nhận.

[4]. Đối với tài sản thế chấp:

Xét thửa đất số 25, tờ bản đồ số 06 BĐĐC P13 – Q3, tọa lạc tại Phường 13, Quận 3, (nay là Phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do Ủy ban nhân dân Quận 3 – Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/9/2003 cấp cho ông Đặng Văn G và ông G đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC - 9390 ngày 31/3/2022, được công chứng tại Văn Phòng công chứng Sài Gòn và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 31/3/2022, để đảm bảo cho khoản vay của ông Đặng Huỳnh S.

Xét nội dung và hình thức Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp ông Đặng Huỳnh S không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Huỳnh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

1.1. Buộc ông Đặng Huỳnh S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A (Tạm tính đến ngày 26 tháng 9 năm 2025) tổng số tiền 5.055.178.366 đồng, trong đó: Nợ gốc: 3.485.002.100 đồng; Nợ lãi trong hạn 1.227.097.334 đồng; Nợ lãi quá hạn: 153.169.700 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 189.909.232 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong ông Đặng Huỳnh S phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 025/22/HĐCV-9390 ngày 31/03/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

1.3. Trường hợp ông Đặng Huỳnh S không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 06 BĐĐC P13 – Q3, tọa lạc tại Phường 13, Quận 3, (nay là Phường Nhiêu Lộc), Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 1888/GCN-2003 do Ủy ban nhân dân Quận 3 – Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/9/2003 cấp cho ông Đặng Văn G, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 025/22/HĐTC - 9390 ngày 31/3/2022. Số tiền thu được từ việc phát mãi, sau khi trừ các chi phí, lệ phí liên quan theo quy định pháp luật, sẽ được trả nợ cho Ngân hàng A. Trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho ông Đặng Văn G. Trường hợp vẫn trả nợ không đủ thì ông Đặng Huỳnh S phải tiếp tục có nghĩa vụ trả dứt nợ.

2. Trường hợp ông Đặng Huỳnh S trả hết nợ cho Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại các bản chính giấy tờ tài sản đã thế chấp nêu trên cho ông Đặng Văn G.

Việc thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Huỳnh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.055.178.366 đồng (*Một trăm mười ba triệu, không trăm năm mươi lăm ngàn, một trăm bảy mươi tám đồng*).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.334.304 đồng (*Năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn, ba trăm lẻ bốn đồng*) theo Biên lai số 0059925 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được thông đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về quyền kháng Nghị

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Khu vực 1 – TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa



Phan Thị Hoa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Ngọc Hằng

Nguyễn Kiên Hiên

Phan Thị Hoa

