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

Bản án số:1361/2025/DS-ST
Ngày: 30 tháng 9 năm 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 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Chi;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Ánh Tuyết;

2. Ông Đoàn Hồng Hải;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thanh Xuân – Thư ký Tòa án;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Hồng Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 267/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 303/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S)

Địa chỉ trụ sở: Số A1 đường P, phường Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số B1 đường T1, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị T. H, sinh năm 1997 (có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền số 62/QĐ-DAB-Q05 ngày 28/10/2024 và Giấy ủy quyền số 72/QĐ-Q05 ngày 05/9/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Huỳnh V. Q, sinh năm 1977 (vắng mặt);
2. Bà Lâm T. T, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số I2 đường T2, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh V. Q là bà Lâm T. T (Theo giấy ủy quyền số 012499 quyển số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2024).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt);
2. Bà Nguyễn Thị K. C2, sinh năm 1969 (vắng mặt);
3. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1996 (vắng mặt);
4. Ông Nguyễn M. C3, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E1/Y đường N, ấp A3, xã P1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thời gian mở phiên tòa: 08 giờ 00 phút, ngày 30 tháng 9 năm 2025.

Địa điểm mở phiên tòa: Phòng xử B, Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 642 Nguyễn Trãi, phường Chợ Lớn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2024; các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) đã ký với bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023, cụ thể: Số tiền vay 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); lãi suất 11,5%/ năm (lãi suất cố định 03 tháng đầu, được điều chỉnh từ tháng thứ 04 trở đi theo định kỳ hàng quý); thời hạn vay 240 tháng; mục đích vay hoàn vốn tiền mua bất động sản tại thửa đất 32, tờ bản đồ 41, tại xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình vay nợ từ ngày 15/09/2023 đến hết ngày 04/12/2024, bị đơn đã trả vốn gốc 50.040.000 đồng; lãi trong hạn 111.290.611đồng; lãi quá hạn 234.110 đồng. Tổng cộng 161.564.721 đồng.

Để đảm bảo số tiền vay, bị đơn đã thế chấp bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, tại xã T3, huyện Củ Chi, 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 BI646695, số vào sổ cấp GCN số CH04611 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/03/2012 cho nguyên đơn theo Hợp đồng thế chấp số K.0017/TC23 ngày 15/09/2023, công chứng số 15952 tại Phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) đã chuyển toàn bộ dư nợ vay sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 04/12/2024 bị đơn còn nợ các khoản sau: Vốn 1.949.960.000 đồng; lãi trong hạn 151.589.247 đồng; lãi quá hạn 3.730.465 đồng. Tổng cộng 2.105.279.712 đồng (Hai tỷ, một trăm lẻ năm triệu, hai trăm bảy mươi chín ngàn, bảy trăm mười hai đồng). Nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

- Buộc bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q trả ngay cho nguyên đơn tổng số nợ (gốc và lãi) còn thiếu tạm tính đến hết ngày 04/12/2024 là 2.105.279.712 đồng (Hai tỷ, một trăm lẻ năm triệu, hai trăm bảy mươi chín ngàn, bảy trăm mười hai đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/12/2024 đến ngày bị đơn trả hết nợ cho nguyên đơn theo lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng số K.0016/1323 ngày 15/09/2023.

- Nếu bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S).

- Trường hợp tài sản nêu trên không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bị đơn tại Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) thì bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

**Tại bản tự khai ngày 04/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lâm T. T trình bày:*

Bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số K.0016/1323 ngày 15/9/2023 với Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Quận 5 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), lãi suất 11,5%/năm thời hạn vay là 240 tháng; mục đích vay là để mua bất động sản. Trong quá trình vay nợ, bị đơn đã trả được vốn và lãi là 161.564.721 đồng (Một trăm sáu mươi mốt

triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, bảy trăm hai mươi mốt đồng). Bị đơn có dùng tài sản là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bị đơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 646695, số vào sổ cấp GCN số CH 04611 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/3/2012 để thế chấp cho nguyên đơn. Bị đơn xác nhận tính đến ngày 04/12/2024 còn nợ nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi là 2.105.279.712 đồng (Hai tỷ, một trăm lẻ năm triệu, hai trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm mười hai đồng). Do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên bị đơn chưa thanh toán được nợ cho nguyên đơn. Bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thanh toán số tiền trên trong thời hạn 03 tháng, chậm nhất là ngày 04/3/2025 để bị đơn có thời gian bán tài sản.

**Tại bản tự khai ngày 19/12/2024; ngày 09/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Hiện nay ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 đang cư trú trên tài sản thế chấp là căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 814, Tờ bản đồ số 45, tại Xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q. Ông Nguyễn Văn C xác nhận gia đình ông chỉ ở nhờ trên đất nên không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu căn nhà trên có phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng thì Ông Nguyễn Văn C đồng ý di dời tài sản để trả nhà, đồng thời Ông Nguyễn Văn C có đơn xin vắng mặt không tham gia tố tụng.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến Tòa án để giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến phản hồi.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện ngày 18/7/2024 và bổ sung số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2025 là 2.287.293.435 đồng (bao gồm: nợ gốc 1.949.960.000 đồng; lãi trong hạn 318.859.114 đồng; lãi quá hạn 18.474.321 đồng); Ngoài ra yêu cầu bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi phát sinh quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023, kể từ ngày 01/10/2025 đến ngày trả hết nợ. Yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 phải có nghĩa vụ giao trả Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh để Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

- Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến trình bày.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; án phí bị đơn chịu theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q trả nợ theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023. Tại thời điểm nguyên đơn nộp đơn khởi kiện, bị đơn cư trú tại số Số I2 đường T2, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" quy định khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q có đơn đề ngày 19/8/2025 đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C có đơn đề ngày 20/12/2024 đề nghị được vắng mặt khi Tòa án xét xử vụ án. Bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P, anh Nguyễn M. C3 vắng mặt dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 303/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 (tham gia phiên tòa lần 01 lúc 9 giờ 30 phút ngày 05 tháng 9 năm 2025) và Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2025/QĐST-DS-HPT ngày 05 tháng 9 năm 2025 (tham gia phiên tòa lần 02 lúc 8 giờ 00 phút ngày 30 tháng 9 năm 2025) và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ cho bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa. Thông báo về việc thụ lý vụ án đã ghi rõ nội dung sự việc, yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có ý kiến phản hồi về yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp chứng cứ chứng minh. Như vậy, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền chứng minh và cung cấp chứng cứ của mình nên căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023. Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về hiệu lực của hợp đồng: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023 có đủ cơ sở xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); lãi suất 11,5%/ năm (lãi suất cố định 03 tháng đầu, được điều chỉnh từ tháng thứ 04 trở đi theo định kỳ hàng quý); thời hạn vay 240 tháng; mục đích vay hoàn vốn tiền mua bất động sản tại thửa đất 32, tờ bản đồ 41, địa chỉ: Xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã giải ngân đầy đủ số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho bị đơn và được bà Lâm T. T thừa nhận tại bản tự khai ngày 04/12/2024 và Biên bản hòa giải ngày 08/7/2025. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán một phần nợ gốc là 50.040.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 11.290.611 đồng; lãi quá hạn là 234.110 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023 được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, giao dịch được thực hiện phù hợp các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 463 Bộ luật dân sự 2015. Các bên tham gia trong giao dịch này có quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết.

- Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày thừa nhận của bà Lâm T. T tại Bản tự khai ngày 04/12/2024 và Biên bản hòa giải ngày 08/7/2025 đã thể hiện, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết trong hợp đồng tín dụng, liên tục không trả nợ trong nhiều kỳ. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở nhưng bị đơn vẫn không thanh toán nợ gốc/lãi như thỏa thuận. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc/lãi như cam kết trong Hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 1.949.960.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

- Đối với yêu cầu thanh toán nợ lãi: Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên nguyên đơn đã chuyển khoản nợ trên thành nợ quá hạn từ ngày 19/3/2024 và buộc bị đơn phải trả lãi theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng dài hạn là 03 tháng đầu tiên 11,5%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh bắt đầu từ tháng thứ 4 trở đi theo định kỳ hằng quý (3 tháng/lần). Hiện vẫn đang áp dụng mức lãi 11,05%/năm. Biên độ là 3,5%/năm; lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Tạm tính đến hết ngày 30/9/2025 bị đơn còn thiếu nợ gốc là 1.949.960.000 đồng, số tiền nợ lãi mà bị đơn phải chịu là: 337.333.435 đồng (trong đó, lãi trong hạn 318.859.114 đồng; lãi quá hạn 18.474.321 đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy, việc nguyên đơn áp dụng mức lãi suất và đề nghị phía bị đơn phải trả là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 9: Quy định về lãi suất cho vay của Hợp đồng tín dụng dài hạn, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 ,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, lãi suất còn tiếp tục được tính kể từ sau ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ.

- Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Khi tiến hành xác lập hợp đồng tín dụng, để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và các nghĩa vụ có liên quan bị đơn đã thống nhất ký Hợp đồng thế chấp tài sản là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, Tờ bản đồ số 45 tại Xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Lâm T. T

và ông Huỳnh V. Q theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI646695, số vào sổ cấp GCN số CH04611 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/03/2012 cho nguyên đơn theo Hợp đồng thế chấp số K.0017/TC23 ngày 15/09/2023 đã được Công chứng số 15952 tại Phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/9/2023. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thế chấp tài sản trên phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 298 BLDS 2015 và Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ phù hợp với quy định tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp; Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 là có cơ sở nên chấp nhận.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi hết nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm trừ đi các khoản chi phí thu hồi, bán tài sản và các chi phí liên quan khác. Ngân hàng thu nợ còn thừa, Ngân hàng sẽ trả lại phần thừa cho chủ tài sản.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 2.287.293.435 đồng (bao gồm: nợ gốc 1.949.960.000 đồng; lãi trong hạn 318.859.114 đồng; lãi quá hạn 18.474.321 đồng) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, phía bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023, kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong số nợ.

[4] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C xác nhận hiện nay Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 đang ở nhờ trên tài sản thế chấp là căn nhà tọa lạc tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, tại Xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q. Ông Nguyễn Văn C xác nhận ông không có tranh chấp gì trong vụ án này, nếu căn nhà trên có phát mãi để trả nợ cho Ngân hàng thì gia đình Ông Nguyễn Văn C đồng ý di dời tài sản để trả nhà.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/12/2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ vào kết quả xác minh của Công an xã T3, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện nay gia đình Ông Nguyễn Văn C đang cư trú trên tài sản thế chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ cho bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 nhưng không tham gia các buổi làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Điều này xem như những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trong trường hợp cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, tại Xã T3, huyện Củ Chi, 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 BI646695, số vào sổ cấp GCN số CH04611 do

UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/03/2012 thì ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 phải có nghĩa vụ giao trả nhà để Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

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

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là: 77.745.869 đồng (Bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ) cho nguyên đơn là 7.000.000 đồng (*bảy triệu đồng*) theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 120/TB-TA ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 92, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 40, 116, 117, 118, 119, 293, 295, 298, 299, 301, 303, từ Điều 317 đến Điều 323, Điều 357, Điều 463, 465, 466, 467, 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12;

- Căn cứ Điều 8, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Buộc bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2025, bao gồm: nợ gốc 1.949.960.000 đồng; lãi trong hạn 318.859.114 đồng; lãi quá hạn 18.474.321đồng. Tổng cộng là 2.287.293.435 đồng (Hai tỷ, hai trăm tám mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi lăm đồng) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán kể từ sau ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ với mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023.

1.3. Trong trường hợp Bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0016/1323 ngày 15/09/2023 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, tờ bản đồ số 45, tại Xã T3, huyện Củ Chi, 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 BI646695, số vào sổ cấp GCN số CH04611 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/03/2012 do bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q đứng tên chủ sở hữu để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) theo Hợp đồng thế chấp số K.0017/TC23 ngày 15/09/2023 đã được Công chứng số 15952 tại Phòng công chứng U, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

1.4. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ thì bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) cho đến khi hết nợ, nếu dư thì chủ sở hữu tài sản thế chấp được nhận số tiền dư. Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q để thu hồi nợ nếu tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ.

- Việc thanh toán tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Trong trường hợp Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 814, Tờ bản đồ số 45, tại xã T3, huyện Củ Chi, 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 BI646695, số vào sổ cấp GCN số CH04611 do UBND huyện Củ Chi cấp ngày 07/03/2012 thì ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị K. C2, chị Nguyễn Thị Hồng P và anh Nguyễn M. C3 phải có nghĩa vụ giao trả nhà để Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

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

2.1. Về án phí dân sự: Bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 77.745.869 đồng (Bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn, tám trăm sáu mươi chín đồng). Nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.222.088 đồng *(*Ba mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi hai nghìn, không trăm tám mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền số 0036461 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5. Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.Về chi phí tố tụng: Bà Lâm T. T và ông Huỳnh V. Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ (Nay là Ngân hàng TNHH MTV S) số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng). Việc thanh toán tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 theo các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án Dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự./.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSNDKV3, Tp.HCM;
- Cơ quan THADS,Tp.HCM.
- Lưu: VP, hồ sơ.

Nguyễn Thị Thanh Chi