

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 1157/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Ngọc Tiến;

2. Bà Đỗ Thị A.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Như Quỳnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định hoãn phiên tòa số 462/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; Địa chỉ trụ sở: Số 2 Láng Hạ, phường G, Thành phố H; Địa chỉ chi nhánh: Số H Đường V, phường B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N là: Bà Nguyễn Ngọc Minh Tr (theo Giấy ủy quyền số 1491/GUQ-NHNo.HCM-PC ngày 18/8/2025.) (có Đơn xin vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Nhất L, sinh năm 1986; Địa chỉ thường trú: Đường D, Khóm 1, Xã Đ, tỉnh C; Địa chỉ tạm trú: Số H Đường C, phường H, Thành phố H. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Vũ Tr, sinh năm 1975; Địa chỉ thường trú: Ấp M, xã V, tỉnh C; Địa chỉ hiện tại: Số B Khu H Đường T, phường H, Thành phố H. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Nguyễn Ngọc Minh Tr là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N trình bày:

1. Hợp đồng tín dụng:

Theo đề nghị của Ông: Trần Nhất L, Ngân hàng N – Chi nhánh TP. H – Phòng giao dịch T đồng ý cấp tín dụng cho Ông: Trần Nhất L theo Hợp đồng cấp tín dụng với các nội dung cơ bản như sau:

Hợp đồng tín dụng số **1700-LAV-202200101** ngày **28/01/2022**, đã ký giữa Ngân hàng N – Chi nhánh TP. H – Phòng giao dịch T và Ông: Trần Nhất L (Bên vay vốn).

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Số tiền cho vay: **2,000,000,000 đồng (Bằng chữ: hai tỷ đồng chẵn).**
- Thời hạn cho vay: 180 tháng
- Lãi suất tiền vay: 10,5%/năm
- Lãi suất áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn bằng (=)150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Mục đích vay vốn: Vay mua sắm vật dụng sinh hoạt.

2. Tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Nhất L, ông Trần Vũ Tr đã tự nguyện thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay như sau:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 1700-LCL-202200202 ngày 08/06/2022; Được công chứng tại Văn phòng công chứng V, Địa chỉ: số 12 Bùi Chí Nhuận, Phường 2, thành phố T, tỉnh L, số công chứng 5547, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/06/2022; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 08/06/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại Thửa đất số 123; Tờ bản đồ số 13; Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện C, tỉnh L.

3. Việc vi phạm nghĩa vụ:

Ông Trần Nhất L đã không thực hiện các cam kết theo hợp đồng tín dụng đã ký, không chấp hành các quy định của Ngân hàng về trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký phát sinh nợ quá hạn.

Từ khi ông Trần Nhất L phát sinh nợ quá hạn. Chi nhánh đã áp dụng rất nhiều biện pháp nghiệp vụ để thu hồi khoản nợ của ông Trần Nhất L như: Thường xuyên gửi tận nơi giấy báo nợ quá hạn, điện thoại đôn đốc, nhắc nợ, gửi văn bản mời và biên bản làm việc để tìm ra các giải pháp và phương án để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi cho ngân hàng nhưng ông Trần Nhất L đã không thực hiện các cam kết, nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi và lãi quá hạn nêu trên gây thiệt hại cho Ngân hàng.

Do đó, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc ông Trần Nhất L phải trả ngay một lần toàn bộ tiền gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký với tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/8/2025 là 1.838.115.263đ (Một tỷ, tám trăm ba mươi tám triệu, một trăm mười lăm ngàn, hai trăm sáu mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.667.000.000đ, Nợ lãi trong hạn là 160.138.579đ, Nợ lãi quá hạn là 3.113.322đ, Nợ lãi chậm trả là 7.863.362đ.

- Buộc ông Trần Nhất L phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 cho đến ngày thực tế ông Trần Nhất L trả hết nợ.

- Trường hợp ông Trần Nhất L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện C, tỉnh L (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700LCL202200202 ngày 08/6/2022).

- Ông Trần Nhất L, sinh năm 1986 là bị đơn: Vắng mặt.

- Ông Trần Vũ Tr, sinh năm 1975 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vắng mặt.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Xét, theo Đơn khởi kiện ngày 29/4/2025 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là tranh chấp về dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Xét, theo Đơn xin xác nhận tạm trú ngày 20/01/2022 thì Công an Phường 12, Quận 10 (nay là phường D) xác nhận ông Trần Nhất L, sinh năm 1986 hiện đang tạm trú tại số H Đường C, Phường M, Quận 10, Thành phố H từ tháng 01/2021 đến nay. Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 thì ông Trần Nhất L có đăng ký tạm trú và thực tế cư trú tại địa chỉ số H Đường C, Phường M, Quận 10, (nay là phường D), tuy nhiên qua kết quả xác minh ngày 06/5/2025 của Công an Phường M, Quận 10 (nay là phường D) thì tại địa chỉ số H Đường C, Phường M, Quận 10 (nay là phường D) thì “hiện không

có ai tên: Trần Nhất L; sn: 1986 đăng ký thường trú, tạm trú và không thực tế cư trú.”. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn, việc bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới được coi là cố tình giấu địa chỉ. Trong trường hợp này, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên theo thủ tục chung và theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 xác định địa chỉ số H Đường C, Phường M, Quận 10 (nay là phường D) là nơi cư trú cuối cùng của ông Trần Nhất L. Căn cứ khoản 1 Điều 35 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025), điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn ông Trần Nhất L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

- Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự để nộp bản tự khai, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn ông Trần Nhất L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Tr nhưng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

- Tại phiên tòa ngày 30/9/2025, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi.

[2.1.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện vào ngày 28/01/2022 giữa Ngân hàng N (viết tắt là Ngân hàng) với ông Trần Nhất L có ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông Trần Nhất L vay số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày 28/01/2022, mục đích là mua sắm vật dụng sinh hoạt, lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm hoặc theo từng Giấy nhận nợ trường hợp giải ngân từ 02 (hai) lần trở lên, lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn = 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi chậm trả là 10%/năm. Xét, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, và phù hợp theo quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.1.2] Thực hiện hợp đồng, cùng ngày Ngân hàng đã giải ngân đúng số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) cho ông Trần Nhất L bằng hình thức chuyển khoản. Số tiền vay 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) được chia trả trong 180 kỳ, trả tiền gốc và tiền lãi vào ngày 28 hàng tháng, từ kỳ 1 đến kỳ 179 trả tiền gốc 11.100.000đ/tháng cùng tiền lãi, kỳ cuối trả tiền gốc 13.100.000đ/tháng cùng tiền lãi. Tuy nhiên, theo Bảng kê tính lãi chi tiết của Ngân hàng thể hiện từ ngày

giải ngân 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) thì ông Trần Nhất L chỉ trả cho Ngân hàng được 333.000.000đ tiền gốc và 481.369.042đ tiền lãi; và từ ngày 28/7/2024 cho đến nay ông Trần Nhất L không thực hiện nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng như đã cam kết tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 quy định “*Khách hàng phải trả nợ gốc, lãi vào ngày đến hạn trả nợ ghi trên Giấy nhận nợ/Phụ lục Hợp đồng nhận tiền vay...*”. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Trần Nhất L phải trả tiền gốc và tiền lãi (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả) là có cơ sở, phù hợp sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, phù hợp theo quy định tại Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.1.3] Theo Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 quy định:

“1. Lãi suất cho vay

a) Phương thức áp dụng lãi suất: Lãi suất cho vay có điều chỉnh.

- Lãi suất điều chỉnh bằng (=) Lãi suất cho vay cùng loại Ngân hàng đang áp dụng tại thời điểm điều chỉnh.

b) Mức lãi suất cho vay trong hạn: 10,5%/năm hoặc Theo từng Giấy nhận nợ trường hợp giải ngân từ 02 (hai) lần trở lên.

c) Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng (=) 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

d) Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.”

Xét, mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng gồm lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi suất do chậm trả tiền lãi là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.4] Như vậy, tính đến ngày 30/9/2025 thì ông Trần Nhất L còn nợ Ngân hàng 1.857.025.841đ (Một tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm bốn mươi một đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.667.000.000đ, Nợ lãi trong hạn là 176.580.223đ, Nợ lãi chậm trả là 9.628.891đ và Nợ lãi quá hạn là 3.816.727đ

[2.1.5] Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì “...*Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật...*”; “*Mức lãi suất hai bên thỏa thuận hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn*” nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông

Trần Nhất L phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết các khoản nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[2.2.1] Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ vay phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1700-LAV-202200101 ngày 28/01/2022 thì ông Trần Vũ Tr ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700LCL202200202 ngày 08/6/2022 theo đó ông Tr đồng ý thế chấp cho Ngân hàng 01 (một) bất động sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Ấp 5, xã V, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 403471, sổ vào sổ cấp GCN: CS 06446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/7/2020, đăng ký thay đổi ngày 07/6/2022.

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700LCL202200202 ngày 08/6/2022 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng V; Địa chỉ: 12 Bùi Chí Nhuận, Phường 2, thành phố T, tỉnh L và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh L nên theo quy định tại Điều 117, 118, 119, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 thì Hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2.2] Theo khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700LCL202200202 ngày 08/6/2022 quy định:

“1. Các trường hợp xử lý Tài sản bảo đảm:

Khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây, Bên A được quyền xử lý Tài sản bảo đảm nhằm thu hồi nợ mà không phụ thuộc vào sự đồng ý của Bên B và/hoặc vào bất kỳ điều kiện nào:

- a) Đến hạn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào theo hợp đồng cấp tín dụng mà Người có nghĩa vụ được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.*
- b) Người có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.*

... ”

Như vậy, việc ông Trần Nhất L vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 28/7/2024 đã làm phát sinh quyền của bên nhận thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1700LCL202200202 ngày 08/6/2022 nên yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở, phù hợp nội dung thỏa

thuận tại hợp đồng và phù hợp theo quy định tại Điều 299, 320, 322, 323 Bộ luật Dân sự.

[2.2.3] Theo Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 1603-LAV-202200983 ngày 26/10/2022, Hợp đồng tín dụng số 1603-LAV-202200986 ngày 26/10/2022 quy định về quyền và nghĩa vụ của Khách hàng thì “...trường hợp sau khi áp dụng các biện pháp xử lý nợ nhưng không đủ để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Khách hàng có trách nhiệm tiếp tục trả đầy đủ nợ gốc và lãi tiền vay cho Ngân hàng...” nên việc Ngân hàng yêu cầu ông Trần Nhất L tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại trong trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là có sở sở, phù hợp nội dung thỏa thuận tại hợp đồng và phù hợp theo quy định tại Điều 307 Bộ luật Dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ Điều 5, Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án;

- Căn cứ khoản 3 Điều 40; Điều 117, 118, 119, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 322, 323 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95 của Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Căn cứ Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

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

1.1 Buộc ông Trần Nhất L phải trả cho Ngân hàng N tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 1.857.025.841đ (Một tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, tám trăm bốn mươi một đồng), trong đó: Nợ gốc là 1.667.000.000đ, Nợ lãi trong hạn là 176.580.223đ, Nợ lãi chậm trả là 9.628.891đ và Nợ lãi quá hạn là 3.816.727đ

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

1.2 Trường hợp ông Trần Nhất L không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ Ấp 5, xã V, huyện C, tỉnh L (nay là xã Vĩnh Công, tỉnh Tây Ninh.) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 403471, sổ vào sổ cấp GCN: CS 06446 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 07/7/2020, đăng ký thay đổi ngày 07/6/2022.

1.3 Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì ông Trần Nhất L tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Nhất L phải chịu số tiền là 67.710.775đ (Sáu mươi bảy triệu, bảy trăm mười ngàn, bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

- Hoàn lại cho Ngân hàng N 32.587.682 (Ba mươi hai triệu, năm trăm tám mươi bảy ngàn, sáu trăm tám mươi hai đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075829 ngày 09/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.)

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Nhất L có nghĩa vụ hoàn trả 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N.

4. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại 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./.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND KV4, Tp.HCM
- Chi cục THADS Q.10, Tp.HCM; (nay là Phòng THADS KV4, Tp.HCM)
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bảo Ngọc