

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 426/2024/DS-ST

Ngày: 24-9-2024

V/v “tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Hiếu Hạnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Vũ Ngọc Tiến;
- Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo Sương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 316/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 569/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 312/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở: Tháp B, số A T, phường L, quận H, Tp ..

Địa chỉ liên lạc: Số D đường C, Phường A, Quận A, Tp .

Đại diện ủy quyền: Ông Trịnh Anh K, Giấy ủy quyền số 389/UQ-BIDV.BTH ngày 13/5/2024 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Trần Trung K1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số C T, khu phố F, phường H, Quận A, Tp ..

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Trung K1, Giấy ủy quyền ngày 15/8/2024 (vắng mặt).

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

- Ông Trần Minh T1, sinh năm: 1946 (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1953.

Đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Trần Trung K1, Giấy ủy quyền ngày 15/8/2024 (*vắng mặt*).

- Trẻ Trần Thiên N, sinh năm 2012.

- Trẻ Trần Kim N1, sinh năm 2017.

Đại diện hợp pháp của trẻ N và trẻ N1: Ông Trần Trung K1 (*vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Số C T, khu phố F, phường H, Quận A, Tp ..

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2024 và các bản tự khai, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Anh K trình bày: Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) và Ông/bà Trần Trung K1 - Nguyễn Thị Phương T (*sau đây gọi tắt là Bên vay*) có ký các hợp đồng cấp tín dụng sau

- Hợp đồng tín dụng số 064/2017/9458960/HĐTD ngày 21/02/2017, Ngân hàng cho ông/bà Trần Trung K1- Nguyễn Thị Phương T vay vốn với số tiền cho vay là 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn); thời hạn vay là 240 tháng; mục đích cho vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng căn nhà tại thửa đất số 671, tờ bản đồ số 05, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ngày 12/10/2018, Ngân hàng cho ông/bà Trần Trung K1 - Nguyễn Thị Phương T vay vốn với số tiền cho vay là 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn); thời hạn vay là 240 tháng; mục đích cho vay: thanh toán tiền nhận chuyển nhượng căn nhà tại thửa đất số 1249, tờ bản đồ số 6, địa chỉ MP nhà 193/9/3 đường N, khu phố A, phường T, Quận A, TP HCM.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ngày 25/05/2023, Ngân hàng cho ông/bà Trần Trung K1- Nguyễn Thị Phương T vay vốn với số tiền cho vay là 700.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy trăm triệu đồng chẵn); thời hạn vay là 120 tháng; mục đích cho vay: vay tiêu dùng phục vụ nhu cầu cá nhân và gia đình.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh B1 và ông/bà Trần Trung K1 - Nguyễn Thị Phương T có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 được Văn phòng Công chứng ngày 23/02/2017 theo Số công chứng: 002433, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp/cầm cố số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 873/2018/9458960/HĐBĐ được Văn phòng Công chứng ngày 16/10/2018 theo Số công chứng: 028590, Quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số

04.065/2023/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 30/05/2023 theo Số công chứng: 007345, Quyền số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Trong quá trình vay, ông K1 và bà T đã trả được một phần gốc và lãi, phí chậm thanh toán của các hợp đồng trên với tổng số tiền là 2.349.296.740 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng 064/2017/9458960/HĐTD ngày 21/02/2017: Số tiền gốc đã trả: 328.050.000 đồng, số tiền gốc còn lại: 667.950.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ngày 12/10/2018: Số tiền gốc đã trả: 448.200.000 đồng, số tiền gốc còn lại: 1.543.500.000 đồng

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ngày 25/05/2023: Số tiền gốc đã trả: 46.400.000 đồng, số tiền gốc còn lại: 653.600.000 đồng

Tại phiên tòa hôm nay, Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2024 của các hợp đồng tín dụng là 3.026.688.212 đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 064/2017/9458960/HĐTD ký ngày 21/02/2017 tạm tính là 702.752.789 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 667.950.000 đồng, lãi trong hạn: 34.465.612 đồng, lãi quá hạn: 337.177 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ký ngày 12/10/2018 tạm tính là 1.626.845.370 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 1.543.500.000 đồng, lãi trong hạn: 80.468.529 đồng, lãi quá hạn: 2.876.841 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ký ngày 25/05/2023 tạm tính là 697.090.053 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 653.600.000 đồng, lãi trong hạn: 41.497.263 đồng, lãi quá hạn: 1.992.790 đồng

Tiền lãi tiếp tục phát sinh mỗi ngày cho đến khi thu hết nợ được tính theo quy định trong Hợp đồng tín dụng số 064/2017/9458960/HĐTD ký ngày 21/02/2017, hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ký ngày 12/10/2018 và hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ký ngày 25/05/2023.

Trường hợp ông K1 và bà T không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D (số M T), khu Phố F, thửa đất 558, tờ bản đồ số 51, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đồng thời Ngân hàng yêu cầu ông K1 và bà T phải trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 10.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai của bị đơn ông Trần Trung K1 xác định: ông K1 và bà T có vay của Ngân hàng TMCP Đ các hợp đồng tín dụng trên. Ông sẽ sắp xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, dù đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tổng đạt xét xử lần 2 hợp lệ nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự

theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ buộc ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc còn lại của các hợp đồng đã vay; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Về nợ lãi sẽ do Hội đồng xét xử xem xét, tính toán cụ thể kể từ ngày ông K1, bà T vi phạm đến ngày vụ án được đưa ra xét xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét thấy nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải trả tiền đã vay theo hợp đồng tín dụng, đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Nguyên đơn có địa chỉ chi nhánh tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 064/2017/9458960/HĐTD ký ngày 21/02/2017, Hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ký ngày 12/10/2018, Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ký ngày 25/05/2023 bản điều khoản và điều kiện vay và các bảng kê rút vốn ngày 06/03/2017, ngày 16/10/2018 và ngày 31/5/2023 xác định ông K1 và bà T có vay tiền của Ngân hàng và đã nhận đủ tiền.

Kể từ khi nhận tiền vay cho đến thời điểm xét xử, ông K1 và bà T mới thanh toán cho Ngân hàng một phần tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng là 2.349.296.740 đồng. Sau đó ông K1 và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết do đó có cơ sở xác định ông K1 và bà T còn nợ ngân hàng số tiền gốc của các hợp đồng tín dụng là 2.865.050.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 của 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 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng N2 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng tiền đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, Ngân hàng TMCP Đ là tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng là không trái pháp luật.

Căn cứ vào các hợp đồng tín dụng giữa các bên, từ ngày ông K1 và bà T không thanh toán lãi theo thỏa thuận thì ngân hàng chuyển toàn bộ nợ



sang nợ quá hạn là có cơ sở để chấp nhận.

### 2.3 Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Hội đồng xét xử nhận định: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 803581, số vào sổ cấp GCN: CH04552 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/6/2014 cho ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T đứng tên chủ sở hữu. Ông K1 và bà T đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng thông qua Hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 được công chứng tại Văn phòng C (số C, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD), văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp/cầm cố số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 873/2018/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 16/10/2018 (số công chứng: 028590, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 04.065/2023/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 30/05/2023 (số công chứng: 007345, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD), đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/02/2017 theo đúng quy định pháp luật. Do đó khi ông K1 và bà T không thanh toán thì tài sản trên sẽ được phát mãi để thu hồi nợ cho Ngân hàng là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải trả cho Ngân hàng các khoản nợ trên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

### 2.4 Về yêu cầu bị đơn chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 3 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 463; Điều 468; khoản 2 Điều 470 Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

**Xử:**

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

Buộc bị đơn ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 24/9/2024 của các hợp đồng tín dụng là 3.026.688.212 (ba tỷ không trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn hai trăm mười hai) đồng, cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 064/2017/9458960/HĐTD ký ngày 21/02/2017 là 702.752.789 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 667.950.000 đồng, lãi trong hạn: 34.465.612 đồng, lãi quá hạn: 337.177 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 872/2018/9458960/HĐTD ký ngày 12/10/2018 là 1.626.845.370 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 1.543.500.000 đồng, lãi trong hạn: 80.468.529 đồng, lãi quá hạn: 2.876.841 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/9458960/HĐTD ký ngày 25/05/2023 là 697.090.053 đồng. Bao gồm: Nợ gốc: 653.600.000 đồng, lãi trong hạn: 41.497.263 đồng, lãi quá hạn: 1.992.790 đồng

Ngay sau khi ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T thanh toán xong số tiền còn phải thi hành cho Ngân hàng TMCP Đ thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh lý, giải chấp các hợp đồng liên quan đến số tiền nợ và hoàn trả toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp (nếu không còn thế chấp cho khoản vay nào khác) theo Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 được công chứng tại Văn phòng C (số C, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD), văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp/cầm cố số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 873/2018/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 16/10/2018 (số công chứng: 028590, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 04.065/2023/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 30/05/2023 (số công chứng: 007345, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên thế chấp là ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn ông K1, bà T không trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 được công chứng tại Văn phòng C (số C, quyển số: 02/TP/CC-SCC/HĐGD); văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp/cầm cố số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 873/2018/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 16/10/2018 (số công chứng: 028590, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 065/2017/9458960/HĐBĐ ngày 23/02/2017 số 04.065/2023/9458960/HĐBĐ được Văn phòng C công chứng ngày 30/05/2023 (số công chứng: 007345, Quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD) để thu hồi nợ.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 25/9/2024 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.

Buộc bị đơn ông K1, bà T có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

**2. Về án phí:** Bị đơn ông Trần Trung K1 và bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 92.533.764 (chín mươi hai triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi bốn) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 45.261.061 (bốn mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi một nghìn không trăm sáu mươi một) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020266 ngày 29/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10.

**3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.**

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 Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

**Mai Hiếu Hạnh**