

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

Bản án số: 144/2025/DS-ST

Ngày 08-4-2025

V/v tranh chấp Hợp đồng  
tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hồng Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Ông Huỳnh Văn Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1014/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng N (có mặt)

Trụ sở: Số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền là bà Vũ Thị T.

Địa chỉ: 69/4/9 Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị Kim T1, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

Thường trú: 36/3B ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 23.10.2023, bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được, đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Thị Kim T1 thực hiện vay vốn tại Ngân hàng N - Chi Nhánh C - Phòng G ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201900288 ký ngày 24/4/2019 với số tiền vay 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng.

- Thời hạn của hợp đồng vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày đầu tiên nhận tiền vay.

- Ngày nhận tiền vay đầu tiên: 25/04/2019.

- Lãi suất của hợp đồng vay: 10,5%/năm, lãi suất cho vay được thay đổi một năm bốn lần vào các ngày 01/01; 01/04; 01/07; 01/10) hàng năm bằng lãi suất cho vay dài hạn tại thời điểm thay đổi. Ngân hàng sẽ tự động điều chỉnh và thông báo cho khách hàng sau khi đã điều chỉnh.

- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho đã thỏa thuận.

- Phương thức trả nợ gốc: Hàng tháng ( 120 tháng, mỗi tháng trả gốc: 13.333.000 đồng phần lẻ trả vào kỳ cuối cùng).

- Phương thức trả lãi: 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng.

Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 7, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Lê Thị Kim T1 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1602-LCP-201900217 ngày 24/04/2019, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Long An ngày 24/04/2019, số công chứng 4537, Quyền số 04/2019 TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký thế chấp ngày 24/04/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: CO 394370 số vào sổ cấp GCN: CS 02653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/07/2018).

Khoản vay của bà Lê Thị Kim T1 chuyển nợ quá hạn từ ngày 20/10/2019. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp để yêu cầu bà Lê Thị Kim T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số: 1602-LAV-201900288 ký ngày 24/4/2019 nhưng bà Lê Thị Kim T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng đã đưa tài sản ra bán đấu giá để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm của bà Lê Thị Kim T1 được bán đấu giá thành vào ngày 21/03/2022 tại Văn phòng đại diện Công ty Đ, địa chỉ: Lầu B, Tòa nhà G, số I N, phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá bán đấu giá thành là 1.742.276.250 (Một tỷ bảy trăm bốn mươi hai triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi) đồng.

Tổng nợ gốc, nợ lãi đối với khoản vay của bà Lê Thị Kim T1 tính đến ngày 04/04/2022 là: 1.960.610.349 (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu sáu trăm mười ngàn ba trăm bốn mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc: 1.533.335.000 (Một tỷ năm trăm ba mươi ba triệu ba trăm ba mươi lăm ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn: 402.847.006 (Bốn trăm lẻ hai triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn không trăm lẻ sáu) đồng, lãi quá hạn: 24.428.343 (Hai mươi bốn triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn ba trăm bốn mươi ba) đồng.

Sau khi bán đấu giá tài sản, tiền bán đấu giá ngân hàng đã tiến hành trừ các chi phí bán đấu giá và thu hồi nợ đối với khoản vay của bà Lê Thị Kim T1 như sau:

Chi phí xử lý tài sản: 122.049.525 (Một trăm hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi chín ngàn năm trăm hai mươi lăm) đồng; T2 nợ (gốc, lãi): 1.620.226.725 (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng chi tiết như sau:

| <b>TT</b>                                                  | <b>Nội dung</b>                   | <b>Số tiền</b>       | <b>Ghi chú</b> |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>I</b>                                                   | <b>Thu từ bán đấu giá tài sản</b> | <b>1.742.276.250</b> |                |
| <b>II</b>                                                  | <b>Chi phí xử lý tài sản</b>      | <b>122.049.525</b>   |                |
| 1                                                          | Thuế thu nhập cá nhân             | 34.845.525           | 2% giá bán     |
| 2                                                          | Phí tư vấn xử lý nợ               | 50.100.000           |                |
| 3                                                          | Phí thẩm định giá                 | 3.000.000            |                |
| 4                                                          | Phí bán đấu giá                   | 34.104.000           |                |
| <b>III</b>                                                 | <b>Thu nợ</b>                     | <b>1.620.226.725</b> |                |
| 1                                                          | Thu nợ gốc                        | 1.533.335.000        |                |
| 2                                                          | Thu lãi                           | 86.891.725           |                |
| <b>Tổng chi phí xử lý tài sản và thu nợ<br/>(II + III)</b> |                                   | <b>1.742.276.250</b> |                |

Như vậy số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản, sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, số tiền còn lại là 1.620.226.725 (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng ngân hàng đã thu nợ. Số tiền bà Lê Thị Kim T1 còn phải thanh toán cho ngân hàng là 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi bốn) đồng (1.960.610.349 đồng - 1.620.226.725 đồng = 340.383.624 đồng).

Do số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản bảo đảm của bà Lê Thị Kim T1 không thực hiện đủ nghĩa vụ bảo đảm của bà Lê Thị Kim T1 (bà T1 còn phải thanh toán cho ngân hàng là: 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi bốn) đồng nên Ngân hàng tiếp tục yêu cầu bà Lê Thị Kim T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV201900288 đã ký kết. Tuy nhiên đến nay bà Lê Thị Kim T1 vẫn không hợp tác với ngân hàng và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền là: 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm hai mươi bốn) đồng.

Trường hợp bà Lê Thị Kim T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Lê Thị Kim T1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tổ chức các phiên hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bà Lê Thị Kim T1 không đến Tòa nên việc hòa giải không tiến hành được. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự để Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Kim T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền là:

340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bốn) đồng.

Về phía bị đơn bà Lê Thị Kim T1, Tòa án đã tổng đạt niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn bà T1 vẫn vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn trình bày ý kiến tại phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo trình tự thủ tục pháp luật quy định đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Quan hệ tranh chấp giữa Ngân hàng N với bà Lê Thị Kim T1 là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại C ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ Quyết định nói trên theo quy định của pháp luật tố tụng nhưng bị đơn Lê Thị Kim T1 không đến, phiên tòa phải hoãn và Quyết định hoãn phiên tòa cũng được tổng đạt hợp lệ cho bà T1 nhưng bà T1 vẫn không có mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Theo lời trình bày của đại diện nguyên đơn thì vào ngày 08/01/2017, bà B Lê Thị Kim T1 thực hiện vay vốn tại Ngân hàng N - Chi Nhánh C - Phòng G ký hợp đồng vay tiền với Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201900288 ký ngày 24/4/2019 với số tiền vay 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 1527, tờ bản đồ số 7, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An của bà Lê Thị Kim T1 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 1602-LCP-201900217 ngày 24/04/2019, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Long An ngày 24/04/2019 (theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: CO 394370 số vào sổ cấp GCN: CS 02653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/07/2018). Do bà T1 vi phạm cam kết không thực hiện việc thanh toán như hợp đồng đã thỏa thuận nên Ngân hàng đã đưa tài sản bảo đảm của bà T1 ra bán đấu giá để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm của bà Lê Thị Kim T1 được bán đấu giá thành vào ngày 21/03/2022. Tổng nợ gốc, nợ lãi đối với khoản vay của bà Lê Thị Kim T1 tính đến ngày 04/04/2022 là: 1.960.610.349 (Một tỷ chín trăm sáu mươi triệu sáu trăm mười ngàn ba trăm bốn mươi chín) đồng. Sau khi bán đấu giá tài sản, tiền bán đấu giá Ngân hàng đã tiến hành trừ các chi phí bán đấu giá và thu hồi nợ đối với khoản vay của bà Lê Thị Kim T1. Số tiền thu được từ bán đấu giá tài sản, sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, số tiền còn lại là 1.620.226.725 (Một tỷ sáu trăm hai mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng Ngân hàng đã thu nợ. Số tiền bà Lê Thị Kim T1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bốn) đồng.

Trong quá trình tố tụng, do bị đơn Lê Thị Kim T1 không đến Tòa để cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ để chứng minh và tại phiên tòa bị đơn vắng mặt nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu của nguyên đơn dựa trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Hội đồng xét xử xét thấy, việc bị đơn Lê Thị Kim T1 còn phải thanh toán cho ngân hàng là 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bốn) đồng sau khi Ngân hàng bán đấu giá tài sản, tiền bán đấu giá ngân hàng đã tiến hành trừ các chi phí bán đấu giá và thu hồi nợ đối với khoản vay của bà Lê Thị Kim T1 nên Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Kim T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền là: 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bốn) đồng. Trường hợp bà Lê Thị Kim T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Lê Thị Kim T1 để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201900288 mà bị đơn đã ký ngày 24/4/2019 nên có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn Lê Thị Kim T1 vắng mặt, không có lời khai, không có tài liệu chứng cứ để chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét.

Về án phí: Bị đơn Lê Thị Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N:

Buộc bà Lê Thị Kim T1 phải thanh toán cho Ngân hàng N số tiền còn nợ là 340.383.624 (Ba trăm bốn mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bốn) đồng. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Lê Thị Kim T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Lê Thị Kim T1 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Bà Lê Thị Kim T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.019.181 (Mười bảy triệu không trăm mười chín ngàn một trăm tám mươi một) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 8.509.591 (Tám triệu năm trăm lẻ chín ngàn năm trăm chín mươi một) đồng cho Ngân hàng N theo biên lai thu tiền số 0004362 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND TP . HCM;
- VKSND H.HM;
- Chi Cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

**Nguyễn Thị Hồng Hoa**