

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẾN LỨC  
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 49/2025/DS-ST  
Ngày: 15-4-2025  
“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lệ Thu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Dương Thị Sáu
- Ông Phạm Văn Tám

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Trương Văn Bình Em – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 489/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TNHH MTV S (trước đây là Ngân hàng TMCP Đ1). Địa chỉ trụ sở chính: G L, Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chủ tịch Hội đồng Thành viên. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Cẩm T- Nhân viên khách hàng cá nhân, Ngân hàng TNHH MTV S – Chi nhánh L – Đ1.

*Bị đơn:*

- Ông Trần Văn N, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp C, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.
- Bà Hồ Thị Ngọc H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số D ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Đại diện Ngân hàng có mặt, ông N, bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đ1 (nay là Ngân hàng TNHH MTV S1), với tổng hạn mức cấp tín dụng: 1.800.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số K.0003/1323 ngày 15/12/2023, chi tiết khoản cấp tín dụng như sau: Khoản cấp tín dụng: Số tiền vay: 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Lãi suất: 10%/năm (Lãi quá hạn: 15%/năm). Thời hạn vay: 25 năm (Từ ngày 15/12/2023 đến ngày 15/12/2048). Mục đích vay: phục vụ nhu cầu đời sống, chi phí cho mục đích tiêu dùng cá nhân cụ thể là hoàn vốn thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản để ở của chính khách hàng.

Biện pháp đảm bảo: Ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H thế chấp cho D tài sản là: Bất động sản tọa lạc tại thửa số 846 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ VÀ TSKGLVĐ số DI 145570 số vào sổ cấp GCN: CN 03714 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã K cấp ngày 06/11/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023. Chủ sở hữu là Ông Trần Văn N theo Hợp đồng thế chấp số K.0038/TC23 ngày 15/12/2023, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định. Bất động sản tọa lạc tại thửa số 821 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ VÀ TSKGLVĐ số DK 802670 số vào sổ cấp GCN: VP 03635 do Chi Nhánh V Tại Tỉnh Long An cấp ngày 10/07/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023. Chủ sở hữu là Ông Trần Văn N theo Hợp đồng thế chấp số K.0038/TC23 ngày 15/12/2023, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình vay, từ ngày 15/12/2023 đến ngày 30/09/2024, ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H chỉ trả được tổng số tiền như sau: Vốn 6.000.000đ, lãi trong hạn 30.549.863đ, lãi quá hạn 17.260đ. Tổng cộng: 36.567.123đ (Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm hai mươi ba đồng).

Do ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 30/09/2024, Ông Trần Văn N – Bà Hồ Thị Ngọc H còn nợ các khoản sau: Vốn 1.794.000.000đ, lãi trong hạn 112.063.562đ, lãi quá hạn 56.031.781đ. Tổng cộng 1.962.095.343đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng).

Ngân hàng TNHH MTV S1 yêu cầu:

- Yêu cầu ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2024 là: 1.962.095.343 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2024 đến ngày ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H

thực trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1 theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng tín dụng trung hạn số K.0003/1323 ngày 15/12/2023.

- Trong trường hợp ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1, Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là:

+ Bất động sản tọa lạc tại thửa số 846 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ và TSKGLVD số DI 145570 số vào sổ cấp GCN: CN 03714 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K cấp ngày 06/11/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023. Chủ sở hữu là ông Trần Văn N.

+ Bất động sản tọa lạc tại thửa số 821 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ và TSKGLVD số DK 802670 số vào sổ cấp GCN: VP 03635 do Văn phòng đăng ký đất đai tại tỉnh Long An cấp ngày 10/7/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023. Chủ sở hữu là ông Trần Văn N.

- Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1.

Bị đơn ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H trình bày: Các ông bà thống nhất toàn bộ số nợ của Ngân hàng, đề xuất đến ngày 01/6/2025 sẽ trả hết số nợ.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng số K.0003/1323 ngày 15/12/2023; Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng thế chấp số K.0038/TC23 ngày 15/12/2023. Các hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch này có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết. Theo các Hợp đồng tín dụng thể hiện ông N, bà H vay của Ngân hàng số tiền 1.800.000.000đ, đã trả 36.567.123đ. Ngân hàng cho rằng, ông N, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/9/2024 là: 1.962.095.343 đồng (Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N và bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng chưa có khả năng thanh toán. Do đó yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc thanh toán nợ gốc là có cơ sở.

Đối với yêu cầu về cách tính lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 30/9/2024 phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông N và bà H ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 846, 821 tờ bản đồ số 3, tờ bản đồ số 22, tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An. Xét thấy Hợp đồng thế chấp được giao kết tự nguyện, tuân thủ về hình thức và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với Hợp đồng thế chấp. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc cho phát mãi tài sản đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng khi ông N và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Căn cứ Điều 463, 466, BLDS, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng đề nghị HĐXX: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV S1 đối với ông N, bà H.

### **NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:**

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H trả tiền phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Các đương sự thoả thuận Toà án giải quyết tranh chấp là nơi Ngân hàng đặt trụ sở giao dịch nên thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

[2] Về việc vắng mặt các đương sự: Các bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 1 Điều 207 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Ngân hàng cung cấp các Hợp đồng tín dụng số K.0003/1323 ngày 15/12/2023; Hợp đồng tín dụng số K.00038/TC23 ngày 15/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H. Ông N, bà H thừa nhận có ký hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp để vay số tiền 1.800.000.000đ. Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên xác định đây là hợp đồng hợp pháp, là căn cứ để giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] Theo Hợp đồng tín dụng trên ngày 15/12/2023, ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H vay số tiền 1.800.000.000 đồng, Lãi suất: 10%/năm (Lãi quá hạn: 15%/năm). Thời hạn vay: 25 năm (Từ ngày 15/12/2023 đến ngày 15/12/2048). Ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H đã được giải ngân cùng ngày theo Bản kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 15/12/2023. Theo lịch trả nợ thì ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H phải trả gốc lãi theo định kỳ với tiền gốc thấp nhất là 907.407đ/tháng, cao

nhất là 11.342.593đ/tháng và lãi suất theo dư nợ giảm dần. Tuy nhiên từ khi vay đến ngày 30/09/2024 ông N và bà H chỉ trả được tổng cộng số tiền là 36.567.123đ mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhắc nhở. Đây là tình tiết các đương sự đều thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Do ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 30/09/2024, ông Trần Văn N, bà Hồ Thị Ngọc H còn nợ các khoản sau: Vốn 1.794.000.000đ, lãi trong hạn 112.063.562đ, lãi quá hạn 56.031.781đ. Tổng cộng 1.962.095.343đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng). Ngân hàng yêu cầu ông N và bà H phải trả số tiền vay, lãi trong hạn, lãi quá hạn này là có cơ sở.

[6] Về tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay, ông N và bà H đã ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số K.0038/TC23 ngày 15/12/2023, thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 846, 821 tờ bản đồ số 3, tờ bản đồ số 22, tại Phường C, thị xã K, tỉnh Long An. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp được giao kết tự nguyện, tuân thủ về hình thức và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K nên Hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh 3.000.000đồng. Ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ. Ngân hàng TNHH MTV S1 đã tạm ứng xong nên ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng 3.000.000đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H phải liên đới chịu 70.862.860 (Bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV S (trước đây là Ngân hàng TMCP Đ1) đối với bị đơn ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1. Buộc ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV S1 tổng cộng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 30/9/2024 là 1.962.095.343đ (Một tỷ chín trăm sáu mươi hai triệu không trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng), trong đó bao gồm: nợ gốc 1.794.000.000đ, lãi trong hạn 112.063.562đ, lãi quá hạn 56.031.781đ.

2. Kể từ ngày 01/10/2024, ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H còn phải chịu lãi phát sinh cho Ngân hàng TNHH MTV S1 theo Hợp đồng tín dụng số K.0003/1323 ngày 15/12/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 846 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ VÀ TSKGLVD số DI 145570 số vào sổ cấp GCN: CN 03714 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thị xã K cấp ngày 06/11/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023, thửa số 821 tờ bản đồ số 3 theo GCN QSDĐ QSHNƠ VÀ TSKGLVD số DK 802670 số vào sổ cấp GCN: VP 03635 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai cấp ngày 10/07/2023, đăng ký biến động ngày 13/12/2023 được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H theo Hợp đồng thế chấp số K.0038/TC23 ngày 15/12/2023.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh: Ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới trả Ngân hàng TNHH MTV S1 3.000.000 đồng (ba triệu đồng)

5. Về án phí: Ông Trần Văn N và bà Hồ Thị Ngọc H phải liên đới chịu 70.862.860 (Bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm sáu mươi đồng). Hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV S (trước đây là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1) 35.731.000 đồng (Ba mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi một nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 0007049 ngày 01/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, 7a và 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 tỉnh Long An.
- VKSND huyện Bến Lức.
- THA huyện Bến Lức.
- Các đương sự.
- Lưu.

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

**Nguyễn Thị Lệ Thu**