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: 164/2025/DS-ST
Ngày: 07-05-2025
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 Nguyễn Thị Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Thuỷ

2. Ông Lê Trọng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 *tham gia phiên toà:*
Bà Cao Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 05 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 527/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 04 năm 2025.

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TNHH MTV V**
Trụ sở: đường K, phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên
Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thị Mỹ K – sinh năm 1996; địa chỉ: đường L, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Quyết định uỷ quyền số 05/2025/QĐ-LTO ngày 28/02/2025) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Đặng Minh D** – sinh năm 1978 (có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị Mỹ K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Đặng Minh D có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV V chi tiết như sau:

- Khoản cấp tín dụng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0019/1323 ngày 05/07/2023: Số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất 3 tháng đầu tiên là

11.5%/năm, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay để tiêu dùng phục vụ đời sống.

- Khoản cấp tín dụng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0020/1323 ngày 07/07/2023: Số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, lãi suất 12 tháng đầu tiên là 10%/năm, thời hạn vay 300 tháng, mục đích vay để vay hoàn vốn/mua nhận chuyển nhượng bất động sản để ở tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông D thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại địa chỉ: ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 067934, số vào sổ cấp GCN: CS07279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/09/2016, chủ sở hữu/ sử dụng là ông Đặng Minh D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0012/TC23 ngày 05/07/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0012/TC23-01/2023/PLHĐ ngày 06/07/2023 đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình vay từ ngày 05/07/2023 đến ngày 10/04/2023, ông Đặng Minh D chỉ trả được tổng số tiền là 222.298.573 đồng. Kể từ kỳ thứ 10 (kỳ trả nợ ngày 10/05/2024) đến nay, ông Đặng Minh D không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng như cam kết trong hợp đồng.

Do ông Đặng Minh D vi phạm nghĩa trả nợ nên từ ngày 22/5/2024, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 07/05/2025, ông D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 1.921.830.817 đồng (Một tỷ, chín trăm hai mươi mốt triệu, tám trăm ba mươi ngàn, tám trăm mười bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.723.140.000 đồng, lãi trong hạn: 189.759.059 đồng, lãi quá hạn: 8.931.758 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu:

Buộc ông Đặng Minh D trả ngay cho Ngân hàng TNHH MTV V tổng số nợ còn thiếu (gồn lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tính đến ngày 07/05/2025 là 1.921.830.817 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 08/05/2025 đến ngày ông Đặng Minh D thực trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0019/1323 ngày 05/07/2023 và Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0020/1323 ngày 07/07/2023.

Trong trường hợp ông Đặng Minh D không trả hết nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu phát mãi tài sản của ông Đặng Minh D đang thế chấp tại Ngân hàng là tài sản: Bất động sản toạ lạc tại thửa đất 304, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 067934, số vào sổ cấp GCN: CS07279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/9/2016, chủ sở hữu/sử dụng là ông Đặng Minh D theo Hợp đồng thế chấp số K.0012/TC23 ngày 5/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0012/TC23-01/2023/PLHĐ ngày 06/07/2023.

Ngoài ra, nếu tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Toà án buộc ông Đặng Minh D phải bổ sung thêm tài sản khác để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn: Ông Đặng Minh D có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn có đơn xin vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng tín dụng số K.0019/1323 ngày 05/07/2023 và hợp đồng tín dụng số K.0020/1323 ngày 07/07/2023 và đơn xin chọn thẩm quyền ngày 26/7/2024 thì nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân Quận 10 để giải quyết tranh chấp là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét bị đơn đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền vay:

Căn cứ lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Ông Đặng Minh D có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV V chi tiết như sau:

- Khoản cấp tín dụng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0019/1323 ngày 05/07/2023: Số tiền vay là 500.000.000 đồng, lãi suất 3 tháng đầu tiên là 11.5%/năm, thời hạn vay 120 tháng, mục đích vay để tiêu dùng phục vụ đời sống. Ông D đã thanh toán số tiền 79.935.319 đồng (trả nợ gốc là 37.800.000 đồng, trả nợ lãi 42.135.319 đồng). Tạm tính đến ngày 07/05/2025 ông D còn nợ số tiền 519.529.237 đồng; trong đó: nợ gốc 462.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 52.894.858 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.434.379 đồng.

- Khoản cấp tín dụng đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0020/1323 ngày 07/07/2023: Số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, lãi suất 12 tháng đầu tiên là 10%/năm, thời hạn vay 300 tháng, mục đích vay để vay hoàn vốn/mua nhận chuyển nhượng bất động sản để ở tại thửa đất số 304, tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông D đã thanh toán số tiền 142.363.254 đồng (trả nợ gốc là 39.060.000 đồng, trả nợ lãi 103.303.254 đồng). Tạm tính đến ngày 07/05/2025 ông D còn nợ số tiền 1.402.301.580 đồng; trong đó: nợ gốc 1.260.940.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 136.864.201 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.497.379 đồng.

Xét, quá trình thụ lý giải quyết vụ án để làm rõ số tiền hiện bị đơn còn nợ và số tiền đã thanh toán, Toà án đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến Toà để trình bày ý kiến của mình nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, việc nguyên đơn tự nguyện khai báo về số tiền mà bị đơn đã thanh toán cũng như số tiền hiện còn nợ là có cơ sở, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Về tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Đặng Minh D ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0012/TC23 ngày 05/07/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0012/TC23-01/2023/PLHĐ ngày 06/07/2023, tài sản đảm bảo là thửa đất số 304, toạ lạc tại ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BP 067934, số vào sổ cấp GCN: CS07279, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/9/2016. Căn cứ Điều 317, Điều 318 và 319 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 8 Hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phát mãi tài sản trong trường hợp ông D không trả được nợ.

[2.3] Về lãi suất:

Xét thấy, tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số K.0019/1323 ngày 05/07/2023 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số K.0020/1323 ngày 07/07/2023

thì giữa Ngân hàng với ông D có thỏa thuận lãi suất cho vay là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, ông D còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.4] Về thời hạn thanh toán:

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo như thoả thuận trong các hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc ông Đặng Minh D phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV V tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/05/2025 là 1.921.830.817 đồng *(Một tỷ chín trăm hai mươi mốt triệu tám trăm ba mươi ngàn tám trăm mười bảy đồng)*, trong đó:

- Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0019/1323 ngày 05/07/2023 nợ số tiền 519.529.237 đồng; gồm: nợ gốc 462.200.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 52.894.858 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.434.379 đồng.

- Hợp đồng tín dụng dài hạn K.0020/1323 ngày 07/07/2023 nợ số tiền 1.402.301.580 đồng; gồm: nợ gốc 1.260.940.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 136.864.201 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.497.379 đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. 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.

3. Trong trường hợp ông Đặng Minh D không thanh toán hoặc không trả hết nợ thì phải chịu các biện pháp xử lý tài sản theo quy định pháp luật kể cả việc phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sở hữu: Bất động sản toạ lạc tại Thửa đất số 304, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại địa chỉ ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP 067934, số vào sổ cấp GCN: CS07279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 01/09/2016, chủ sở hữu/ sử dụng là ông Đặng Minh D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0012/TC23 ngày 5/7/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất K.0012/TC23-01/2023/PLHĐ ngày 6/7/2023 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T và đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Long An ngày 05/07/2023.

Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Đặng Minh D có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV V cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Chi phí tố tụng: Ông Đặng Minh D tự nguyện hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 304, tờ bản đồ số 9, toạ lạc tại địa chỉ ấp X, xã P, huyện C, tỉnh Long An số tiền là 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)*.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Minh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 69.654.925 đồng *(Sáu mươi chín triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi lăm đồng)* và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho Ngân hàng TNHH MTV V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 32.430.930 đồng *(Ba mươi hai triệu bốn trăm ba mươi ngàn chín trăm ba mươi đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020754 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Quyền kháng cáo:

Ngân hàng TNHH MTV V có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án lên Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Minh D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

7. Về thi hành án:

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 thoả 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 6,7,7a,7b 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:
- VKSND Quận 10;
- TAND Tp HCM;
- THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân