

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số:432/2025/DS-ST

Ngày: 27-5-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Ngọc Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 71/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 306/2025/QĐST-DS, ngày 29/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên Đơn: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM (BANK). Địa chỉ trụ sở chính: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp Hà Nội. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100686174 do sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp ngày 26/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 11/01/2024. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn Vượng, chức vụ: Tổng Giám đốc.

CHI NHÁNH THỰC HIỆN KHỞI KIẾN: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (BANK CHI NHÁNH NAM THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH). Địa chỉ chi nhánh: 322 Bùi Thanh Khiết, KP3, Thị trấn Tân Túc, Huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh. Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0100686174-021 do sở kế hoạch và đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 29/9/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/11/2021. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Văn Quyền, chức vụ: Giám đốc chi nhánh. Theo quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 “ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án”. Đại diện theo uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Tuấn Bình-Phó trưởng phòng khách hàng. Địa chỉ: 322 Bùi Thanh Khiết, Khu phố 3, Thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: ông Lê CM, sinh năm 1995. Địa chỉ: số 9, đường số 1, khu phố 7, phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê BB, sinh năm 1972. Bà Võ Thị Kim Dung, sinh năm 1978. Lê Minh Cường, sinh năm 2003. Cùng địa chỉ: Số 9, Đường số 1, Khu phố 7, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn Bình trình bày:

Ông Lê CM có quan hệ giao dịch vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh từ tháng 08 năm 2023. Cụ thể hai bên đã ký kết hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023, số tiền vay: 3.250.000.000đ (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn trồng mai. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần, Thời hạn cho vay: 05 năm, Lãi suất cho vay: 9,6%/năm, phương thức áp dụng lãi suất: điều chỉnh, Thời hạn trả nợ cuối cùng: 20/08/2028.

1. Tài sản đảm bảo nợ vay:

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, ông Ông Lê CM đã thế chấp cho Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh tài sản bảo đảm là tài sản sau:

Đất ở diện tích 46,9 m², thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 06 (sơ đồ nền) và nhà ở diện tích 39,3 m². Địa chỉ: Số 9, Đường số 1, Khu phố 4, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (Số cũ: B5/79, xã Tân Tạo, huyện Bình Chánh).

- Giấy tờ pháp lý tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 70139190678 (Hồ sơ gốc số: 1723/2003) do UBND Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay là UBND Quận Bình Tân) cấp ngày 23/06/2003, cập nhật biến động ngày 07/02/2018 và 19/06/2019.

- Giữa Bank Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và ông Lê CM đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748 ngày 10/08/2022, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 007289, quyền số: 08/2022/HBGD-CCAL.

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748/1 ngày 25/08/2023, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 005232, quyền số: 08/2023/HGDG-CCAL đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, ngày 11/8/2022.

2. Việc vi phạm nghĩa vụ:

Ông Lê CM đã không thực hiện đúng nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023, do đó khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 20/08/2024.

Tính đến hết ngày 27/5/2025, tổng dư nợ của ông Lê CM tại Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023 là: 3.667.329.842 đồng, (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến ngày 27/05/2025 là: 467.329.842 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 449.630.521 đồng; lãi chậm trả: 17.699.321 đồng).

- Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần làm việc yêu cầu ông Lê CM thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023. Tuy nhiên, ông Lê CM vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Bank, cố tình không hợp tác, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bank, gây

khó khăn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Bank.

II – YÊU CẦU KHỞI KIẾN

Căn cứ các nội dung trên, Bank thông qua Bank Chi nhánh Nam thành Phố Hồ Chí Minh yêu cầu tòa án tuyên buộc như sau:

Buộc ông Lê CM phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Bank toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 27/5/2025, tổng dư nợ của ông Lê CM tại Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023 là: 3.667.329.842 đồng, (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng). Trong đó: Trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến ngày 27/05/2025 là: 467.329.842 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 449.630.521 đồng; lãi chậm trả: 17.699.321 đồng).

1. Tuyên buộc ông Lê CM phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng trên số dư nợ gốc thực nợ, kể từ ngày 28/5/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Bank.

2. Trường hợp ông Lê CM không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/ quyết định của tòa án có hiệu lực pháp luật thì Bank thông qua Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

3. Tuyên nêu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản trên không đủ trả nợ cho Bank thì Bank thông qua Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất cứ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê CM để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa bị đơn ông Lê CM trình bày:

Ông Lê CM xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng, ông có ký hợp đồng tín dụng với Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh vay số tiền 3.250.000.000 đồng; đã nhận đủ tiền giải ngân; do làm ăn khó khăn nên ông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán; ông đề nghị nguyên đơn cho ông thêm thời gian ông sẽ thu xếp trả số tiền nêu trên trong thời gian sớm nhất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê BB trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Minh phải thực hiện theo đúng thỏa thuận với ngân hàng; ông đề nghị ngân hàng cho thêm thời gian giãn nợ và ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai bà Võ Thị Kim Dung trình bày: Việc ông Minh quan hệ tín dụng với ngân hàng thì thực hiện đúng theo thỏa thuận với ngân hàng; bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Căn cứ vào khoản 1 Điều 40; tại điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim Dung, Lê Văn Cường. Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, giấy triệu tập đương sự tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bà Dung có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Cường vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên; mã số doanh nghiệp 0100686174; đăng ký lần đầu, ngày 26/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 15, ngày 11/01/2024; do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam-Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh; thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; mã số chi nhánh 0100686174-021; đăng ký lần đầu, ngày 29/9/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 30/8/2023; do Phòng đăng ký kinh doanh- Sở kế hoạch và đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp. Có chức năng cho vay tín dụng.

[2.2]. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh và ông Lê CM: Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023, số tiền vay: 3.250.000.000đ (Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm năm mươi đồng). Mục đích vay: Bỏ sung vốn trồng mai. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần, Thời hạn cho vay: 05 năm, Lãi suất cho vay: 9,6%/năm, phương thức áp dụng lãi suất: điều chỉnh, Thời hạn trả nợ cuối cùng: 20/08/2028.

Ngay sau khi ký hợp đồng tín dụng thì nguyên đơn đã giải ngân theo đúng thỏa thuận; bị đơn xác nhận đã nhận đủ tiền giải ngân theo hợp đồng tín dụng.

Như vậy, có cơ sở xác định ông Lê CM có quan hệ tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh vay số tiền 3.250.000.000 đồng; đã giao nhận đủ tiền.

[2.3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng nêu trên: Hội đồng xét xử xét thấy: Về nội dung và hình thức của các Hợp đồng tín dụng nêu trên đã tuân thủ đúng các quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự năm 2015, người tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định pháp luật nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[2.4]. Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên:

Sau khi các bên ký các Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh đã giải ngân cho ông Lê CM theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, căn cứ vào sự thừa nhận, xác nhận của ông Minh thì có đủ cơ sở xác định ông Lê CM đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tính đến hết ngày 27/5/2025, tổng dư nợ của ông Lê CM tại Bank Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023 là: 3.667.329.842 đồng, (Bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng). Trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng. Nợ lãi phát sinh đến ngày 27/05/2025 là: 467.329.842 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 449.630.521 đồng; lãi chậm trả: 17.699.321 đồng).

- Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Xét yêu cầu về lãi suất: Sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Đối với mức lãi suất mà các bên thỏa thuận thì ngân hàng có niêm yết công khai và báo cáo với Ngân hàng nhà nước Việt Nam theo quy định. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[2.6]. Đối với yêu cầu kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Giữa Bank Chi nhánh Nam TP. Hồ Chí Minh và ông Lê CM đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748 ngày 10/08/2022, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 007289, quyền số: 08/2022/HBGD-CCAL.

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748/1 ngày 25/08/2023, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 005232, quyền số: 08/2023/HGDG-CCAL đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, ngày 11/8/2022.

Tài sản thế chấp là: Đất ở diện tích 46,9 m², thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 06 (sơ đồ nền) và nhà ở diện tích 39,3 m². Địa chỉ: Số 9, Đường số 1, Khu phố 4, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (Số cũ: B5/79, xã Tân Tạo, huyện Bình Chánh).

Giấy tờ pháp lý tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 70139190678 (Hồ sơ gốc số: 1723/2003) do UBND Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay là UBND Quận Bình Tân) cấp ngày 23/06/2003, cập nhật biến động ngày 07/02/2018 và 19/06/2019.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp các quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.9] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán thi: 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; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng trước số tiền này nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[5]. Các đương sự đã được Tòa án triệu tập đến để ghi nhận ý kiến, tiến hành thủ tục giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như việc tham gia phiên tòa xét xử giải quyết vụ án với nguyên đơn nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời trình bày cũng như chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở xem xét giải quyết vụ án.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

Khoản 1 Điều 40, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91, Điều 94, Điều 95, Điều 118 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán

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:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc ông Lê CM trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền tạm tính đến hết ngày 27/5/2025, theo Hợp đồng tín dụng số 6440-LAV-202301253 ngày 25/08/2023 là: 3.667.329.842 đồng, (Ba tỷ sáu trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm hai mươi chín ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng). Trong đó: Trong đó: Nợ gốc: 3.200.000.000 đồng. Nợ

lãi phát sinh đến ngày 27/05/2025 là: 467.329.842 đồng, gồm: (lãi trong hạn: 449.630.521 đồng; lãi chậm trả: 17.699.321 đồng).

- 1.2. 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 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Trường hợp ông Lê CM không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản đối với tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748 ngày 10/08/2022, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 007289, quyển số: 08/2022/HBGD-CCAL.

Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6440-LCL-202200748/1 ngày 25/08/2023, được Văn phòng công chứng An Lạc chứng nhận, số công chứng: 005232, quyển số: 08/2023/HGDG-CCAL đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân, ngày 11/8/2022.

Tài sản thế chấp là: Đất ở diện tích 46,9 m², thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 06 (sơ đồ nền) và nhà ở diện tích 39,3 m². Địa chỉ: Số 9, Đường số 1, Khu phố 4, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (Số cũ: B5/79, xã Tân Tạo, huyện Bình Chánh).

Giấy tờ pháp lý tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 70139190678 (Hồ sơ gốc số: 1723/2003) do UBND Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh (nay là UBND Quận Bình Tân) cấp ngày 23/06/2003, cập nhật biến động ngày 07/02/2018 và 19/06/2019.

Sau khi xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán số nợ nêu trên và nợ phát sinh thì ông Lê CM phải chịu các biện pháp cưỡng chế khác theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh cho đến khi trả hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê CM hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh số tiền xem xét thẩm định là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê CM chịu 105.346.597 (Một trăm lẻ năm triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm chín mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Thành Phố Hồ Chí Minh được hoàn trả số tiền 51.346.363 (Năm mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi ba) đồng đã nộp theo theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0051756 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).

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

2AAKKBQ*iffcad+

Vũ Ngọc Chiến