

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 25 - 7 - 2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thật

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Tạ Duy Bình
- Ông Nguyễn Văn Bé

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa (cũ), giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (MB); Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Số A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q): Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q1 - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (MBAMC); Địa chỉ: Tầng

H số C, phường N, thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tầng H số C L, phường L, quận B, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Xuân Đ - Chức vụ: Phó phòng thu hồi nợ tố tụng MBAMC chi nhánh H (Văn bản ủy quyền số 12941.5/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023); Địa chỉ: Số E đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông **Trần Duy A** - Chuyên viên tố tụng (Giấy ủy quyền số 2770/UQ-MBAMC ngày 01/10/2024).

2. *Bị đơn*: Ông **Trần Văn X**, sinh năm 1994; Địa chỉ: Ấp V, xã T, tỉnh Tây Ninh (Địa chỉ cũ: Ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Long An).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: **Công ty Cổ phần K**; Địa chỉ: Tầng D Trung tâm thương mại V, A Xa Lộ H, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: Tầng 4 Trung tâm thương mại V, A X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện: Bà **Lê Phạm Bảo N** – Chức vụ: Giám đốc kinh doanh 6

Ông A có mặt; ông X và người đại diện theo pháp luật của công ty CP K1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại cổ phần () Quân Đội (viết tắt: Ngân hàng): Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn do ông Trần Duy A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/11/2020, ông Trần Văn X có ký hợp đồng mua bán căn hộ số S7.0126.09/VHGP/HĐMBCH với Công ty Cổ phần K để mua Căn hộ số 26.09 tầng 26 Tòa nhà số S (B) tại lô đất A4 (I.4) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên P; tọa lạc tại phường L, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 3.233.644.319 đồng (giá bán là 2.893.953.775 đồng, thuế GTGT là 281.811.668 đồng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà, dự án là 57.879.076 đồng). Căn hộ là tài sản hình thành trong tương lai theo thảo thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số MMD202013123557/TTBL/VGP/TCB-MV giữa bên bán và Ngân hàng TMCP K2 ngày 10/8/2020. Dự kiến ngày 30/01/2022 bàn giao căn hộ.

Ngày 17/11/2020, ông X và Ngân hàng TMCP Q (Chi nhánh S) ký hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD với nội dung chủ yếu như sau: Số

tiền vay 2.540.612.194 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền mua căn hộ số S7.0126.09, tòa nhà S, phân khu The Origami thuộc dự án Vinhomes G (Dự án khu dân cư và công viên P); Thời hạn cho vay: 420 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên hết đến ngày đáo hạn quy định tại văn bản nhận nợ. Thời hạn cho vay cụ thể sẽ được quy định trong từng văn bản nhận nợ; Thời gian ân hạn: 24 tháng, nhưng không vượt qua thời gian hỗ trợ lãi suất của chủ đầu tư; Lãi suất thả nổi; Lãi chậm trả: 10%/năm tính trên dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 17/11/2020, hai bên ký hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 12352.20.110.8515579.BĐ. Tài sản thế chấp là Căn hộ số 26.09 tầng 26 Tòa nhà số S (B) nêu trên và được đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/11/2020.

Ngày 17/11/2020, hai bên ký giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2032275357 thống nhất số tiền giải ngân là 1.111.517.835 đồng; Thời hạn cho vay từ ngày 18/11/2020 đến ngày 17/11/2025; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 10.6%/năm, ngày điều chỉnh lãi đầu tiên là 17/02/2021; Lãi suất cho vay theo chương trình hợp tác tại giai đoạn 1 là cố định 8.5%/năm từ ngày 17/11/2020 đến ngày 20/9/2022; Kỳ trả lãi đầu tiên của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày giải ngân của khoản vay đó và kết thúc vào ngày 19/12/2020; Nợ gốc thanh toán làm 420 kỳ (mỗi kỳ là 01 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nợ gốc, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 20/12/2020; Phương thức giải ngân là chuyển khoản (Giấy ủy nhiệm chi số 01 ngày 17/11/2020).

Ngày 13/02/2022, hai bên ký giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2213370390 thống nhất số tiền giải ngân là 1.429.094.359 đồng; Thời hạn cho vay từ ngày 14/5/2022 đến ngày 17/11/2025; Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 9.1%/năm, ngày điều chỉnh lãi đầu tiên là 13/8/2022; Lãi suất cho vay theo chương trình hợp tác tại giai đoạn 1 là cố định 6.7%/năm từ ngày 13/5/2022 đến ngày 20/9/2022; Kỳ trả lãi đầu tiên của khoản vay sẽ bắt đầu vào ngày giải ngân của khoản vay đó và kết thúc vào ngày 19/6/2022; Nợ gốc thanh toán làm 402 kỳ (mỗi kỳ là 01 tháng) và trả vào ngày 20 của tháng dương lịch cuối cùng của kỳ trả nợ gốc, ngày trả nợ gốc đầu tiên là 20/6/2022; Phương thức giải ngân là chuyển khoản (Giấy ủy nhiệm chi ngày 13/5/2022).

Ngày 27/5/2022, Công ty Cổ phần K đã bàn giao Căn hộ nêu trên cho ông X theo Biên bản bàn giao căn hộ số S7.0126.09/VHGP/BBBG. Tại biên bản ghi

nhận, ngày 13/5/2022 bên mua (ông X) đã hoàn thành việc thanh toán tiền gốc.

Ông X vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng mặc dù phía Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian để ông có thể thanh toán số nợ vay nhưng đến nay ông vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên vay.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q xác định yêu cầu ông X trả tổng số tiền nợ gốc 2.521.463.194 đồng và lãi tạm tính đến ngày 25/7/2025 là 918.272.451 đồng.

Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính số tiền lãi phát sinh từ ngày 26/7/2025 theo hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020 nêu trên mà ông X và Ngân hàng đã ký kết; Yêu cầu sử dụng tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 12352.20.110.8515579.BĐ ngày 17/11/2020 để đảm bảo thi hành án.

Đề nghị của bị đơn – ông Trần Văn X: Ông X đã được Tòa án khu vực 2 – Tây Ninh đã triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến hay văn bản đề nghị gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần K (viết tắt: Công ty): Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh đã triệu tập hợp lệ đúng quy định của pháp luật đối với Công ty Cổ phần K nhưng người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần K vắng mặt không có lý do và không có ý kiến hay văn bản đề nghị gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp như tại biên bản phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân khu vực 2 – Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật Tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại Bộ luật dân sự. Bị đơn cư trú tại xã T, huyện T; nay là xã T, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Tây Ninh theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc giải quyết vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn X trả số tiền nợ gốc 2.521.463.194 đồng và tiền lãi tính đến ngày 25/7/2025 là 918.272.451 đồng. Bị đơn ông Trần Văn X đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có ý kiến phản bác đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Căn cứ hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020 và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông Trần Văn X. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông X đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán; việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông X trả toàn bộ số nợ còn lại và tiền lãi là phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 1, 2 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận là phù hợp với quy định pháp luật.

Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện là có căn cứ chấp nhận. Buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền gốc tiền 2.521.463.194 đồng nợ gốc và 918.272.451 đồng nợ lãi, tổng cộng 3.439.735.645 đồng.

[3.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay, ông Trần Văn X đã thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S7.0126.09/VHGP/HĐMBCH ngày 03/11/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty Cổ phần K và ông Trần Văn X về việc mua bán/chuyển hộ căn hộ S tầng B Tòa nhà S (B) tại lô đất A4 (I.4) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên P; tọa lạc tại phường L, thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 12352.20.110.8515579.BĐ ngày 17/11/2020. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm và thế chấp tài sản đã được các bên thực hiện đúng theo quy định của pháp

luật nên được pháp luật bảo vệ. Do đó, tài sản thế chấp nêu trên được bảo đảm để thi hành án đối với số nợ của hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020, trong trường hợp ông X không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[4] Về chi phí tố tụng:

– Đối với lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

– Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng, ông Trần Văn X có trách nhiệm chịu chi phí, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông X có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 6.000.000 đồng.

[5] Ông Trần Văn X còn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 26/7/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020 nêu trên mà ông X và Ngân hàng đã ký kết;

[6] Về án phí: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn X phải chịu số tiền 100.795.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Trần Văn X.

Buộc ông Trần Văn X có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 2.521.463.194 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi một triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn một trăm chín mươi bốn đồng) nợ gốc và 918.272.451 đồng (chín trăm mười tám triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi một đồng) nợ lãi, tổng cộng 3.439.735.645 đồng (ba tỷ bốn trăm ba mươi chín triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm bốn mươi lăm đồng), phát sinh từ hợp đồng tín dụng.

Ông Trần Văn X còn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 26/7/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020.

2. Về tài sản thế chấp: Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S7.0126.09/VHGP/HĐMBCH ngày 03/11/2020 và các phụ lục đính kèm giữa Công ty Cổ phần K và ông Trần Văn X về việc mua bán/chuyển hộ căn hộ S tầng B Tòa nhà S (B) tại lô đất A4 (I.4) thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên P; tọa lạc tại phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ cũ: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 12352.20.110.8515579.BĐ ngày 17/11/2020 được bảo đảm để thi hành án đối với số nợ của hợp đồng cho vay số 12351.20.110.8515579.TD ngày 17/11/2020, trong trường hợp ông X không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng:

– Đối với lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí này (đã nộp xong).

– Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn X có trách nhiệm chịu chi phí, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên ông X có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền 6.000.000đồng (sáu triệu đồng).

4. Về án phí:

Ông Trần Văn X phải chịu số tiền 100.795.000đồng (một trăm triệu bảy trăm chín mươi lăm nghìn đồng) phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sung vào ngân sách Nhà nước. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí 46.865.000đồng (bốn mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004149 ngày 21 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Hóa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Tây Ninh).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

6. Về việc thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định này 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, 7a và Điều 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 2 – Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Nguyễn Thị Thật