

Bản án số: 106/2025/DS-ST
Ngày: 16 - 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Xuân Khanh
2. Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 494/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số B L, phường B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1979, chức danh Phó Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh B, địa chỉ trụ sở chi nhánh: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, Khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 787 ngày 25/7/2025). SĐT: 0908.044.455, có mặt

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1975 và bà Trần Thị Thùy T1, sinh năm: 1977; cùng địa chỉ: Số H, đường H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. SĐT: 0918.931.076-0948.368.484, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà Trần Thị Thùy T1, ông Nguyễn Văn T đã vay vốn tại Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bình Dương - Phòng Giao dịch Lai Uyên theo Hợp

đồng tín dụng số 5503-LAV-202400081 ngày 31/01/2024, Số tiền vay 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh thu mua mủ cao su. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ số 5503-LDS-202400176 ngày 31/01/2024.

Dư nợ gốc đến ngày 31/03/2025 là: 1.945.000.000đ (một tỷ chín trăm bốn mươi lăm triệu đồng), cụ thể:

Để đảm bảo cho các khoản vay, ông T, bà T1 đã thế chấp thửa đất số: 626, Tờ bản đồ số: 23, diện tích: 1.049,9 m², địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, TP .) đã được Sở TNMT tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS872052, số vào sổ: CS17286 của ngày 20/01/2020 cho ông Lê Minh Quốc C, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T1 ngày 19/11/2020 cho Ngân hàng N - Chi nhánh thành phố B, Bình Dương - Phòng Giao dịch Lai Uyên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/HĐTC/LU22 ngày 30/09/2022 Công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 12051, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C1.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông T, bà T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu ông T, bà T1 trả nợ nhưng ông T, bà T1 không trả.

Tạm tính đến hết ngày 31/03/2025, ông T, bà T1 còn nợ ngân hàng tổng số tiền là: 2.029.474.281 đồng (hai tỷ không trăm hai mươi chín triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn hai trăm tám mươi một đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.945.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 57.524.041 đồng, nợ lãi quá hạn: 26.950.240 đồng.

Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 trả lại số tiền nợ tạm tính nêu trên; buộc ông T, bà T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5503-LAV-202400081 ngày 31/01/2024, kể từ ngày 01/04/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ; trường hợp ông T, bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/HĐTC/LU22 ngày 30/09/2022.

- **Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thùy T1:** Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T1 không đến Tòa án làm việc, hòa giải; không giao nộp văn bản ghi ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn ông Lê Hoàng P giao nộp cho Tòa án Văn bản số 959 ngày 10/9/2025 về việc thông báo lãi, gốc của khách hàng Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thùy T1 tính đến ngày 16/9/2025, như sau: Nợ gốc: 1.945.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 130.901.165 đồng; nợ lãi quá hạn: 63.638.801 đồng. Tổng cộng: 2.139.539.966 đồng.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông T, bà T1.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do bị đơn có nơi cư trú tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của đại diện nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho ông T, bà T1 đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản đối với Ngân hàng N nhưng ông T, bà T1 không đến. Tòa án tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Sau khi kết thúc phiên họp, Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho ông T, bà T1 biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định nhưng ông T, bà T1 không có ý kiến phản bác lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa căn cứ lời trình bày và chứng cứ do nguyên đơn giao nộp để giải quyết vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[4.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 5503-LAV-202400081 ngày 31/01/2024 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ số 5503-LDS-202400176 ngày 31/01/2024 giữa Ngân hàng N và ông T, bà T1, thấy rằng:

Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23; khoản 1, 4 Điều 27 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc 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 của Thống đốc Ngân hàng N1 nên phát sinh hiệu lực.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà T1 không thanh toán tiền nợ gốc và lãi đúng thời hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, vi phạm Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông T, bà T1 trả nợ là hoàn toàn chính đáng, phù hợp Điều 21 Thông tư

số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên tòa chấp nhận.

[4.2] Xét lãi suất và tiền lãi:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N1 thì tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn với bên vay.

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên, xét thấy thỏa thuận về mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ giữa Ngân hàng N và ông T, bà T1 không trái quy định pháp luật. Ngân hàng đã tính đúng số tiền lãi theo Văn bản tính gốc lãi, phí ngày 10/9/2025 nên Tòa chấp nhận.

[4.3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn, thấy rằng:

Khi vay tiền, ông T, bà T1 có thế chấp cho Ngân hàng N thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.066,6 m², tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS872052, sổ vào sổ: CS17286 của Sở TNMT tỉnh B cấp ngày 20/01/2020 cho ông Lê Minh Quốc C, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T1 ngày 19/11/2020.

Thửa đất trên được các bên ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông T, bà T1 không thanh toán số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 3.000.000 đồng, ông T, bà T1 phải chịu chi phí trên. Ngân hàng N đã nộp tạm ứng xong, do đó buộc ông T, bà T1 cùng có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho ngân hàng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông T, bà T1 chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho ngân hàng. Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Thùy T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

- Về tiền nợ: Buộc ông T, bà T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 16/9/2025 như sau: Nợ gốc: 1.945.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 130.901.165 đồng; nợ lãi quá hạn: 63.638.801 đồng. Tổng cộng : 2.139.539.966đ (hai tỷ, một trăm ba mươi chín triệu, năm trăm ba mươi chín ngàn, chín trăm sáu mươi sáu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 5503-LAV-202400081 ngày 31/01/2024 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm Giấy nhận nợ số 5503-LDS-202400176 ngày 31/01/2024 giữa Ngân hàng N và ông T, bà T1.

Tiền lãi từ ngày 17/9/2025 trở đi được tiếp tục tính theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ nêu trên.

Sau khi ông T, bà T1 trả hết số nợ trên, Ngân hàng N có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản và trả lại ông T, bà T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS872052, số vào sổ: CS17286 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/01/2020 cho ông Lê Minh Quốc C, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T1 ngày 19/11/2020.

Trường hợp ông T, bà T1 không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 626, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.066,6 m², tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS872052, số vào sổ: CS17286 của Sở TNMT tỉnh B cấp ngày 20/01/2020 cho ông Lê Minh Quốc C, đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thùy T1 ngày 19/11/2020 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 058/HĐTC/LU22 công chứng ngày 30/9/2022 giữa Ngân hàng N và ông T, bà T1.

Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp là các cây khoai mì được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất thế chấp.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông T, bà T1 chịu số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) và trả số tiền này cho Ngân hàng N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T, bà T1 chịu số tiền 74.791.000đ (bảy mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi một ngàn đồng).

Ngân hàng N được lại số tiền 35.175.000đ (ba mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0006301, ngày 03/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án 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, 7a 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 KV15-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình