TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THẠNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 983/2025/DS-ST
Ngày: 27 - 6 - 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 BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Linh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Phủ

2. Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thu Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1159/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn là A; địa chỉ: LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội; Người đại diện hợp pháp là ông D, đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số: 1628/UQ-TTSG-TH ngày 31 tháng 7 năm 2024); địa chỉ: MTB, phường BT, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

Bị đơn:

- Ông B, sinh năm 1978; địa chỉ: LS, Phường I, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Quảng Nam),(có đơn đề nghị vắng mặt);

- Bà C sinh năm 1978; địa chỉ: TNH, phường CP, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam, (có đơn đề nghị vắng mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông H và bà L; cùng địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam, (có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 7 năm 2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông B và bà C ký hợp đồng tín dụng với A – Chi nhánh HV TPHCM theo hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016 để vay số tiền 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 11.5%/năm, mục đích vay: Mua nhà ở.

Tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay là thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 7 tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, Hn, Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của ông C và D theo Hợp đồng thế chấp số: 6421-LCL-201600381 ngày 07/11/2016.

Thực hiện hợp đồng, ông B và bà C vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 27/6/2025, còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc: 9.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.272.630.730 đồng. Đối với nợ lãi quá hạn, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả. Như vậy, tổng số tiền bị đơn còn phải trả nguyên đơn là: 13.172.630.730 đồng.

Nay A yêu cầu ông B và bà C phải trả số tiền nêu trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông B và bà C còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 28 tháng 6 năm 2025 theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp ông B và bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là thửa đất số: 28, tờ bản đồ số: 7 tại địa chỉ: Tổ 8, Khối 3, phường Minh An, Hội An, Quảng Nam thuộc quyền sử dụng của ông Bvà bà C.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì ông B và bà C có trách nhiệm thanh toán hết dư nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/11/202, bị đơn là ông B đồng ý với yêu cầu khởi kiện của A và đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng nếu ông không trả được nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà C trình bày: Bà và ông Bcó ký hợp đồng tín dụng tại A để vay số tiền 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là bất động sản tại địa chỉ: Tổ 8, Khối 3, phường Minh An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu của bà. Tuy nhiên, quá trình vay do gặp khó khăn về kinh tế nên bà và ông Bchậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện, bà có cùng ý kiến với ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H và bà L trình bày: Chúng tôi đang ở nhờ tại địa chỉ Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam từ tháng 5 năm 2023. Quá trình ở không có sửa chữa, tu bổ gì. Nay chúng tôi không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định của Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 299, Điều 317, khoản 1 Điều 319, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH10 ngày 30 tháng 12 năm 2016, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc: 9.900.000.000 đồng, nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho đến khi trả xong nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Bị đơn ông B, bà C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H, bà L đều có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

[3.1] Yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi:

Căn cứ hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016, giấy nhận nợ số 6421-LDS-201600906 ngày 08/11/2016, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông B và bà C đã vay của A số tiền 12.000.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận và ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự, hợp đồng được giao kết và thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, chức năng và nhiệm vụ của ngân hàng. Do đó, giao dịch này là hợp pháp và được công nhận hiệu lực.

Căn cứ bảng tính lãi do A cung cấp, các thông báo nợ, Hội đồng xét xử xác định tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2025, ông Bvà bà C còn nợ A số tiền 13.172.630.730 đồng, gồm nợ gốc: 9.900.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.272.630.730 đồng, đối với lãi quá hạn, nguyên đơn không yêu cầu.

Xét thấy ông B và bà C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và tiền lãi từ ngày 13/11/2018 đến nay là vi phạm nội dung thỏa thuận của hợp đồng tín dụng tại Điều 4 được ký kết giữa các bên và Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, cần buộc ông Bvà bà C phải trả cho A số tiền nêu trên là có cơ sở

[3.2] Yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201600381 ngày 07/11/2016 được ký kết giữa A – Chi nhánh HV TPHCM và ông B, bà C thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam được ông B, bà C thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông B, bà C phát sinh từ hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016. Xét hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên tuân thủ đúng quy định tại các điều 293, 295, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật dân sự năm 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ nên được công nhận hiệu lực.

Tại điểm c khoản 1 Điều 7 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6421-LCL-201600381 ngày 07/11/2016 quy định "Khi đến hạn mà khách hàng không trả nợ, nếu các bên không có thỏa thuận khác, thì bên A có quyền xử lý tài sản bảo đảm vốn vay theo sự thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật…". Do vậy, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của A là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp nêu trên và quy định tại các điều 299, 303, khoản 7 Điều 323, khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, nên được chấp nhận.

[3.3] Đối với những người đang cư ngụ tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam (ông H và bà L…) có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản riêng và bàn giao căn nhà cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền trong trường hợp nguyên đơn có yêu cầu phát mãi đối với nhà, đất tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam.

[3.4] Sau khi ông B và bà C hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, thì A có trách nhiệm trả lại cho ông B và bà C bản chính các giấy tờ liên quan đến việc sở hữu tài sản thế chấp được thể hiện tại Điều 1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6421-LCL-201600381 ngày 07/11/2016.

[3.5] Về thời gian trả: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền vốn, tiền lãi một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, do ông B và bà C vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên A yêu cầu ông B và bà C trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, nghĩ nên chấp nhận.

[3.6] Về chi phí tố tụng: Qúa trình giải quyết vụ án, A đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn tự nguyện chịu không yêu cầu bị đơn phải trả.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 112.000.000 đồng + 0,1% (13.172.630.730 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 121.172.630 đồng

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.291.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0088079 ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 293, 295, 298, 303 , 317, 318, 319, 323, 325, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm 2010 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 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; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của A, buộc ông B và bà C phải trả cho A số tiền tính đến ngày 27 tháng 6 năm 2025 là: 13.172.630.730 đồng, gồm nợ gốc: 9.900.000.000 đồng, lãi trong hạn: 3.272.630.730 đồng, theo hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016.

Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 28 tháng 6 năm 2025, ông Bvà bà C còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-201600484 ngày 07/11/2016, tương ứng với số tiền nợ gốc cho đến khi trả hết số nợ nêu trên.

Trường hợp hết hạn, ông B và bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là nhà, đất tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 0303010638, hồ sơ gốc số: 1220 do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/01/2004, cập nhật thay đổi ngày 04/11/2016. Đồng thời những người đang cư ngụ tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam (ông H và bà L…) có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản riêng và bàn giao căn nhà cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền trong trường hợp nguyên đơn có yêu cầu phát mãi đối với nhà, đất tại địa chỉ: Tổ X, Khối Q, phường MA, thành phố Hn, tỉnh Quảng Nam.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho A thì ông Bvà bà C có trách nhiệm thanh toán hết dư nợ còn lại và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngay sau khi ông B và bà C hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, thì A có trách nhiệm giao trả lại cho ông Bvà bà C bản chính các giấy tờ liên quan đến việc sở hữu tài sản thế chấp được thể hiện tại Điều 1 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 6421-LCL-201600381 ngày 07/11/2016.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn hoàn trả.

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông B và bà C phải chịu án phí là: 121.172.630 (một trăm hai mươi mốt triệu, một trăm bảy mươi hai ngàn, sáu trăm ba mươi) đồng;

A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.291.000 (sáu mươi triệu, hai trăm chín mươi mốt ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0088079 ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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 của Luật Thi hành án dân sự (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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. *Quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Chi cục Thi hành án DS Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Linh Phượng