TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 45/2025/DS-ST
Ngày: 08-07-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Trâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Huỳnh Anh Phương Thảo;

2. Ông Lê Phú Cường.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Mỹ Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 07 năm 2025 tại Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1190/2024/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 05 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam;

Trụ sở: 02 Láng Hạ, phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: 55-55A Phan Đình Phùng, Phường Cầu Kiệu, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Đồng (văn bản ủy quyền ngày 22/02/2024). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương Liên (vắng mặt);

Địa chỉ: Căn hộ 24.01 Lô C1, Chung cư Imperia, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Đắc Pha Lê (vắng mặt);

Địa chỉ: Căn hộ 08.02 Lô D3, Chung cư Imperia, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Đồng trình bày:

Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (từ đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với bà Nguyễn Thị Phương Liên hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963

ký ngày 17/11/2022 số tiền cho vay là 8.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí kinh doanh.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1607-LCP-202000664 ngày 02/11/2020 là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: 107 Đường số 27, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829795, số vào sổ cấp GCN số CT 25372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013.

Trong quá trình vay, bà Nguyễn Thị Phương Liên đã không thực hiện trả nợ lãi hàng tháng và nợ gốc theo đúng hợp đồng vay đã được ký giữa hai bên. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc nhưng bà Nguyễn Thị Phương Liên vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Bà Nguyễn Thị Phương Liên còn nợ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022 số tiền nợ gốc: 8.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.770.717.808 đồng; lãi quá hạn: 594.772.603 đồng (tạm tính đến ngày 08/07/2025), tổng cộng là 10.365.490.411 đồng.

Nay Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Phương Liên phải trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022 số tiền nợ gốc: 8.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.770.717.808 đồng; lãi quá hạn: 594.772.603 đồng (tạm tính đến ngày 08/07/2025), tổng cộng là 10.365.490.411 đồng.

2. Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ vay gồm gốc, lãi và các chi phí liên quan khác (nếu có) tính đến ngày phải thanh toán cho Ngân hàng theo bản án thì đề nghị Toà án tuyên cho Ngân hàng được toàn quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: 107 Đường số 27, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829795, số vào sổ cấp GCN số CT 25372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

+ Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật nên 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 xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương Liên. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương Liên và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Đắc Pha Lê đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Phương Liên trả số tiền, trong đó nợ gốc: 8.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.770.717.808 đồng; lãi quá hạn: 594.772.603 đồng (tạm tính đến ngày 08/07/2025). Tổng cộng là 10.365.490.411 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022 với số tiền cho vay là 8.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp chi phí kinh doanh. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 10.50%/ năm, trả lãi tiền vay vào ngày 10 hàng tháng. Thời hạn cho vay: 12 tháng, kể từ ngày ký đến hết ngày 17/11/2023.

Trong quá trình vay, bà Nguyễn Thị Phương Liên đã không thực hiện trả nợ lãi hàng tháng và nợ gốc theo đúng hợp đồng vay đã được ký giữa hai bên. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần làm việc nhưng bà Nguyễn Thị Phương Liên vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Bà Nguyễn Thị Phương Liên còn nợ Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022 số tiền nợ gốc: 8.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.770.717.808 đồng; lãi quá hạn: 594.772.603 đồng (tạm tính đến ngày 08/07/2025). Tổng cộng: 10.365.490.411 đồng là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1607-LCP-202000664 ngày 02/11/2020 tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: 107 Đường số 27, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829795, số vào sổ cấp GCN số CT 25372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013.

Căn cứ Điều 299 BLDS 2015 quy định về các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo "Đến hạn thực hiện nghĩa vụ đảm bảo mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ". Bà Nguyễn Thị Phương Liên vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200963 ký ngày 17/11/2022 do đó Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi số nợ trên là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về việc giải quyết vụ án là đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định 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, bị đơn bà Nguyễn Thị Phương Liên phải chịu toàn bộ án phí dân sự với mức thu là (112.000.000 đồng + 0,1% x (6.365.490.411) đồng = 118.365.490 đồng.

[5] Chi phí tố tụng: 10.000.000 (mười triệu đồng), căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà Nguyễn Thị Phương Liên có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam.

[6] Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương Liên thanh toán cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam số tiền gốc: 8.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 1.770.717.808 đồng; lãi quá hạn: 594.772.603 đồng (tạm tính đến ngày 08/07/2025), tổng cộng là 10.365.490.411đ (mười tỷ ba trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một đồng).

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 09/07/2025, bà Nguyễn Thị Phương Liên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

Sau khi nhận đủ số tiền nợ trên, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam có trách nhiệm trả lại cho bà Phan Đắc Pha Lê bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829795, số vào sổ cấp GCN số CT 25372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013; bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạn nhà, đất.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương Liên không trả hết số nợ trên thì Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 11, tại địa chỉ: 107 Đường số 27, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 829795, số vào sổ cấp GCN số CT 25372 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/10/2013 và cùng toàn bộ hiện trạng thực tế tại thời điểm thi hành án để thu hồi số nợ trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Phương Liên phải chịu án phí là 118.365.490 đồng (Một trăm mười tám triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm chín mươi đồng).

+ Hoàn lại cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 58.455.000 đồng (năm mươi tám triệu bốn trăm năm mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0032480 ngày 13 tháng 05 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chi phí tố tụng: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà Nguyễn Thị Phương Liên có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam.

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

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: 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, 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 5;
- Cục THADS TP.HCM;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

Trần Thị Ngọc Trâm