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

Bản án số: 224/2025/DSST
Ngày: 08-05-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thành Viên

2. Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 05 năm 2025 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1437/2024/TLST- DS ngày 03/12/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 03 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 04 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng B; địa chỉ trụ sở: phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1980; địa chỉ: Phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1972; địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quang Đ, sinh năm 2004; địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông H có mặt, bà M và bà Nguyễn Thị M vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/11/2024 và bản tự khai, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng B –CN Trường Sơn (gọi tắt là B) có ký với bà Nguyễn Thị M hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8835112/HĐTD ngày 27/09/2023;

+ Số tiền vay theo hợp đồng là: 4.840.000.000 đồng;

+ Thời gian vay: 360 tháng (Từ ngày 27/09/2023 đến 27/09/2053);

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua nhà;

+ Lãi suất cho vay: Lãi suất áp dụng tại từng thời điểm rút vốn;

+ Lãi suất nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

+ Lãi suất nợ lãi quá hạn: 10%/năm;

Số tiền đã giải ngân: 4.840.000.000 đồng vào ngày 27/09/2023 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8835112/HĐTD ngày 27/09/2023.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên:

- B với và Nguyễn Thị M đã ký hợp đồng thế chấp số 37/2018/8835112/HĐTC ngày 19/04/2018 đã được công chứng tại Phòng Công chứng N (nay là PCC M, số công chứng: 005312 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD). Theo đó, bà Nguyễn Thị M thế chấp cho B toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 225, địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố 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 CH 06141 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 15/01/2014 cập nhật lần cuối ngày 13/01/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/04/2024 và phải chịu lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Mặc dù Ngân hàng B thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp với bà M, yêu cầu có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để trả nợ, tuy nhiên bà M vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã qui định tại Hợp đồng đã ký.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà M trả số tiền nợ tính đến ngày 08/05/2025 là 5.312.499.082 đồng, trong đó nợ gốc là 4.840.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 447.269.041 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 25.230.041 đồng. Ngân hàng yêu cầu trả số tiền trên cho Ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Và bà M có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 09/05/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Hiện nay Ngân hàng B đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ.

Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã đóng đề nghị bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên toà sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà M và bà Nguyễn Thị M chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng, đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Bị đơn cư ngụ tại quận Gò Vấp

nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân quận Gò Vấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có lời khai và các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Tòa án để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền nợ tạm tính đến ngày 08/05/2025 là 5.312.499.082 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2023/8835112/HĐTD ngày 27/09/2023 thể hiện Ngân hàng có cho bà Nguyễn Thị M vay số tiền 4.840.000.000 đồng, mục đích vay là để thanh toán tiền mua nhà, thời hạn vay 360 tháng kể từ ngày 27/09/2023 đến 27/09/2053, lãi suất cho vay áp dụng tại từng thời điểm rút vốn.

Việc xác lập giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị M là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng, bà Nguyễn Thị M phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và nợ lãi trong 360 kỳ (mỗi kỳ 1 tháng) vào ngày 15 hàng tháng. Nhưng bà Nguyễn Thị M chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ đến ngày 15/04/2024 rồi ngưng đến nay không thanh toán. Như vậy bà Nguyễn Thị M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M thanh toán số tiền nợ tính đến 08/05/2025 là 5.312.499.082 đồng, trong đó nợ gốc là 4.840.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 447.269.041 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 25.230.041 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hạn thanh toán: Do bà Nguyễn Thị M vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị M trả số tiền trên cho nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 09/05/2025 bà Nguyễn Thị M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. 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 bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.2] Sau khi bà Nguyễn Thị M thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến tài sản thế chấp trên bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ.

[2.3] Xét yêu cầu phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 37/2018/8835112/HĐTC ngày 19/04/2018 đã được công chứng tại Phòng Công chứng N (nay là Phòng công chứng Mai Việt Cường, số công chứng: 005312 quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ (do bà M là người đại diện theo pháp luật) đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản đã, đang và sẽ hình thành gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 225, tọa lạc tại Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố 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 CH 06141 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 15/01/2014 cập nhật lần cuối ngày 13/01/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị M tại Ngân hàng.

Tại Điều 10 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà bên được bảo đảm không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ; hoặc bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng dẫn đến việc phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn thì Ngân hàng Bược quyền yêu cầu Tòa án giải quyết xử lý tài sản thế chấp.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/03/2025 thì nhà đất trên không thay đổi hiện trạng so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 06141 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 15/01/2014 cập nhật lần cuối ngày 13/01/2016.

Do đó yêu cầu phát mại tài sản là nhà đất Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của nguyên đơn trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ bà Nguyễn Thị M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 335, Điều 317, Điều 320, Điều 323 và Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.312.499 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 335, Điều 317, Điều 320, Điều 323, Điều 342, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ

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 nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm trả cho Ngân hàng B số tiền nợ tạm tính đến 08/05/2025 là 5.312.499.082 đồng, trong đó nợ gốc là 4.840.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 447.269.041 đồng, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 25.230.041 đồng làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 09/05/2025 bà Nguyễn Thị M còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ 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 bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Đến hạn trả nợ nêu trên mà bà Nguyễn Thị M không trả thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp là nhà đất số Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố 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 CH 06141 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 15/01/2014 cập nhật lần cuối ngày 13/01/2016 để thu hồi nợ.

1.2. Sau khi bà Nguyễn Thị M thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng B có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 06141 do UBND quận Gò Vấp cấp ngày 15/01/2014 cập nhật lần cuối ngày 13/01/2016 cho bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ.

1.3. Bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng B chi phí tố tụng là 5.000.000 đồng.

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

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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).

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.312.499 đồng.

- Ngân hàng B không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Ngân hàng B số tiền tạm nộp án phí là 56.556.994 đồng theo biên lai thu tiền số 0056827 ngày 02/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Nguyễn Thị M và ông Lê Quang Đ vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

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

Hoàng Thị Nhung