TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1132/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Trần Thanh Nhàn.

***Các Hội thẩm nhân dân*:**

1. Ông Đinh Hoàng Việt;

2. Ông Bùi Hoàng Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 343/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 608/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 493/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TNHH Một thành viên V

Địa chỉ trụ sở: 72 Lý Thường Kiệt, phường C, Thành phố H
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Ngọc L, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ chi nhánh: 324E Lý Thường Kiệt, phường D, Thành phố H.

- ***Bị đơn:*** Ông Lương Thiện Nh, sinh ngày 29/3/1996, số CCCD: 080096009164, ngày cấp: 20/9/2023, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. (vắng mặt)

Địa chỉ: 176B/6 Ấp 6, xã V, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2025 và bản tự khai ngày 24/6/2025 của nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên V có ông Dương Ngọc L đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông Lương Thiện Nh có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV Vtheo Hợp đồng tín dụng số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 số tiền vay: 1.500.000.000 đồng, Lãi suất cố định: 9,5%/năm trong 12 tháng đầu tiên; Thời hạn vay: từ ngày 03/02/2024 đến ngày 02/02/2044. Mục đích vay: Vay hoàn vốn mua bất động sản để ở là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp 7, Xã P, Huyện C, Tỉnh L.

Ông Lương Thiện Nh thế chấp cho Ngân hàng tài sản bảo đảm là Bất động sản tại thửa 375, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp 7, Xã P, Huyện C, Tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DC 454911, số vào sổ cấp GCN: CS 09447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/07/2021, chủ sở hữu là Ông Lương Thiện Nh theo Hợp đồng thế chấp số K.0027/TC24 ngày 02/02/2024, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình vay, từ ngày 02/02/2024 đến ngày 28/02/2025, Ông Lương Thiện Nh chỉ trả được tổng số tiền là 151.233.562 đồng, bao gồm: Vốn: 50.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 100.891.952 đồng; Lãi quá hạn: 341.610 đồng.

Do Ông Lương Thiện Nh vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 14/08/2024, Ngân hàng TNHH Một thành viên V đề nghị Toà án buộc ông Lương Thiện Nh trả cho Ngân hàng tổng số tiền còn thiếu tính đến ngày 30/9/2025 là 1.594.711.684 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.450.000.000 đồng, lãi trong hạn: 139.736.900 đồng, lãi quá hạn: 4.974.784 đồng.

Nếu ông Lương Thiện Nh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng là Bất động sản tại thửa đất số 375, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp 7, xã P, huyện C, tỉnh L, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DC 454911, số vào sổ cấp GCN: CS 09447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/07/2021, chủ sở hữu là Ông Lương Thiện Nh theo Hợp đồng thế chấp số K.0027/TC24 ngày 02/02/2024.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông Lương Thiện Nh tại Ngân hàng thì ông Lương Thiện Nh tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và chịu mọi chi phí phát sinh.

Bị đơn ông Lương Thiện Nh vắng mặt trong suốt quá trình tòa thụ lý và giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên V đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn ông Lương Thiện Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng cho vay được ký kết đúng theo quy định pháp luật nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 cũng như việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do Ngân hàng TNHH Một thành viên V có Đơn xin lựa chọn toà án giải quyết, chọn Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Toà án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giải quyết, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0301442379, đăng ký lần đầu ngày 08/4/1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 19/8/2022 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Xét Quyết định số 116/QĐ-NHNN ngày 17/01/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc chuyển giao bắt buộc Ngân hàng TMCP Đ cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; Xét Quyết định số 42/QĐ-TTGSNH2 ngày 14/02/2025 về việc sửa đổi nội dung Giấy phép hoạt động của Ngân hàng TMCP Đ của Cơ quan thanh tra, giám sát Ngân hàng cấp; Xét quyết định số 264/2025/QĐ-HĐQT ngày 14/02/2025 của Ngân hàng

TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Có cơ sở xác định ông Nguyễn Hữu Đ là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng; Xét quyết định số 28/2025/QĐ-HĐQT ngày 14/02/2025 của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, quyết định số 1079/2025/QĐ-HĐTV ngày 15/02/2025 ngày 15/02/205 của Ngân hàng TNHH Một thành viên V và Quyết định về việc bổ nhiệm Cán bộ số 336/2025/QĐ-HĐTV ngày 15/02/2025 có cơ sở xác định ông Nguyễn Tấn Th là người đứng đầu chi nhánh. Xét Quyết định số 23/2025/QĐ-Q10 ngày 26/02/2025 về việc uỷ quyền thường xuyên là hợp lệ nên ông Dương Ngọc L có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng.

[3.2] Xét bị đơn ông Lương Thiện Nh đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt do vậy Tòa căn cứ vào chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng: Căn cứ Điều 51 Luật Tổ chức tín dụng quy định "Việc cho vay phải được lập thành hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, hình thức vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận". Xét các Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 đảm bảo đúng quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc theo hợp đồng cho vay Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[5.1] Như phân tích tại phần [4] do hợp đồng cho vay phát sinh hiệu lực pháp luật, căn cứ uỷ nhiệm chi ngày 02/02/2024 có chữ ký chữ viết của bên vay bị đơn ông Lương Thiện Nh có cơ sở xác định bên vay đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng.

[5.2] Căn cứ bản tự khai ngày 24/6/2025, bản tính lãi ngày 24/6/2025 và ngày 30/9/2025, tại phiên tòa xác nhận bị đơn vẫn chưa hoàn trả nợ gốc theo hợp đồng cho vay. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán khoản tiền lãi theo các hợp đồng cho vay, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[6.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định: "Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng". Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: "Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân

hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật". Căn cứ Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng tiền đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên Ngân hàng là tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng là không trái pháp luật.

[6.2] Căn cứ vào khoản 6 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 quy định về thời hạn cho vay thì thời hạn cho vay là 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên..

[6.3] Căn cứ vào khoản 9 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 về việc điều chỉnh lãi suất các hợp đồng tín dụng của bị đơn tại Ngân hàng có cơ sở xác định Ngân hàng đã thực hiện thông báo điều chỉnh lãi theo đúng quy định. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn của hợp đồng nêu trên.

[6.4] Căn cứ Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024, nội dung thỏa thuận của hai bên về lãi suất quá hạn được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn là phù hợp nên đuợc chấp nhận. Như phân tích tại phần [5] bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có cơ sở xem xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng. Cụ thể: bị đơn ông Lương Thiện Nh phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ đối với Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 tạm tính đến ngày xét xử là 1.594.711.684 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.450.000.000 đồng, lãi trong hạn: 139.736.900 đồng, lãi quá hạn: 4.974.784 đồng.

[7] Đối với yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 và đăng ký giao dịch đảm bảo. Căn cứ Hợp đồng thế chấp số K.0027/TC24 ngày 02/02/2024 số công chứng: 962 quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2024 do ông Lương Thiện Nh làm chủ sở hữu và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Như vậy, đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận. Do đó, trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn chịu theo quy định pháp luật.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

[1] Buộc ông Lương Thiện Nh có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TNHH Một thành viên V số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024 tạm tính đến ngày xét xử là 1.594.711.684 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.450.000.000 đồng, lãi trong hạn: 139.736.900 đồng, lãi quá hạn: 4.974.784 đồng.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông Lương Thiện Nh thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0027/1324 ngày 02/02/2024.

[2] Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[3] Trong trường hợp ông Lương Thiện Nh vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TNHH Một thành viên V được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 375, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Ấp 7, Xã P, Huyện C, Tỉnh L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DC 454911, số vào sổ cấp GCN: CS 09447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/07/2021.

[4] Trường hợp ông Lương Thiện Nh thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TNHH Một thành viên V có trách nhiệm hoàn trả lại các bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DC 454911, số vào sổ cấp GCN: CS 09447 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/07/2021 cho ông Lương Thiện Nh.

[5] Ông Lương Thiện Nh hoàn trả cho Ngân hàng TNHH Một thành viên V số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Ông Lương Thiện Nh chịu 59.841.351 (năm mươi chín triệu tám trăm bốn mươi mốt nghìn ba trăm năm mươi mốt) đồng.

[6.2] Hoàn lại Ngân hàng TNHH Một thành viên V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.495.784 (hai mươi tám triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn bảy trăm tám mươi bốn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0075807 ngày 20/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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 TP.HCM;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn