TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC A -TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/DS-ST
Ngày: 15-7-2025
V/v tranh chấp: *"hợp đồng vay".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC A – TÂY NINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Bảo Trâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hồng Phong

2. Ông Trịnh Thế Phương Nam

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Thanh Hằng – Thư ký Toà án.

- Viện kiểm sát nhân dân khu vực A – Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 309/2024/TLST – DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về "*tranh chấp hợp đồng vay".*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng Liên doanh V1

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà số G T, phường T, quận H, TP Hà Nội.(nay là Phường C, thành phố Hà Nội)

Đại diện pháp luật: Ông Đoàn Minh T. Chức vụ: Tổng giám đốc,

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Quang D. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Liên doanh V2- Chi nhánh Thành phố H.

Đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Quang D: Ông Trần Hoài V, sinh năm 1997. Chức vụ: Chuyên viên Khách hàng P.(có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.(nay là xã T, tỉnh Tây Ninh)

2.Bị đơn: Ông Đặng Hữu T1, sinh năm 1972.(xin vắng)

Địa chỉ: Số A, khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.(nay là xã T, tỉnh Tây Ninh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ngân hàng Liên doanh V1 *do ông* Trần Hoài V *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng Liên doanh V1 có ký với ông Đặng Hữu T1 Hợp đồng tín dụng theo món số 40/2023/HĐTD-BT ngày 06/4/2023 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 40/2023/HĐTDCT-BT ngày 07/4/2023 (kiêm bảng kê rút vốn) để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng lãi suất 24 tháng đầu 13%, sau đó điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất tiền gửi 12 tháng tính lãi cuối kỳ. Trả lãi định kỳ hàng tháng. Ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 trả số tiền gốc 1.950.000.000 đồng, tiền lãi 379.119.491 đồng, yêu cầu tiếp tục tính lãi chậm thi hành án theo lãi suất thoả thuận. Ngân hàng Liên doanh V1 có ký với ông Đặng Hữu T1 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18/2023/HDTC-BT ngày 06/4/2023 để thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đảm bảo cho khoản vay. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông Đặng Hữu T1 *trình bày:* Ngày 06/4/2023 ông có ký với Ngân hàng liên doanh V1 hợp đồng tín dụng để vay số tiền 2.000.000.000 đồng và ký hợp đồng thế chấp bất động sản để thế chấp thửa 69 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An đảm bảo cho khoản vay. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì ông đồng ý trả số tiền gốc 1.950.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án toàn bộ quyền sử dụng và tài sản gắn liền trên thửa đất 69 thuộc quyền sở hữu của ông.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Riêng bà Đ và ông N không thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng, việc xét xử vắng mặt bà Đ và ông N không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ nhận thấy:

Ngày 06/4/2023 ông Đặng Hữu T1 có ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Liên doanh V2, Chi nhánh T (Ngân hàng) hợp đồng số 40/2023/HĐTD-BT ngày 6/04/2023, theo đó:

Ông T1 vay số tiền vay: 2,000,000,000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn). Mục đích vay: H vốn thanh toán tiền mua đất và nhà ở Thời hạn vay: 240 tháng (20 năm). Ngân hàng đã giải ngân cho ông T1 ngày 07/4/2023. Ông T1 đã không đống lãi theo như thỏa thuận các bên đã ký kết. Nay Ngân hàng yêu cầu (tạm tính đến ngày 22/5/2025), Bên vay ông T1 phải trả cho ngân hàng số tiền: 2,294,439,832 VND (Bằng chữ: Hai tỷ,hai trăm chín mươi bốn triệu, bốn trăm hai mươi mươi chín, tám trăm ba mươi hai đồng). Trong đó:

- Nợ gốc: 1,950,000,000 VND (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm năm mươi triệu đồng)

- Số lãi phải trả 344,439,832 VND (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm ba mươi chín ngàn, tám trăm ba mươi hai đồng).

Ngoài ra để đảm bảo khoản tiền vay cho Ngân hàng, ông T1 có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 18/2023/HĐTC-BT ngày 6/04/2023 công chứng tại Văn phòng C. Tài sản đã được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện T, Tỉnh Long An là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 69, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Ấp A, thị trấn T, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 684321, số vào sổ cấp GCN CH 00078 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 22/03/2010. Chủ sở hữu ông Đặng Hữu T1. Giá trị tài sản đảm bảo: 3.980.000.000 VND (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng chẵn) (thời điểm định giá gần nhất 06/04/2023).

Trong quá trình giải quyết vụ án ông T1 thừa nhận nhận có vay tiền của Ngân hàng V2 2.000.000.000 đồng và có ký hợp đồng thế chấp về QSD đất và tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo khoản vay như trình bày của Ngân hàng. Ngoài ra không có ý kiến gì khác. Nhận thấy ông Đặng Hữu T1 đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng V1 nêu trên. Vì vậy, Ngân hàng V1 tiến hành khởi kiện và yêu cầu xử lý tài sản mà ông T1 đã thế chấp để thu hồi nợ đối với ông T1 là phù hợp.

Căn cứ Điều 463, 466, 470 BLDS chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về lãi đề nghị HĐXX căn vào thỏa thuận của 02 bên ký kết trong các hợp đồng nhưng không trái với quy định tại hướng dẫn tại Thông tư số 12/2010/TT-NH-NHNN, ngày 14/4/2010 và Luật các tổ chức tính dụng để xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngân hàng Liên doanh V1 có ký với bà Đặng Thị Anh Đ và ông Đặng Hữu T1 có ký Hợp đồng tín dụng theo món số 40/2023/HĐTD-BT ngày 06/4/2023 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 40/2023/HĐTDCT-BT ngày 07/4/2023 (kiêm bảng kê rút vốn). Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán làm phát sinh quan hệ tranh chấp về hợp đồng vay thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 463 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Do Đặng Hữu T1 có nơi cư trú tại huyện T, tỉnh Long An (xã T, tỉnh Tây Ninh) nên khi có yêu cầu khởi kiện thì Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân Khu vực A – Tây Ninh) giải quyết theo trình tự sơ thẩm – quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải theo quy định tại Điều 205, 207 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng không tiến hành hoà giải được do vắng mặt đương sự. Vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

[4] Tại phiên toà, ông Đặng Hữu T1 là bị đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An (nay là Toà án nhân dân Khu vực 1 – Tây Ninh) đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với ông T1 là phù hợp với điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa hôm nay, ông Trần Hoài V đại diện Ngân hàng Liên doanh V1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[5.1] Ngày 06/4/2023 Ngân hàng liên doanh V1 và ông Đặng Hữu T1 có ký với nhau hợp đồng tín dụng theo món số 40/2023/HĐTD-BT để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng lãi suất 24 tháng đầu 13%, sau đó điều chỉnh lãi suất bằng lãi suất tiền gửi 12 tháng tính lãi cuối kỳ. Trả lãi định kỳ hàng tháng. Và ngày 07/4/2023 ông T1 đã được giải ngân theo Hợp đồng tín dụng cụ thể số 40/2023/HĐTDCT-BT (kiêm bảng kê rút vốn). Ông T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T1 trả số tiền gốc 1.950.000.000 đồng, tiền lãi 379.119.491 đồng, tổng cộng 2.329.119.491 đồng. trong quá trình giải quyết vụ án, tại bản tự khai ngày 18/4/2025, ông T1 cũng xác nhận đã ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp bất động sản, thừa nhận nợ và đồng ý trả số tiền gốc và tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Hợp đồng tín dụng theo món số 40/2023/HĐTD-BT ngày 06/4/2023 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 40/2023/HĐTDCT-BT ngày 07/4/2023 (kiêm bảng kê rút vốn) buộc ông Đặng Hữu T1 trả tiền gốc là 1.950.000.000 đồng, tiền lãi 379.119.491 đồng, tổng cộng 2.329.119.491 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5.3] Đảm bảo cho khoản vay Ngân hàng Liên doanh V1 có ký với ông Đặng Hữu T1 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18/2023/HDTC-BT ngày 06/4/2023, nội dung là thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) công chứng tại Văn phòng C1 04/6/2023, số công chứng: 716, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 07/6/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T) do ông Đặng Hữu T1 đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 684321, số vào sổ cấp GCN: CH 00078, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 22/3/2010. Hiện nay trên đất có nhà thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Hữu T1, ông T1 cũng đồng ý thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông Đặng Hữu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận trên thì toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 69 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) đã thế chấp được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng liên doanh V1.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, ông Đặng Hữu T1 phải chịu. Ngân hàng liên doanh V1 đã nộp tạm ứng chi phí xong, ông T1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng liên doanh V1.

[7] Lời đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[8] Về án phí: ông Đặng Hữu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ thanh toán theo Nghị quyết về án phí, lệ phí Toà án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng liên doanh V1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 205, 207; Các điều 227, 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào điều 463, 466, 470 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Toà án của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng liên doanh V1.

Buộc ông Đặng Hữu T1 trả cho Ngân hàng liên doanh V1 số tiền vay gốc 1.950.000.000 đồng và tiền lãi 379.119.491 đồng, tổng cộng 2.329.119.491 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng liên doanh V1 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 18/2023/HDTC-BT ngày 06/4/2023, công chứng tại Văn phòng C1 04/6/2023, số công chứng: 716, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Đăng ký Giao dịch đảm bảo ngày 07/6/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T). Khi đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ mà ông Đặng Hữu T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận trên thì quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất 69 tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (nay là xã T, tỉnh Tây Ninh) do ông Đặng Hữu T1 đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 684321, số vào sổ cấp GCN: CH 00078, do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 22/3/2010 đã thế chấp được phát mãi để đảm bảo thi hành án đối với số nợ trên cho Ngân hàng Liên doanh V1.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2.000.000 đồng, ông Đặng Hữu T1 phải chịu. Ngân hàng liên doanh V1 đã nộp tạm ứng chi phí xong, ông T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng liên doanh V1 số tiền 2.000.000 đồng chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đặng Hữu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.582.389 đồng.

H lại Ngân hàng liên doanh V1 37.215.223 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng liên doanh V1 đã tạm nộp theo biên lai thu số 0009337 ngày 25/11/2024 của Chi cục thi hành dân sự huyện T, tỉnh Long An (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực A – Tây Ninh).

Án xử sơ thẩm công khai có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được Tòa án niêm yết 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Khu Vực 1-Tây Ninh;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Án văn, Lưu;

Hồ Bảo Trâm

Các hội thẩm nhân dân	Thẩm phán – chủ toạ phiên toà
Nguyễn Hồng Phong – Phạm Quốc Tuấn	**Hồ Bảo Trâm**