TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 18** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày: 29-8-2025
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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thế Chính.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thành Tâm.

2. Ông Lương Thanh Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trụ sở chính: Số 18, L, phường T, quận C, thành phố H (nay là phường Y, thành phố H).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1988; ông Lưu Duy L, sinh năm 1985 và ông Trần Đức T, sinh năm 1991; cùng địa chỉ: Tòa nhà Navi Tower, Số 91, đường Hoàng Văn T, phường C, thành phố T, tỉnh B (nay là phường T, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Chí T, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 4, phường C, thành phố B, tỉnh B (nay là phường C, thành phố H); vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Đặng Thủy N, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 4, phường C, thành phố B, tỉnh B (nay là phường C, thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Ngày 05/9/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Nam Bình Dương với ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N có ký Hợp đồng cho vay số:

0001.23.203.8361349.TD, mục đích vay: Mua bất động sản, lãi suất cho vay là 6,7%/năm, thời hạn vay đến tháng 6/2025. Số khế ước: LD 2202724406, số tiền cho vay là 2.250.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Nam Bình Dương với ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 380763.24.203.8361349.BĐ ký ngày 05/9/2024, số công chứng số: 06581, quyển số 09/2024/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chưng Nguyễn Duy Linh thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 4302, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Phú Hòa, 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 DM 455450, số vào sổ cấp GCN: CN24133 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 30/11/2023.

Kể từ tháng 01/2025, ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N đã không trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng cho vay, khế ước nhận nợ cho nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 29/8/2025, ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền 2.396.884.377 đồng (trong đó tiền gốc 2.250.000.000 đồng và tiền lãi 146.884.377 đồng).

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện đối với ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N yêu cầu giải quyết như sau:

Buộc ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tính đến hết ngày 29/8/2025 là 2.396.884.377 đồng (trong đó tiền gốc 2.250.000.000 đồng và nợ lãi 146.884.377 đồng).

Kể từ ngày 30/8/2025, ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại hợp đồng cho vay, hợp đồng hạn mức thấu chi và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Trường hợp ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4302, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM455450, số vào sổ cấp GCN: CN24133 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 30/11/2023.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (bà Nguyễn Đặng Thủy N) trình bày:

Nội dung khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bà Nguyễn Đặng Thủy N và ông Phan Chí T đã rõ. Hiện tại, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nên Bà N đề nghị Tòa án không tiến hành đối chất, hòa giải và đưa vụ án ra xét xử. Do thường xuyên phải đi làm không có thời gian tham gia tố tụng tại

Tòa án nên Bà N đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt cho đến khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn (ông Phan Chí T) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt, không có văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp chứng cứ, tài liệu cho Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án tiến hành thụ lý vụ án và thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn (Bà N) đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn (ông T) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Về nội dung vụ án: Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận đã giao kết. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp về hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bà Nguyễn Đặng Thủy N và ông Phan Chí T cư trú tại Tổ 1, Khu phố 4, phường C, thành phố B, tỉnh B (nay là phường Chánh P, thành phố H). Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của ông T và Bà N theo địa chỉ được ghi trong hợp đồng bằng văn bản. Do đó, Tòa án nhân dân Khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết theo thủ tục chung quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn (ông T) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn (Bà N) có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về chứng cứ: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn (Bà N) đã cung cấp đủ các tài liệu, chứng cứ và không yêu cầu thu thập thêm tài liệu chứng cứ nào khác. Do đó, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[4] Về nội dung vụ án:

[4.1] Ngày 05/9/2024, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Nam Bình Dương với ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N có ký Hợp đồng cho vay số: 0001.23.203.8361349.TD, mục đích vay: Mua bất động sản, lãi suất cho vay: 6,7%/năm, thời hạn vay đến tháng 6/2025. Số khế ước: LD 2202724406, số tiền cho vay: 2.250.000.000 đồng. Xét giao dịch giữa các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên các điều khoản trong hợp đồng có hiệu lực pháp luật, là cơ sở phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N đã vi phạm nghĩa vụ, không thanh toán đủ tiền gốc, tiền lãi theo đúng thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Chí T vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và không

cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Phan Chí T và Nguyễn Đặng Thủy N là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

[4.3] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 29/8/2025 là 2.396.884.377 đồng (trong đó tiền gốc 2.250.000.000 đồng và tiền lãi là 146.884.377 đồng).

[4.4] Tiền lãi kể từ ngày 30/8/2025 được tính theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 0001.23.203.8361349.TD ngày 05/9/2024 cho đến khi ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[5] Xét hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 2274/2022/HĐBĐ/PVB-CN.BD ngày 05/8/2022 giữa bên thế chấp: Ông Phan Chí T, bà Nguyễn Đặng Thủy N với bên nhận thế chấp: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Nam Bình Dương được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Linh, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký hợp đồng thế chấp, ông Phan Chí T, bà Nguyễn Đặng Thủy N có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên thế chấp giao kết đã đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng, đã đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên, chữ ký (dấu điểm chỉ) trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của bên thế chấp. Do đó, các điều khoản trong các hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, là căn cứ phát sinh nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 116 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4302, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Phú Hòa, 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 DM 455450, số vào sổ cấp GCN: CN24133 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 30/11/2023 để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 293, Điều 295, Điều 298, Điều 299 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ- HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQG14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tính đến ngày 29/8/2025 là 2.396.884.377 đồng (hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó:

Số tiền gốc: 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). ,

Số tiền lãi: 146.884.377 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm bảy mươi bảy đồng).

1.2. Tiền lãi kể từ ngày 30/8/2025 được tính theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng hạn mức cho vay số: 2274/2022/HĐTD/PVB-CN.BD ngày 05/8/2022; Hợp đồng hạn mức thấu chi số: 2274A/2022/HĐHMTC/PVB-CN.BD ngày 05/8/2024, Khế ước nhận nợ cho đến khi ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

1.3. Trường hợp ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 4302, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại phường Chánh Phú Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Chánh Phú Hòa, thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DM455450, số vào sổ cấp GCN: CN24133 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 30/11/2023.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ, ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp tạm ứng xong nên ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu và được nhận lại số tiền 39.014.428 đồng (ba mươi chín triệu không trăm mười bốn nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003621 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ông Phan Chí T và bà Nguyễn Đặng Thủy N phải liên đới nộp số tiền 44.396.884 đồng (bốn mươi bốn triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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 thoả 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 18 - TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 18 - TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Hồ Thế Chính