TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2025/DS-ST
Ngày: 27-8-2025
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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Sinh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp.

2. Bà Nguyễn Thị Mãy Dung.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐXXST-DS ngày 09/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty M; trụ sở tại: Tầng 2, Tòa nhà V, số 9 D, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là phường C, Thành phố Hà Nội) và Ngân hàng TMCP T; địa chỉ: Số 9 L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường L, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Khoa H; địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà C, số 4 N, phường 1, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2025), có mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Nguyễn Kim N, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số 8, khu phố 1, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Công ty M, Ngân hàng T và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng T và bà Huỳnh Nguyễn Kim N có ký Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023, số tiền cho vay: 2.830.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán sắt, thép các loại. Lãi suất tại thời điểm cho vay 7.49%/năm lãi suất cho vay trong hạn được cố định 3 tháng, hết thời hạn cố định lãi suất sẽ được điều chỉnh 01 tháng/lần, mức lãi suất được điều chỉnh xác định bằng mức lãi suất cơ sở áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng vay có kỳ hạn 12 tháng, tại thời điểm điều chỉnh (+) cộng biên độ 4%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Huỳnh Nguyễn Kim N đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5235, tờ bản đồ số 51, tại khu đô thị Mỹ Phước 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CP 597190, số vào sổ cấp GCN: CS 17936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2021. Theo Hợp đồng thế chấp số: LN2310030449513/HĐTC ngày 12/10/2023; được công chứng số 10032 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2023 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái, tỉnh Bình Dương. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Huỳnh Nguyễn Kim N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/04/2024 nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Ngày 30/05/2024, Ngân hàng đồng ý bán và Công ty M (gọi tắt Công ty M) đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay được ký giữa Ngân hàng bà Huỳnh Nguyễn Kim N, cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023. Căn cứ vào quy định của pháp luật, Công ty M kế thừa một phần quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng phát sinh từ các hợp đồng này và các biện pháp bảo đảm kèm theo. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng tiếp tục là chủ nợ và bên nhận bảo đảm tương ứng với phần khoản nợ chưa bán cho Công ty M.

Ngày 30/11/2024 Ngân hàng tiếp tục đồng ý bán và Công ty M đồng ý mua một phần khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay ký giữa Ngân hàng với bà Huỳnh Nguyễn Kim N. Căn cứ theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-Mngày 31/05/2024 ký giữa bên bán nợ và bên mua nợ cụ thể như sau: Một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2310030449513 ngày 12/10/2023 thuộc (10%) của bên bán nợ. Vì vậy căn cứ theo Hợp đồng mua bán nợ số 14/2024/VPB-Mngày 30/11/2024 Công ty M và Ngân hàng T, xác định tỷ lệ tương đương Công ty M (99%); Ngân hàng (1%).

Nay, Công ty M và Ngân hàng đồng khởi kiện bà Huỳnh Nguyễn Kim N yêu cầu: Buộc Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải thanh toán cho Công ty M và Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 27/8/2025 là 3.456.716.203 đồng, trong đó nợ gốc 2.830.000.000 đồng, nợ lãi 626.716.203 đồng. Cụ thể: Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải thanh toán cho Công ty M số tiền 3.422.149.041 đồng; trong đó nợ gốc 2.801.700.000 đồng, nợ lãi 620.449.041 đồng; thanh toán cho Ngân hàng số tiền 34.567.162 đồng, trong đó nợ gốc 28.300.000 đồng, nợ lãi 6.267.162 đồng.

Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Huỳnh Nguyễn Kim N thanh toán hết nợ cho Công ty M và Ngân hàng T. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty M và Ngân hàng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của mỗi bên đối với từng khoản nợ.

Trường hợp bà N không trả hoặc trả không đầy đủ cho Công ty M và Ngân hàng thì Công ty M và Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 5235, tờ bản đồ số 51, tại địa chỉ: Khu đô thị Mỹ Phước 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CP 597190, số vào sổ cấp GCN: CS 17936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2021. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ trả nợ, thì yêu cầu cơ quan thi hành án xác minh, kê biên, phát mãi các tài sản khác của bà N để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết khoản nợ.

Đối với bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Kim N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các thông báo công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật, bị đơn chưa thực thực đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ để Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, 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 tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Ngân hàng T, Công ty M khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Kim N hiện cư trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để thanh toán khoản tiền theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định

tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025. Bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Kim N đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Việc bị đơn vắng mặt không có lý do chính đáng được xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Huỳnh Nguyễn Kim N là hợp pháp. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Huỳnh Nguyễn Kim N số tiền cho vay: 2.830.000.000 đồng (hai tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng), theo Khế ước nhận nợ ngày 12/10/2023. Ngày 31/5/2024 và ngày 30/11/2024 Ngân hàng đã bán khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023 cho Công ty M theo Hợp đồng mua bán nợ số 06/2024/VPB-Mvà số 14/2024/VPB-M, với tỷ lệ tương ứng Công ty M 99%, Ngân hàng 1%.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nhưng không được cơ cấu lại thời hạn trả nợ nên Công ty M và Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán khoản nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tổng khoản nợ mà bà Huỳnh Nguyễn Kim N có trách niệm thanh toán tính đến hết ngày 27/8/2025 là 3.456.716.203 đồng; gồm, nợ gốc: 2.830.000.000 đồng và nợ lãi 626.716.203 đồng. Trong đó, khoản nợ của Công ty M là 3.422.149.041 đồng; gồm, nợ gốc 2.801.700.000 đồng và nợ lãi 620.449.041 đồng. Khoản nợ của Ngân hàng là 34.567.162 đồng; gồm, nợ gốc 28.300.000 đồng và nợ lãi 6.267.162 đồng.

[2.2] Tiền lãi từ ngày 28/8/2025 trở đi được tính trên dư nợ gốc thực tế theo lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023 tương ứng với số ngày quá hạn cho đến khi bà N thanh toán hết số nợ.

[2.3] Xét giao dịch bảo đảm: Hợp đồng thế chấp số LN2310030449513/HĐTC ngày 12/10/2023 đã được các bên ký kết hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Phần chênh lệch thừa (nếu có) sau khi thực hiện nghĩa vụ bảo đảm sẽ được hoàn trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu từ việc phát mãi tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả khoản nợ còn lại. Trường hợp bà N trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bị đơn bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, 318, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T, Công ty M đối với bà Huỳnh Nguyễn Kim N về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc bà Huỳnh Nguyễn Kim N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng T, Công ty M tổng số tiền tính đến ngày 27/8/2025 là 3.456.716.203 đồng (ba tỷ, bốn trăm năm mươi sáu triệu, bảy trăm sáu mươi mốt nghìn, hai trăm lẻ ba đồng); trong đó nợ gốc 2.830.000.000 đồng, nợ lãi 626.716.203 đồng, cụ thể:

- Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải trả cho Công ty M số tiền 3.422.149.041 đồng (ba tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu, một trăm bốn mươi chín nghìn, không trăm bốn mươi mốt đồng); trong đó nợ gốc 2.801.700.000 đồng, nợ lãi 620.449.041 đồng.

- Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải trả cho Ngân hàng T số tiền 34.567.162 đồng (ba mươi bốn triệu, năm trăm sáu mươi bảy nghìn, một trăm sáu mươi hai đồng); trong đó nợ gốc 28.300.000 đồng, nợ lãi 6.267.162 đồng.

1.2. Tiền lãi từ ngày 28/8/2025 trở đi được tính trên dư nợ gốc thực tế theo lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023 tương ứng với số ngày quá hạn cho đến khi bà Huỳnh Nguyễn Kim N thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng T, Công ty M.

1.3. Trường hợp bà Huỳnh Nguyễn Kim N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng T, Công ty M có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, thuộc thửa đất số 5235, tờ bản đồ số 51, toạ lạc Khu đô thị Mỹ Phước 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 597190, số vào sổ cấp GCN: CS 17936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2021 mang tên bà Huỳnh Nguyễn Kim N; theo Hợp đồng thế chấp số: LN2310030449513/HĐTC ngày 12/10/2023; được công chứng số 10032 quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái, tỉnh Bình Dương ngày 12/10/2023 để thu hồi nợ.

Số tiền phát mãi tài sản chỉ bảo đảm cho nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng cho vay số LN2310030449513 ngày 12/10/2023, phần chênh lệch thừa (nếu có) sau khi thực hiện nghĩa vụ bảo đảm sẽ được hoàn trả lại cho bên thế chấp. Trường hợp số tiền thu từ việc phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ thì bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng T, Công ty M khoản nợ còn lại.

1.4. Trường hợp bà Huỳnh Nguyễn Kim N trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng T, Công ty M phải có trách nhiệm trả lại cho bà Huỳnh Nguyễn Kim N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 597190, số vào sổ cấp GCN: CS 17936 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/01/2021 mang tên bà Huỳnh Nguyễn Kim N.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải chịu số tiền 101.134.324 đồng.

2.2. Hoàn trả Ngân hàng T, Công ty M số tiền 46.720.813 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009405 ngày 06/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Huỳnh Nguyễn Kim N phải nộp 5.000.000 đồng, để hoàn trả cho Ngân hàng T, Công ty M.

4. 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.

5. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 15 –TP Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Duy Sinh