

**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: 138/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân N

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn L

2. Ông Trương Hữu B

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T - 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: Bà Hồ Thị Mỹ H - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 -Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 272/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 123/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (viết tắt VIB); địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà S, số P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật ông Hàn Ngọc VP, chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình TP, chức vụ: Giám đốc Khối mạng lưới kinh doanh Ngân hàng bán lẻ (Giấy ủy quyền số 226369.24 ngày 23/10/2024).

- Ông Nguyễn Đình TP ủy quyền tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 206949.25 ngày 15/7/2025 cho ông Phan Văn PP, chức vụ: Giám đốc XLN Vùng. Đơn vị: Xử lý nợ NPL Vùng 3. Khối Xử lý nợ.

- Ông Phan Văn P ủy quyền tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số 228614.25 ngày 04/8/2025 cho:

- Ông Nguyễn Xuân S, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q
- Bà Phan Thị Hoàng G, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q
- Ông Nguyễn Phan Ngọc Đ, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q
- Ông Vũ Trần Thanh H, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ liên lạc: Số 100, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trương Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Phan Ngọc Đ có mặt.

Bị đơn ông Trương Văn T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Phan Ngọc Đ) trình bày:***

1. Quá trình ký kết hợp đồng:

- Ngân hàng TMCP Q (VIB) đã ký với ông Trương Văn T các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 29/10/2022 với nội dung: VIB cho ông Trương Văn T vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: xã Đ, huyện D, tỉnh B; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,90%/năm; Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm.

Ngày 09/11/2022, VIB đã giải ngân cho ông Trương Văn T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022 với số tiền 420.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Thời hạn vay: 192 tháng, từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến 09/11/2038. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: Không ân hạn; Sau thời gian ân hạn: vào ngày 9 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 09/12/2022; mỗi tháng trả 2.187.500 đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 11/11/2022, VIB đã giải ngân cho ông Trương Văn T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022 với số tiền 580.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Thời hạn vay: từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến 09/11/2038. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: Không ân hạn; Sau thời gian ân hạn: vào ngày 9 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 09/12/2022; mỗi tháng trả 3.021.000

đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Văn T đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD, HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/02/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

2. Tạm tính đến ngày 22/9/2025, ông Trương Văn T đã thanh toán cho VIB số tiền 241.706.436 trong đó: gốc là 73.085.746 đồng, lãi là 168.620.690 đồng và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 1.185.066.518 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười tám đồng), trong đó: Nợ gốc 926.914.254 đồng; Nợ lãi trong hạn 71.820.188 đồng; Nợ lãi quá hạn 186.332.076 đồng.

3. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: xã Đ, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B cấp ngày 25/07/2002, cập nhật biến động ngày 27/6/2005, 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn T. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 14549, Quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B công chứng ngày 03/11/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

4. Nội dung yêu cầu giải quyết:

- Buộc ông Trương Văn T phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2025 là: 1.185.066.518 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười tám đồng) bao gồm: Nợ gốc 926.914.254 đồng; Nợ lãi trong hạn 71.820.188 đồng; Nợ lãi quá hạn 186.332.076 đồng.

- VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi ông Trương Văn T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký (Chi tiết tại HĐTD số 2792249.22 ngày 29/10/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022).

- Trong trường hợp ông Trương Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh B theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B cấp

ngày 25/07/2002, cập nhật biên động ngày 27/6/2005, 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn T. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 14549, Quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B công chứng ngày 03/11/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trương Văn T đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 2959170.22.614 ngày 03/11/2022).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Ngoài ra, đại diện ủy quyền của nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- *Quá trình tố tụng bị đơn (ông Trương Văn T) thể hiện:*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn T đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về tư cách tham gia tố tụng; các Điều từ 93 đến 97 về xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Người tham gia tố tụng đúng thành phần. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục.

Về nội dung vụ án: Ngân hàng VIB có ký với ông T hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 29/10/2022 với nội dung: VIB cho Ông Trương Văn T vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 405, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: xã Đ, huyện D, tỉnh B; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,90%/năm; Lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm.

Ngày 09/11/2022, VIB đã giải ngân cho ông Trương Văn T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022 với số

tiền 420.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Thời hạn vay: 192 tháng, từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến 09/11/2038. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: Không ân hạn; Sau thời gian ân hạn: vào ngày 9 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 09/12/2022; mỗi tháng trả 2.187.500 đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 11/11/2022, VIB đã giải ngân cho ông Trương Văn T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022 với số tiền 580.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Thời hạn vay: từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đến 09/11/2038. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Thời gian ân hạn: Không ân hạn; Sau thời gian ân hạn: vào ngày 9 hàng tháng; ngày trả nợ đầu tiên 09/12/2022; mỗi tháng trả 3.021.000 đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho khoản vay ông T có thể chấp cho ngân hàng VIB Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B cấp ngày 25/07/2002, cập nhật biến động ngày 27/6/2005, 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn T. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 14549, Quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B công chứng ngày 03/11/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tám đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD, HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/02/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 30/6/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Nay ngân hàng VIB yêu cầu ông T thanh toán số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/9/2025, ông Trương Văn T đã thanh toán cho VIB số tiền 241.706.436 trong đó: gốc là 73.085.746 đồng, lãi là 168.620.690 đồng và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 1.185.066.518 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm mười tám đồng).

Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDĐ/QĐ-UB do UBND huyện D tỉnh B cấp ngày 25/07/2002, cập nhật biến động ngày 27/6/2005, 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn Tám. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 14549, Quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B công chứng ngày 03/11/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công

trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng VIB.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng VIB thì ông T nhận được các văn bản do Tòa án tổng đạt, tuy nhiên ông T không tham gia phiên họp, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để hòa giải nên không ghi nhận được ý kiến. Qua quá trình làm việc thì bà H ở chung nhà với ông T nhưng đã ly hôn cho rằng ông T biết toàn bộ nội dung vụ án và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng VIB.

Như vậy, giữa ngân hàng VIB với ông T có tồn tại hợp đồng tín dụng có thời hạn, có lãi suất việc ông T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, để nợ quá hạn kéo dài từ ngày 15/02/2024 tạm tính đến ngày 22/9/2025 là 1.185.066.518 đồng theo hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 29/10/2022 trong đó nợ gốc 926.914.254 đồng, nợ lãi trong hạn 71.820.188 đồng, nợ lãi quá hạn 186.332.076 đồng, đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 của Thông tư số 31/2024/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngân hàng VIB thông báo nhiều lần nhưng không thanh toán số tiền vay trên đã vi phạm sự thỏa thuận của các bên. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng VIB là có cơ sở chấp nhận đối với số tiền tạm tính như trên.

Về tài sản thế chấp: Tại khoản Điều 9 của Hợp đồng thế chấp số 2959170.22.614 ngày 03/11/2022 các bên thỏa thuận ngân hàng VIB được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp như sau: ... “Khi xảy ra một Sự kiện vi phạm mà Bên B không khắc phục trong khoảng thời gian hợp lý do Bên A ấn định (nếu có), Bên A sẽ có tất cả các quyền, biện pháp chế tài, biện pháp khắc phục theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng, bao gồm cả quyền tự bảo vệ mình trong phạm vi pháp luật cho phép, quyền xử lý TSTC theo các phương thức quy định tại Điều 9.3 dưới đây”. Trong vụ án này, do ông Tám đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng VIB khởi kiện đối với quan hệ tín dụng đồng thời đề nghị xử lý tài sản thế chấp (trong trường hợp ông Tám không trả nợ) để thu hồi toàn bộ khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Tòa án thu thập và quy định của pháp luật tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 463, 466, 468, 470 BLDS 2015, Điều 10, 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng VIB.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt VIB) khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn T thanh toán khoản vay đã ký theo Hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 20/10/2022 ; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022, đây là tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Trương Văn T có nơi cư trú tại: Ấp Đ, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án đã thực hiện thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Trương Văn T nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Trương Văn T theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Trương Văn T phải thanh toán tạm tính đến ngày 22/9/2025 số tiền 1.185.066.518 đồng (Một tỷ một trăm tám mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, năm trăm mười tám đồng) bao gồm: Nợ gốc 926.914.254 đồng; Nợ lãi trong hạn 71.820.188 đồng; Nợ lãi quá hạn 186.332.076 đồng Hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 20/10/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022. Như vậy, giữa các bên đương sự đã thực hiện giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản (tín dụng) được quy định tại Điều 463, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là giao dịch dân sự không vi phạm quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có hiệu lực.

Sau khi vay tiền bị đơn ông Trương Văn T chỉ trả gốc và lãi cho Ngân hàng VIB số tiền 241.706.436 đồng, trong đó: gốc là 73.085.746 đồng, lãi là 168.620.690 đồng, tuy nhiên từ ngày 15/02/2024 đến nay không tiếp tục trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hợp đồng tín dụng nói trên, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù chưa đến hạn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các biện pháp thu

hồi nợ trước hạn. Theo quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 100, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng, về việc buộc bị đơn ông Trương Văn T thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2025 số tiền 1.185.066.518 đồng và yêu cầu ông Trương Văn T phải trả lãi vay phát sinh kể từ ngày 23/9/2025 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay đã ký kết là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu ông Trương Văn T phải chịu tiền lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và các văn bản thỏa thuận khác đã ký kết, bị đơn ông Trương Văn T vẫn phải chịu tiền lãi trong hạn, tiền lãi suất quá hạn, phí sau ngày 22/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ. Việc Ngân hàng TMCP Q áp dụng mức lãi suất và đề nghị ông Trương Văn T phải thanh toán là phù hợp với quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu kê biên tài sản thu hồi nợ: Xét thấy, để bảo đảm cho việc vay tiền, bị đơn ông Trương Văn T có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 2959170.22.614 ngày 03/11/2022 với Ngân hàng TMCP Q, số công chứng: 14549, quyển số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B chứng nhận ngày 03/11/2022 là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDD/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B cấp ngày 25/07/2002, cập nhật biến động ngày 27/6/2005, ngày 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn T. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp các quyền về tài sản nêu trên thể hiện trường hợp ông Trương Văn T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng. Do đó, ông Trương Văn T có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền 2.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, về nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án;
- Căn cứ các Điều Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91, 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của Ngân hàng TMCP Q đối với ông Trương Văn T.

1.1. Buộc ông Trương Văn T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2025 là: 1.185.066.518 đồng (Một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, không trăm sáu mươi sáu ngàn, năm trăm mười tám đồng) bao gồm: Nợ gốc 926.914.254 đồng; Nợ lãi trong hạn 71.820.188 đồng; Nợ lãi quá hạn 186.332.076 đồng.

1.2. Kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ vay, ông Trương Văn T còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi cho đến khi thanh toán hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2792249.22 ngày 20/10/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5370413.22 ngày 09/11/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3614432.22 ngày 11/11/2022.

1.3. Trong trường hợp ông Trương Văn T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xác minh, kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2959170.22.614 ngày 03/11/2022 với Ngân hàng TMCP Q, số công chứng: 14549, quyền số: 11/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng T, tỉnh B công chứng ngày 03/11/2022 là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 434, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Xã Đ, huyện D, tỉnh B (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: T, vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số: QSDD/QĐ-UB do UBND huyện D, tỉnh B cấp ngày 25/07/2002, cập nhật biến động ngày 27/6/2005, ngày 14/02/2006 và cập nhật thay đổi ngày 05/10/2022 đứng tên ông Trương Văn T để thu hồi số tiền nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí liên quan phát sinh tương ứng và phí thi hành án liên quan xử lý tài sản để trả cho Ngân hàng TMCP Q.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết nợ thì bên ông Trương Văn T phải có nghĩa vụ trả hết nợ và phí còn lại cho Ngân hàng TMCP Q hoặc cưỡng chế thi hành án các tài sản khác của ông

Trương Văn T để trả hết nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trương Văn T đối với Ngân hàng TMCP Q.

2. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp: Ông Trương Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn T phải nộp số tiền 47.551.995 đồng (bốn mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi một ngàn, chín trăm chín mươi lăm đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 20.856.203 đồng (hai mươi triệu, tám trăm năm mươi sáu ngàn, hai trăm lẻ ba đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002098 ngày 23/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 24/9/2025). Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được thông báo, tổng đạt hợp lệ.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - Thành phố 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**

Phan Xuân Nam