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

Bản án số: 781/2025/DS-ST
Ngày: 11 - 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 B - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Thúy Duyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Đức Vinh

Ông Võ Bút Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thảo Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân Khu VỰC B - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phan Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 11/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 90/2025/TLST- DS ngày 27/02/2025 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 689/2025/QĐXXST-DS ngày 21/7/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 2107/2025/QĐST- DS ngày 15/8/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C; địa chỉ trụ sở: Số 108 đường Trần Hưng Đạo, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 461, 463, 465 đường Nguyễn Đ và số 39D, 39E, 41 đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 19/UQ-CN3 ngày 16/01/2025). (có mặt)

Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1985

Và bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: Số 27/8 đường số 14, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 42B/1 khu phố 02, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Huỳnh Khánh Ngọc X, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp Bồ Đề, xã Gia T, tỉnh Đồng Tháp. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh 03, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Trần Đình T và bà Bùi Thị Kim H có ký các Hợp đồng cho vay với nội dung cụ thể như sau:

Hợp đồng cho vay số 01/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 23/3/2022: Hạn mức 8.000.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán chi phí khách hàng đã ứng vốn từ nguồn huy động khác để nhận quyền sử dụng đất, thời hạn vay 384 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, lãi suất 7,5%/năm áp dụng đến hết ngày 25/3/2023, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên theo giấy nhận nợ số 01, số tài khoản tiền vay 558001290598 ngày 25/3/2022.

Hợp đồng cho vay số 02/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 29/3/2022: Hạn mức 12.000.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán chi phí mua nhà, thời hạn vay 384 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên, lãi suất 7,5%/năm áp dụng đến hết ngày 29/3/2023, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên theo giấy nhận nợ số 01, số tài khoản tiền vay 553001292591 ngày 29/3/2023.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 008572, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký thế chấp cùng ngày tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 8; xã T, huyện C, 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 phát hành CO 518263, số vào sổ cấp GCN CH 08708 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/4/2019; cập nhập chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X ngày 07/4/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Đình T và bà Bùi Thị Kim H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi từ ngày 25/7/2024 nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ vay sang nợ quá hạn, tạm tính đến ngày 11/9/2025 ông T, bà H còn nợ tổng số tiền 8.298.322.373 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 7.350.080.000 đồng, nợ lãi quá hạn 943.629.448 đồng, lãi chậm trả 4.612.925 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi nêu trên cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, yêu cầu bị đơn tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 12/9/2025 theo mức lãi suất do các bên

thoả thuận tại các Hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ đã ký cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nếu giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thu hồi nợ thì bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn cho đến khi trả xong nợ.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập; các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ kèm theo; đồng thời vắng mặt không lý do trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

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

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng. Các bị đơn cư trú tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

3.1 Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Căn cứ vào lời trình bày của đại diện nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở để khẳng định các Hợp đồng cho vay số 01/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 23/3/2022 và số 02/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 29/3/2022 do bị đơn ông Trần Đình T và bà Bùi Thị Kim H ký với Ngân hàng. Tính đến ngày 11/9/2025 bị đơn còn nợ số tiền gốc là 7.350.080.000 đồng, mặc dù nhiều lần nhắc nhở nhưng bị đơn vẫn không thanh toán nên yêu cầu đòi nợ gốc của nguyên đơn là có cơ sở.

3.2 Đối với yêu cầu tính lãi: Theo quy định tại các Hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ đã ký, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc và lãi như thỏa thuận nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển dư nợ gốc trong hạn còn thiếu sang nợ quá hạn, tính lãi suất nợ quá hạn và lãi chậm trả theo quy định tại Điều 2 của các Hợp đồng cho vay; tính đến ngày 11/9/2025 bị đơn còn nợ lãi nợ lãi quá hạn 943.629.448 đồng, lãi chậm trả 4.612.925 đồng theo Bảng kê tính lãi của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Về phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn không nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vụ án.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ các điều 280, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 1 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ nợ gốc, lãi tính đến ngày 11/9/2025 là 8.298.322.373 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.3 Đối với yêu cầu phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 12/9/2025 cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ theo mức lãi suất được các bên thoả thuận tại Hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

3.4 Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Xét, Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện xác lập, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên là giao dịch dân sự có hiệu lực. Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định tại các điều 299, 303, 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bị đơn thanh toán xong hết nợ, nguyên đơn phải trả lại cho ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 008572, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022; trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Khi phát mãi tài sản buộc Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X phải giao tài sản bảo đảm để Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc thi hành

bản án. Nếu tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho nguyên đơn thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

[4] Án phí và chi phí tố tụng:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại 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 là 116.298.322 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4.2 Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên theo quy định tại các điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với những đánh giá, nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 271, 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ các điều 280, 299, 303, 307, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);
- Căn cứ Luật án phí, lệ phí năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 8 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Đình T và bà Bùi Thị Kim H có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP C tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 11/9/2025 theo các Hợp đồng cho vay số 01/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 23/3/2022 và số 02/TĐT-BTKH/2022-HĐCV/NHCT906 ngày 29/3/2022 là 8.298.322.373 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 7.350.080.000 đồng, nợ lãi quá hạn 943.629.448 đồng, lãi chậm trả 4.612.925 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bị đơn thanh toán xong nợ, nguyên đơn phải trả lại cho ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO

518263, số vào sổ cấp GCN CH 08708 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/4/2019; cập nhập chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X ngày 07/4/2021 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số công chứng 008572, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2022.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Khi phát mãi tài sản buộc ông Trần Ngọc H và bà Huỳnh Khánh Ngọc X phải giao tài sản bảo đảm để Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện việc thi hành bản án. Nếu tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho nguyên đơn thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí là 116.298.322 đồng.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 59.000.841 đồng cho nguyên đơn theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0057372 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G.

2.2 Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền trên theo quy định tại các điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

3.1 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn 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 xong 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 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.

3.2 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- TAND TP.HCM;

- VKSND KV7 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Trần Thúy Duyên