

Bản án số: 103/DS-ST
Ngày: 22/8/2025
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 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Lê Thị Xuân Mai

2/- Ông Hoàng Văn Định

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Sương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 274/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 324/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: Phường Võ Thị Sáu, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, nay là Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vương H, ông Hà Đức T, ông Nguyễn Tiến L và ông Lục Thành T là người đại diện hợp pháp theo Quyết định ủy quyền số 1620/GUQ-BIDB.BEN ngày 21/8/2025.

Có đơn xin vắng mặt

Bị đơn: Ông Trương Lê Đại H, sinh năm 1999.

Địa chỉ: Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh.

Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Long X, sinh năm 1977

Địa chỉ: Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh.

Hiện đang chấp hành án phạt tại đội 12, K3, Trại giam Tổng Lê Chân.

Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong Đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) có ông Nguyễn Tiến L đại diện trình bày:

Ông Trương Lê Đại H có vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Nghé theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023, cụ thể như sau:

+ Số tiền cho vay: 4.900.000.000 VNĐ (Bốn tỷ chín trăm triệu đồng).

+ Thời hạn cho vay: 360 tháng, gốc trả hàng quý và lãi trả hàng tháng.

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Bất động sản tại Thửa đất 466, tờ bản đồ 69, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để ở.

Tài sản thế chấp bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Lê Long X (mẹ ruột ông Trương Lê Đại H) đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy Linh và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Lê Long X (mẹ ruột ông Trương Lê Đại H) đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng A đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông Hiệp và trong quá trình vay ông H đã thanh toán cho Ngân hàng A được tổng số tiền: 130,000,000 đồng. Đến tháng 11/2024 thì ông H không thanh toán nữa do đó ngày 25/11/2024 Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông H qua nợ quá hạn.

Do ông H vi phạm thời hạn trả nợ theo quy định trong hợp đồng tín dụng, toàn bộ nợ của các Hợp đồng tín dụng trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/11/2024.

Ngân hàng đã nhiều lần gửi Thông báo trả nợ và Thư mời cho Bên vay mời Bên vay lên Ngân hàng để giải quyết khoản vay trên. Đến nay sau nhiều lần yêu cầu ông Trương Lê Đại H thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ông Trương Lê Đại H vẫn chây ỳ trong việc trả nợ vay cho Ngân hàng.

Xuất phát từ tình hình trên, Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Nghé kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ việc :

1. Buộc ông Trương Lê Đại H thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023 cho Ngân hàng A Tổng nợ phải trả đến ngày 26/05/2025 là 5,012,955,230 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, mười hai triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi đồng*), trong đó: Nợ gốc: 4,770,000,000 đồng; Lãi trong hạn: 242,205,574 đồng; Lãi quá hạn 749,656 đồng. Buộc ông Trương Lê Đại H vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ sau ngày 26/05/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

2. Trường hợp ông Trương Lê Đại H không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19 huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu của bà Lê Long X đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023.

Tại trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn ông Trương Lê Đại H trình bày: ông H xác nhận ông có vay vốn tại Ngân hàng A – Chi nhánh Bến Nghé theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023.
- + Số tiền cho vay: 4.900.000.000 đồng (*Bốn tỷ chín trăm triệu đồng*).
- + Thời hạn cho vay: 360 tháng, gốc trả hàng quý và lãi trả hàng tháng.
- + Ngày vay: 09/10/2023
- + Ngày đến hạn: 09/10/2053
- + Mục đích vay : Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Bất động sản tại Thửa đất 466, tờ bản đồ 69, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để ở

Để đảm bảo cho khoản vay trên mẹ ông là bà Lê Long X đã thế chấp các tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 492400, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 0052/ QSDĐ.174/QĐ-UB(HL) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/02/2004 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 151601; sổ vào sổ cấp GCN: CS11299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/4/2023; hai bất động sản thuộc quyền sở hữu của bà Lê Long X và bà X đã thế chấp cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản

sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBD-SDBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến tháng 11/2024 ông có trả đều cho Ngân hàng. Đến tháng 12/2024 do tình hình kinh tế của gia đình có nhiều biến động nên Ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng.

Ông H xác nhận vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 28/4/2025 là 4,980,920,153 đồng, trong đó: Nợ gốc 4,770,000,000 đồng; nợ lãi khoảng 210,920,153 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông phải trả số nợ nêu trên thì ông có ý kiến như sau:

Ông xin được trả số nợ trên trong vòng 12 tháng kể từ ngày 26/5/2025. Trường hợp ông không thực hiện trả nợ hoặc trả không đủ, ông đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

Tại bản tự khai ngày 10/4/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Long X trình bày: Con bà là ông Trương Lê Đại H có ký hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ngày 4/10/2023 để vay của Ngân hàng A số tiền 4.900.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay trên bà đã thế chấp cho Ngân hàng 02 tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông H có trả nợ đều cho Ngân hàng, đến khoảng tháng 12/2024 sau khi bà bị cơ quan Công an tỉnh Tây Ninh bắt tạm giam về tội tổ chức sử dụng trái phép chất ma túy thì ông H mới ngừng trả nợ cho Ngân hàng

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H phải trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì bà có ý kiến như sau:

Bà xin Ngân hàng cho chậm lại trong vòng 12 tháng tính từ ngày 10/4/2025 đến ngày 10/4/2026 để ông H trả số tiền còn nợ. Trường hợp ông H không trả nợ hoặc trả không đủ thì bà đồng ý để cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Do bà đang chấp hành án tù tại trại giam Tổng Lê Chân do đó bà X xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa. Bà cảm kết không khiếu nại gì về sau.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Nguyễn Vương H, ông Hà Đức T, ông Nguyễn Tiến L và ông Lục Thành T có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 22/8/2025 ông Hà Đức T xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Do ông Trương Lê Đại H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết.

1. Buộc ông Trương Lê Đại H phải trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023 cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 22/8/2025 là 5,113,844,221 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, hai trăm hai mươi một đồng*), trong đó: Nợ gốc là 4,770,000,000 đồng, Lãi quá hạn là 343,844,221 đồng; Lãi phạt là 1,586,264 đồng.

Ngoài ra yêu cầu buộc ông Trương Lê Đại H vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ sau ngày 22/08/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

2. Trường hợp ông Trương Lê Đại H không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sở hữu của bà Lê Long X đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023.

- Bị đơn ông Trương Lê Đại H và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Long X vắng mặt

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng A khởi kiện bị đơn ông Trương Lê Đại H phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Xét Ngân hàng A lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với thỏa thuận tại hợp đồng của các bên và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn ông Trương Lê Đại H và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Long X đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết

định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác ông Trương Lê Đại H có ký hợp đồng vay tiền 4.900.000.000 đồng tại Ngân hàng A theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023 và Ngân hàng A đã giải ngân tiền vay cho ông H đủ số tiền vay nêu trên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tạm tính đến 22/8/2025 là 5,113,844,221 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, hai trăm hai mươi mốt đồng*), trong đó: Nợ gốc là 4,770,000,000 đồng, Lãi quá hạn là 343,844,221 đồng; Lãi phạt là 1,586,264 đồng.

Xét do ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ khoản vay qua nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và qui định của pháp luật.

Căn cứ khoản 4 Điều 8 của Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng) quy định “*Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản cấp tín dụng chưa thanh toán và xử lý tài sản bảo đảm của bên vay/bên bảo đảm khi xảy ra một trong các sự kiện vi phạm theo quy định tại Điều 9 bản Điều khoản và điều kiện vay này*”

Căn cứ khoản 5 và khoản 6 Điều 4 của Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng) quy định về lãi quá hạn “*Lãi quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn ...*”

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...* ”

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”.

Xét Bị đơn ông Trương Lê Đại H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng A thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía ông H vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng A là đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết trong các Hợp đồng. Do đó việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ tạm tính đến ngày 22/8/2025 là

5,113,844,221 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, hai trăm hai mươi mốt đồng*), trong đó: Nợ gốc là 4,770,000,000 đồng, Lãi quá hạn là 343,844,221 đồng; Lãi phạt là 1,586,264 đồng và buộc ông H tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 23/8/2025 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Đối với tài sản thế chấp:

Xét thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, địa chỉ huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 492400, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 0052/ QSDĐ.174/QĐ-UB(HL) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/02/2004 cho chủ sở hữu bà Lê Long X và Thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 151601; sổ vào sổ cấp GCN: CS11299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/4/2023 cho chủ sở hữu bà Lê Long X. Bà X đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023, để đảm bảo cho các khoản vay của ông Trương Lê Đại H tại Ngân hàng A .

Xét nội dung và hình thức Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự và hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng số 3, đại thành phố Vũng Tàu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cùng ngày 19/5/2025 nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp ông H không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng A .

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận nên bị đơn ông Trương Lê Đại H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.113.844 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 2 Luật Người cao tuổi;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy Ban thường vụ quốc hội ngày 27/02/2009;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

1.1 Buộc ông Trương Lê Đại H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A (Tạm tính đến ngày 22 tháng 8 năm 2025) tổng số tiền 5,113,844,221 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi bốn ngàn, hai trăm hai mươi mốt đồng*), trong đó: Nợ gốc là 4,770,000,000 đồng, Lãi quá hạn là 343,844,221 đồng; Lãi phạt là 1,586,264 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong ông Trương Lê Đại H phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 01/2023/11891870/HĐTD ký ngày 04/10/2023 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

1.3. Trường hợp ông Trương Lê Đại H không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 19, địa chỉ huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 492400, sổ vào sổ cấp giấy cứng nhận: 0052/ QSDĐ.174/QĐ-UB(HL) do Ủy ban nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/02/2004 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 281, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DK 151601; sổ vào sổ cấp GCN: CS11299 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/4/2023, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ ký ngày 04/10/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/11891870/HĐBĐ-SĐBS ngày 05/10/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Duy L và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 06/10/2023. Số tiền thu được từ việc phát mãi, sau khi trừ các lệ phí liên quan theo quy định pháp luật, sẽ được trả nợ cho Ngân hàng A. Trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho ông H. Trường hợp vẫn trả nợ không đủ thì ông H phải tiếp tục có nghĩa vụ trả dứt nợ.

2. Trường hợp ông H trả hết nợ cho Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại các bản chính giấy tờ tài sản đã thế chấp nêu trên cho Bà Lê Long X.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Lê Đại H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.113.844 đồng (*Một trăm mười ba triệu, một trăm mười ba ngàn, tám trăm bốn mươi bốn đồng*).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.419.746 đồng (*Năm mươi sáu triệu, bốn trăm mười chín ngàn, bảy trăm bốn mươi sáu*

đồng) theo Biên lai số 005604 ngày 18/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA



Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND Khu vực 1 – TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa



Phan Thị Hoa

