

Bản án số: 1354/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
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 Hoàng Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Quang Nhiên
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư, là Thư ký của 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 tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 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: 15/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 352/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 291/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV X (tên cũ: Ngân hàng TMCP Đ).

Trụ sở chính: 72 Đường L, Phường T, quận H, Thành phố Hà Nội (địa chỉ mới: 72 Đường L, phường C, Thành phố Hà Nội).

Địa chỉ liên hệ: 1055 Đường N, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 1055 Đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh T, địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TNHH MTV X – Chi nhánh Quận N – PGD N, số 1055 Đường N, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 11/2025/QĐ-NTI ngày 17/02/2025) (*Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

Bị đơn: Ông Tạ Minh S, sinh năm 1997

Địa chỉ trên Đơn khởi kiện: 842/1 Đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 842/1 Đường N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Chỗ ở hiện nay: 80 Đường số M, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 80 Đường số M, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2024 của Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng TNHH MTV X); bản tự khai; biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai

chứng cứ, bà Nguyễn Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

- Ngân hàng TMCP Đ (tên gọi mới là Ngân hàng TNHH MTV X) (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) cấp tín dụng cho ông Tạ Minh S căn cứ theo: Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHD ngày 12/5/2023. Theo đó:

Số tiền vay: 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Mục đích cho vay: Vay vốn mua bất động sản để ở.

Phương thức giải ngân: Chuyển khoản.

Thời hạn cho vay: 240 tháng, kể từ ngày kế tiếp theo ngày Bên vay rút khoản vốn vay đầu tiên.

Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 03 tháng đầu tiên là 13%/năm (trong Hợp đồng này được quy định chung “một năm là 365 ngày”). Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất điều chỉnh kỳ tiếp theo bằng (=) Lãi suất cơ sở (+) với biên độ. Lãi suất cơ sở: Là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng được công bố tại website: www.xxx.com.vn. Biên độ: 4%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Kế hoạch trả nợ gốc, lãi vay: Lịch trả nợ gốc được chia làm 240 kỳ kể từ ngày nhận nợ, bên vay có trách nhiệm thanh toán nợ gốc hàng tháng theo quy định sau: Từ kỳ thứ 1 đến thứ 239, trả nợ gốc: 2.085.000 đồng; Kỳ cuối (kỳ 240) trả vào ngày đáo hạn: 1.685.000 đồng. Lãi được trả theo định kỳ vào ngày 25 hàng tháng.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Tạ Minh S theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 25/4/2023, giải ngân tiền vào số tài khoản ngân hàng người thụ hưởng: Nguyễn Đức D, số tài khoản 0111523453 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Hồ Chí Minh và theo Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 25/4/2023, số tiền giải ngân: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới là phường C, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 297216, số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật biến động: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023. Tài sản được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0013/TC23 ngày 12/5/2023 tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng 004222 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Về quá trình thực hiện hợp đồng, vi phạm hợp đồng:

Tính đến ngày 30/9/2025, ông Tạ Minh S đã thanh toán cho Ngân hàng tổng cộng số tiền: Tiền gốc 28.850.000 đồng, tiền lãi trong hạn: 54.731.151 đồng, tiền lãi quá hạn: 33.898 đồng.

Do ông Tạ Minh S vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/02/2024, nên từ ngày 07/3/2024, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã phát hành Thông báo ngày 19/4/2024 và Thông báo ngày 17/6/2024 để thông báo đến hết ngày 26/4/2024, ông Tạ Minh S không liên hệ giải quyết hồ sơ vay vốn quá hạn thì Ngân hàng thực hiện thu hồi toàn bộ khoản nợ đồng thời thực hiện các biện pháp thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về dư nợ gốc lãi chưa trả. Tính đến ngày 30/9/2025, ông Tạ Minh S còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Tiền nợ gốc: 471.150.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn: 80.976.478 đồng, tiền nợ lãi quá hạn: 3.727.736 đồng. Tổng cộng: 555.854.214 (*năm trăm năm mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm mười bốn*) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 30/9/2025, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Tạ Minh S trả ngay cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/9/2025 là 555.854.214 (*năm trăm năm mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm mười bốn*) đồng, trong đó bao gồm nợ gốc 471.150.000 đồng, nợ lãi trong hạn 80.976.478 đồng, nợ lãi quá hạn 3.727.736 đồng.

- Buộc ông Tạ Minh S còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp ông Tạ Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới là phường C, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật biến động: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0013/TC23 ngày 12/5/2023 tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng 004222 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, đề nghị Tòa án buộc ông Tạ Minh S phải hoàn trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

2. Bị đơn ông Tạ Minh S, trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án có đến Tòa án làm việc vào ngày 21/3/2025. Tại bản tự khai ngày 21/3/2025, ông Tạ Minh S trình bày: Ông xác nhận có vay của Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng vay vốn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, số tiền vay: 500.000.000 đồng. Thời hạn vay là 20 năm. Mục đích vay để mua đất. Khi vay có thể chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật biến động: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023. Tài sản thế chấp hiện nay là đất trống, không có công trình trên đất và không có người cư trú, hiện ông vẫn đang quản lý. Ông xác nhận toàn bộ số tiền còn nợ Ngân hàng như Ngân hàng trình bày

trong đơn khởi kiện là đúng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do tình hình tài chính không ổn định, gặp khó khăn nên ông đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ông đề nghị Ngân hàng cho thời hạn 03 tháng để thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu không thanh toán đúng hạn, ông đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Ông xác nhận đây là khoản vay cá nhân, trước khi lập gia đình. Ông cũng trình bày trước đây tại thời điểm vay có thuê nhà trọ tại địa chỉ 842/1 Đường N, quận G đến tháng 12/2024 thì chuyển đến sống tại địa chỉ 80 Đường số M, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, đề nghị Tòa án gửi các thông báo, văn bản tố tụng cho ông theo địa chỉ trên và đồng ý cho Tòa án thông báo các lịch mời và quá trình tố tụng qua điện thoại, zalo, tin nhắn của số điện thoại đã cung cấp cho Tòa án.

Sau đó, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông Tạ Minh S tham gia tố tụng để giải quyết vụ án (tham gia chứng kiến Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ; tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm) nhưng ông S vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay, ông Tạ Minh S đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng tiếp tục vắng mặt, do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến trình bày tại phiên tòa của ông S đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

3. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và do Tòa án thu thập đã thể hiện: Giữa Ngân hàng và ông Tạ Minh S có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023 để cho bị đơn vay số tiền: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, được giải ngân bằng Giấy đề nghị giải ngân ngày 25/4/2023 và Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 25/4/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tạ Minh S đã trả được tổng cộng số tiền 83.615.409 đồng, trong đó bao gồm tiền nợ gốc 28.850.000 đồng, tiền lãi trong hạn 54.731.511 đồng, tiền lãi quá hạn: 33.898 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Tạ Minh S đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk (nay là địa chỉ mới là phường C, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và Đoàn Thị Trúc K, cập nhật thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0013/TC23 ngày 12/5/2023 tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng 004222 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Nội dung, hình thức của hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

đều phù hợp với quy định của pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 318, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01/11/2011; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Về án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên đề nghị buộc ông S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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; Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

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

Ngân hàng TMCP Đ (nay là Ngân hàng TNHH MTV X) khởi kiện yêu cầu ông Tạ Minh S thanh toán tiền nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày xác nhận của ông Tạ Minh S tại bản tự khai ngày 21/3/2025, có cơ sở xác định ông Tạ Minh S tại thời điểm vay vốn có địa chỉ cư trú tại địa chỉ 842/1 Đường N, Phường B, quận G (nay là phường H), Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: 80 Đường số M, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ mới: 80 Đường số M, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tuy nhiên, Hợp đồng tín dụng được thực hiện tại Ngân hàng TMCP Đ – nay là Ngân hàng TNHH MTV X – Chi nhánh Quận N – PGD N, địa chỉ số 1055 Đường N, phường C (Phường M, Quận N cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã có đơn lựa chọn Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết vụ án. Nguyên đơn lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án theo Tòa án nơi thực hiện hợp đồng – Là nơi có trụ sở của Chi nhánh Quận N – PGD N là có căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực B – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 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 năm 2025.

[1.2] Về thủ tục xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn:

Bị đơn ông Tạ Minh S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thanh T đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử

tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B- Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo Khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc áp dụng pháp luật nội dung:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 210 (Quy định chuyên tiếp) Luật Các tổ chức tín dụng số 33/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024): “...*Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung, gia hạn phù hợp với quy định của Luật này, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận cấp tín dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân hàng...*”. Do giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung gia hạn hợp đồng tín dụng, không có thỏa thuận về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng. Do đó, Luật Các tổ chức tín dụng được áp dụng để giải quyết tranh chấp này là Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu trả nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023 (sau đây gọi chung các tài liệu là “Hợp đồng tín dụng”).

[3.1.1] Về hiệu lực của “Hợp đồng tín dụng”:

Ngân hàng đã ký kết với ông Tạ Minh S: Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023. Việc ký kết “Hợp đồng tín dụng” nêu trên là tự nguyện, mục đích, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được xác lập bằng văn bản thể hiện thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích vay, phương thức giải ngân, phương thức trả nợ... Như vậy, hình thức và nội dung của “Hợp đồng tín dụng” phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[3.1.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ gốc 471.150.000 đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp như: Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023; bảng kê hoạt động khế ước cho vay tín dụng (từ ngày 25/4/2023 đến ngày 30/9/2025) đối với khoản vay của ông Tạ Minh S; bảng tính lãi... đã có đủ cơ sở xác định: Ngân hàng có cho ông Tạ Minh S vay

số tiền là 500.000.000 đồng, được giải ngân theo Giấy đề nghị giải ngân ngày 25/4/2023, giải ngân tiền vào số tài khoản ngân hàng người thụ hưởng: Nguyễn Đức D, số tài khoản 0111523453 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Hồ Chí Minh và theo Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 25/4/2023, số tiền giải ngân: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Tại điểm a Điều 11 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023 về kế hoạch trả nợ gốc các bên đã thỏa thuận: “...a) *Lịch trả nợ gốc được chia làm 240 kỳ kể từ ngày nhận nợ, bên vay có trách nhiệm thanh toán nợ gốc hàng tháng theo quy định sau: Từ kỳ thứ 1 đến thứ 239, trả nợ gốc: 2.085.000 đồng; Kỳ cuối (kỳ 240) trả vào ngày đáo hạn: 1.685.000 đồng...*”.

Theo bảng kê tính lãi và bảng kê hoạt động khế ước cho vay tín dụng (từ ngày 25/4/2023 đến ngày 30/9/2025) đối với khoản vay của ông Tạ Minh S do Ngân hàng cung cấp thể hiện ông Tạ Minh S đã thanh toán được tổng cộng số tiền nợ gốc 28.850.000 đồng, vi phạm thanh toán từ kỳ trả nợ gốc ngày 26/02/2024. Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 07/3/2024. Ngân hàng đã phát hành Thông báo về việc chuyển nợ quá hạn và Thông báo về việc khởi kiện đối với ông Tạ Minh S. Tại bản tự khai ngày 21/3/2025 nộp cho Tòa án, ông S cũng thừa nhận số tiền Ngân hàng khởi kiện theo Đơn khởi kiện là đúng, do đó theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì đương sự đó không phải chứng minh”, nên đây là “tình tiết, sự kiện không phải chứng minh”, do đó Hội đồng xét xử có cơ sở xác định số tiền gốc ông Tạ Minh S còn nợ Ngân hàng là 471.150.000 đồng (Dư nợ gốc 500.000.000 đồng – số tiền nợ gốc đã trừ 28.850.000 đồng). Từ đó, cần buộc ông Tạ Minh S có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 471.150.000 đồng cho Ngân hàng, điều này là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 280, 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011.

[3.1.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi:

Ngân hàng yêu cầu ông Tạ Minh S thanh toán số tiền nợ lãi phát sinh tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025) với tổng số tiền là 84.704.214 đồng, trong đó: Tiền lãi trong hạn: 80.976.478 đồng; tiền lãi quá hạn: 3.727.736 đồng.

[3.1.3.1] Xét thỏa thuận về lãi suất quy định trong “Hợp đồng tín dụng”:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 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*”.

Theo quy định tại điểm b Khoản 4 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: “...c. *Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn...*”.

Tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, các bên đã thỏa thuận về lãi suất cho vay như sau: a) Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất áp dụng trong 03 tháng đầu tiên là 13%/năm (trong Hợp đồng này được quy định chung “một năm là 365 ngày”). Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất điều

chính kỳ tiếp theo bằng (=) Lãi suất cơ sở (+) với biên độ. Lãi suất cơ sở: Là lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng được công bố tại website: www.xxx.com.vn. Biên độ: 4%/năm; b) Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận của các bên về lãi suất cho vay (lãi suất trong hạn), lãi suất trên nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn) tại Hợp đồng tín dụng là phù hợp với các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên.

[3.1.3.2] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn) là 80.976.478 đồng:

Căn cứ vào các Thông báo, quyết định về việc điều chỉnh lãi suất do Ngân hàng phát hành đối chiếu với bảng tính lãi do Ngân hàng cung cấp cho thấy từ khi cho vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025), Ngân hàng đã điều chỉnh lãi suất cho vay 04 lần theo đúng thỏa thuận của các bên tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023. Cụ thể: Từ ngày 25/4/2023 đến ngày 26/6/2023, lãi suất cho vay 03 tháng đầu là 13%/năm; từ ngày 27/6/2023 đến ngày 25/9/2023, lãi suất cho vay là 12.35%/năm; từ ngày 26/9/2023 đến ngày 25/12/2023, lãi suất cho vay là 12.05%/năm; từ ngày 26/12/2023 đến 25/3/2025, lãi suất cho vay là 11.55%/năm; từ ngày 26/3/2025 đến ngày 30/9/2025 lãi suất cho vay là 11.50%/năm

Tuy nhiên, số tiền nợ gốc làm căn cứ tính tiền lãi trong hạn từ thời điểm cho vay ngày 25/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025) được Ngân hàng áp dụng giảm dần theo số tiền gốc mặc định phải trả của từng kỳ trả nợ gốc tương ứng giảm dần số tiền 2.085.000 đồng/kỳ. Đây là cách tính có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, công thức tính tiền lãi trong hạn như sau: Dư nợ gốc (ngày 25/4/2023 là 500.000.000 đồng; giảm dần 2.085.000 đồng/kỳ x lãi suất trong hạn (%/năm) (tương ứng với 4 lần thay đổi lãi suất) x số ngày của từng kỳ: 365 ngày. Tổng cộng tiền lãi trong hạn được tính theo công thức nêu trên là 135.707.989 đồng.

Căn cứ bảng kê hoạt động khế ước cho vay tín dụng (từ ngày 25/4/2023 đến ngày 30/9/2025) đối với khoản vay của ông Tạ Minh S, thể hiện ông S đã thanh toán được cho Ngân hàng tiền lãi trong hạn là 54.731.511 đồng. Như vậy, tiền lãi trong hạn còn lại cần buộc ông Tạ Minh S phải thanh toán là: 135.707.989 đồng - 54.731.511 đồng = 80.976.478 đồng.

[3.1.3.3] Về yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 3.727.736 đồng.

Tại điểm b Khoản 1, Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm (có hiệu lực từ ngày 15/3/2019) thì: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng xác lập trước ngày 01-01-2017 được xác định như sau: “...b. Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng phải phù hợp với Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định về lãi suất áp dụng cho hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng...”, “...3. Thời gian chậm trả tiền nợ gốc bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác...”.

Tại điểm b Điều 9 Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, các bên đã thỏa thuận về lãi suất quá hạn như sau: Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

Như đã nhận định tại [3.1.3.1], thỏa thuận về lãi suất quá hạn bằng 150% x lãi suất cho vay (lãi suất trong hạn) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo bảng kê tính lãi của Ngân hàng cung cấp thể hiện từ thời điểm tính chuyển nợ quá hạn ngày 25/3/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025), lãi suất quá hạn được điều chỉnh 2 lần, cụ thể: Từ ngày 25/3/2024 đến ngày 25/3/2025, lãi suất trong hạn là 11.55%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.325%/năm; từ ngày 26/3/2025 đến ngày 30/9/2025, lãi suất trong hạn là 11.50%/năm, tương ứng lãi suất quá hạn là 17.25%/năm.

Căn cứ vào bảng tính lãi do Ngân hàng cung cấp và bản tự khai ngày 30/9/2025 của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng cung cấp thể hiện: Đối với tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn), Ngân hàng tính theo từng kỳ nợ gốc quá hạn kể từ ngày quá hạn cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Theo đó, khoản vay chuyển nợ quá hạn vào thời điểm ngày 25/3/2024 với mức nợ gốc làm căn cứ tính lãi quá hạn là 2.085.000 đồng. Cách tính như sau: 2.085.000 đồng x lãi suất quá hạn (150% x lãi suất trong hạn): 365 ngày x số ngày quá hạn. Từ đó số tiền lãi quá hạn được tính theo công thức nêu trên là: 3.761.634 đồng. Cách tính tiền lãi quá hạn theo từng kỳ nợ gốc quá hạn, không phải tính trên toàn bộ nợ gốc quá hạn của Ngân hàng là cách tính có lợi cho bị đơn, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ bảng kê hoạt động khế ước cho vay tín dụng (từ ngày 25/4/2023 đến ngày 30/9/2025) đối với khoản vay của ông Tạ Minh S, thể hiện ông S đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi quá hạn là 33.898 đồng. Số tiền này là tổng cộng tiền lãi ông S đã trả cho Ngân hàng phát sinh từ việc trả nợ gốc không đúng ngày theo lịch trả nợ gốc đã thỏa thuận. Như vậy, tiền lãi quá hạn còn lại cần buộc ông Tạ Minh S phải trả là: 3.761.634 đồng - 33.898 đồng = 3.727.736 đồng.

[3.1.4] Như vậy, từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Tạ Minh S phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là: 555.854.214 đồng, trong đó nợ gốc: 471.150.000 đồng, nợ lãi: 84.704.214 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 80.976.478 đồng, nợ lãi quá hạn 3.727.736 đồng).

Trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận cụ thể về việc trả lãi, lãi suất, do đó tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông Tạ Minh S trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Tạ Minh S phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[3.1.5] Về thời hạn trả nợ: Ngân hàng yêu cầu ông Tạ Minh S phải trả số tiền còn nợ ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, ông Tạ Minh S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, điều này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.1.6] Về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ dân sự: Trong vụ án này, Ngân hàng xác định chỉ yêu cầu ông Tạ Minh S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không yêu cầu ai cùng với bị đơn thực hiện nghĩa vụ dân sự. Đối chiếu với quy định của pháp luật cùng với những tình tiết của vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định số tiền ông Tạ Minh S vay là để thanh toán tiền mua bất động sản, tại thời điểm vay ông Tạ Minh S có giấy chứng nhận độc thân nên không buộc ai phải cùng có trách nhiệm liên đới đối với khoản nợ của ông Tạ Minh S.

[4.2] Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Tạ Minh S tại Ngân hàng là quyền sử dụng đất, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới là phường C, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ, 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0013/TC23 ngày 12/5/2023 tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng 004222 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết.

Về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết trong trường hợp ông Tạ Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tuyên cho Ngân hàng được 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 theo đúng thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp.

Theo thỏa thuận tại Điều 1, Điều 2 Hợp đồng thế chấp, các bên đã thỏa thuận: Bên thế chấp ông Tạ Minh S đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ, 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022, cập nhật biến động gần nhất ngày 08/5/2023 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nghĩa vụ trả nợ theo Khoản 6 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định là "...toàn bộ nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, số tiền phạt vi phạm...". Khoản 7 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định "Nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp" là nghĩa vụ mà bên thế chấp sử dụng toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp và nghĩa vụ phát sinh trong tương lai nêu ở tất cả các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Bên được cấp tín dụng trong khoảng thời gian 05 (năm) năm kể từ ngày 12/5/2023, bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi...;

Tại điểm a Khoản 1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: "...Giá trị (các khoản tín dụng tối đa mà Ngân hàng cấp cho Bên được cấp tín dụng, trong đó bao gồm cả HĐTD số K0013/1323 ngày 25/4/2023 và các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng và Bên được cấp tín dụng trong khoảng

thời gian 05 (năm) năm kể từ ngày 12/5/2023...”.

Theo thỏa thuận tại điểm j Điều 7 Hợp đồng thế chấp về “Quyền và Nghĩa Vụ của Ngân hàng”: Yêu cầu bên thế chấp phải bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ khi bên Thế chấp và/hoặc Bên được cấp tín dụng không thực hiện đúng nghĩa vụ của Hợp đồng này và các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng đã ký kết.

Theo thỏa thuận tại điểm a Điều 8 Hợp đồng thế chấp về “Xử lý tài sản thế chấp”: Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp khi xảy ra một trong các sự kiện sau: “...*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng mà Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ...*”

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2025 của Tòa án, hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với Giấy chứng nhận đã được cấp. Hiện trạng thửa đất trống, không có người cư trú, không có công trình xây dựng trên đất.

Tại bản tự khai ngày 21/3/2025, ông Tạ Minh S cũng xác nhận về việc thế chấp tài sản và hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với Giấy chứng nhận, tuy nhiên ông đề nghị Ngân hàng cho ông thời hạn 03 tháng để thanh toán toàn bộ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Nếu không thanh toán đúng hạn, ông đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tuy nhiên, đến nay đã hết thời hạn 03 tháng nhưng ông S vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã đề nghị nêu trên.

Như vậy, từ những phân tích nêu trên thì yêu cầu của Ngân hàng về việc đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông Tạ Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp cũng như phù hợp với quy định của pháp luật tại các Điều 293, 295, 299, 317, 319 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 49 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, yêu cầu này của Ngân hàng là có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

[4] Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Tạ Minh S phải chịu án phí dân sự theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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. Án phí dân sự sơ thẩm ông Tạ Minh S phải chịu được tính trên số tiền phải trả cho Ngân hàng, tương đương án phí dân sự sơ thẩm là 26.234.169 (*hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi chín*) đồng. Ngân hàng không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 25.000.000 (*hai mươi lăm triệu*) đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên ông Tạ Minh S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngân hàng đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, cần buộc ông Tạ Minh S phải hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

[5] Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[6] Như vậy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 40; điểm b Khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 157; Điều 266; Khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 35 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 năm 2025;

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 280, 292, 293, 295, 299, 317, 319, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi, bổ sung năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2011;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

- Căn cứ vào 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;

- Căn cứ vào Điều 8, Khoản 1 Điều 13 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV X (tên cũ: Ngân hàng TMCP Đ).

Buộc ông Tạ Minh S phải trả cho Ngân hàng TNHH MTV X số tiền còn nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) tạm tính đến ngày 30/9/2025 phát sinh Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323 ngày 25/4/2023, Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng trung/dài hạn); Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng dài hạn số K0013/1323-03/2023-PLHĐ ngày 12/5/2023 với tổng số tiền là 555.854.214 (*năm trăm năm mươi lăm triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn hai trăm mười bốn*) đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 471.150.000 đồng; nợ lãi 84.704.214 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn: 80.976.478 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.727.736 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án (ông Tạ Minh S) còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Tạ Minh S thanh toán hết toàn bộ số nợ (gốc và lãi) thì Ngân hàng TNHH MTV X có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thế chấp cho bên thế ông Tạ Minh S, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ, 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023.

Trường hợp ông Tạ Minh S không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ (bao gồm nợ gốc và nợ lãi) thì Ngân hàng TNHH MTV X được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp sau đề thu hồi nợ: Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại địa chỉ: Xã B, thị xã B1, tỉnh Đắk Lắk (nay địa chỉ mới là phường C, tỉnh Đắk Lắk) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ, 297216 số vào sổ cấp GCN: CS 05882 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/01/2022 cho ông Nguyễn Đức D và bà Đoàn Thị Trúc K, cập nhật thay đổi: Chuyển nhượng cho ông Tạ Minh S ngày 08/5/2023 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0013/TC23 ngày 12/5/2023 tại Văn phòng công chứng B1, tỉnh Đắk Lắk theo số công chứng 004222 quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B1 thuộc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Tài sản bảo đảm được xử lý theo hiện trạng thực tế tại thời điểm xử lý tài sản.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nêu trên dùng để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của ông Tạ Minh S đối với Ngân hàng TNHH MTV X; nếu dư sẽ được trả lại cho bên thế chấp ông Tạ Minh S, nếu thiếu ông Tạ Minh S phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TNHH MTV X cho đến khi tất toán toàn bộ khoản nợ.

2. Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Về án phí: Ông Tạ Minh S phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 26.234.169 (hai mươi sáu triệu hai trăm ba mươi bốn ngàn một trăm sáu mươi chín) đồng.

Ngân hàng TNHH MTV X được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.220.111 (mười hai triệu hai trăm hai mươi ngàn một trăm mười một) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0061173 ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực B - Thành phố Hồ Chí Minh).

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng, ông Tạ Minh S phải chịu. Ngân hàng TNHH MTV X đã tạm ứng chi phí tố tụng này, do đó ông Tạ Minh S phải hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV X số tiền là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng. Đôi bên tự hoàn tiền hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

5. Trường hợp bản án quyết định 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 (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND khu vực B– TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực B – TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Huế