

Bản án số: 1329/2025/DS-ST
Ngày: 19-9-2025
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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Lộc;

2. Bà Võ Phương Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1269/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 263/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P;

Trụ sở: Tòa nhà X, số 15, đường T, phường A, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T; (có yêu cầu vắng mặt)

2. *Bị đơn:* ông Phan Văn T1, sinh năm 19xx và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 19xx;

Địa chỉ: số 574/84, đường S, phường L, Thành phố H. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/6/2024; các Bản tự khai và tài liệu chứng cứ nộp cho Tòa án cùng với ý kiến tại các Biên bản trong quá trình giải quyết vụ án do Tòa án lập; nguyên đơn_Ngân hàng Thương mại Cổ phần P trình bày:

Ngày 18/7/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây gọi tắt là P) với ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTD; thực hiện hợp đồng, P đã giải ngân cho ông T1, bà T như sau:

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 20/07/2022: P đã giải ngân 500.000.000 đồng;

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 26/07/2022: P đã giải ngân 588.000.000 đồng;

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 30/07/2022: P đã giải ngân 1.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản; thời hạn vay là 240 tháng; lãi suất là 9,99%/năm (lãi suất có điều chỉnh), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên ông T1, bà T đã thế chấp cho P các tài sản, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961744 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00232/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961743 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00233/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961789 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00234/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTC ngày 18/07/2022 tại Văn phòng công chứng C, đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng tín dụng. Từ ngày 10/10/2022, P đã chuyển nợ quá hạn đối với ông T1 và bà T.

P khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

1. Buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T phải trả cho P tiền nợ tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 2.970.711.255 đồng, trong đó: nợ vốn gốc là

2.061.896.934 đồng; nợ lãi là 908.814.321 đồng (gồm 703.462.390 đồng lãi trong hạn, 90.754.323 đồng lãi quá hạn và 114.597.608 đồng tiền phạt).

Yêu cầu trả một lần ngay khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 20/9/2025 theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản tiền nợ.

Trường hợp ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tuyên cho P được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTC ngày 18/07/2022 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu vắng mặt;

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Tòa án đã thực hiện đúng quy định về quá trình thụ lý và giải quyết vụ án; tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng thủ tục và trình tự phiên tòa quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T, hiện đang cư trú tại phường A, Thành phố H, nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của P, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1.1] Về nợ vốn: Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp, gồm: Hợp đồng tín dụng số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTD ngày 18/7/2022; Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 20/07/2022; Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 26/07/2022; Khế ước nhận nợ số

TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 30/07/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTC ngày 18/07/2022, có cơ sở xác định:

Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T có vay và được P giải ngân số tiền tổng cộng là 2.088.000.000 đồng; cụ thể như sau:

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 20/07/2022: P đã giải ngân 500.000.000 đồng;

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 26/07/2022: P đã giải ngân 588.000.000 đồng;

Đối với Khế ước nhận nợ số TDCN22014849/2022/PTP/KUNN ngày 30/07/2022: P đã giải ngân 1.000.000.000 đồng;

Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản; thời hạn vay là 240 tháng; lãi suất là 9,99%/năm (lãi suất có điều chỉnh), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông T1 và bà T đã thế chấp cho P các tài sản, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961744 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00232/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961743 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00233/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961789 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00234/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T1 và bà T chỉ thanh toán được cho P 69.344.286 đồng, gồm: 26.103.066 tiền gốc và lãi là 43.241.220 đồng; do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 10/10/2022, P đã chuyển khoản vay của ông T1 và bà T sang nợ quá hạn nên P khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ vốn là có cơ sở; do đó cần chấp nhận yêu cầu và buộc ông T1 và bà T phải trả cho P tiền vốn còn nợ tính đến ngày xét xử (19/9/2025) là 2.061.896.934 đồng.

[2.1.2] Về nợ lãi: Do ông T1 và bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận và nợ lãi mà P yêu cầu ông T1 và bà T phải thanh toán được xác định theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTD ngày 18/7/2022 phù hợp với quy định tại

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 do đó cần xem xét chấp nhận, buộc ông T1 và bà T phải thanh toán cho P nợ lãi tính đến ngày xét xử vụ án (19/9/2025) là 908.814.321 đồng (gồm 703.462.390 đồng lãi trong hạn, 90.754.323 đồng lãi quá hạn và 114.597.608 đồng tiền phạt)

[2.1.3] Như vậy, tổng số tiền nợ vốn lãi của Hợp đồng tín dụng số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTD ngày 18/7/2022, ông T1, bà T phải trả cho P là 2.970.711.255 đồng; ông T1 và bà T phải thanh toán cho P làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[2.1.4] Đối với yêu cầu của P về việc buộc ông T1 và bà T phải thanh toán thêm tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký tính từ ngày 20/9/2025 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nợ; trường hợp ông T1 và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì P được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTC ngày 18/07/2022 để thu hồi nợ là có cơ sở, xét chấp nhận.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông T1 và bà T phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[5] Về án phí:

- Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật;

- P không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 91 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P:

1.1 Buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P 2.970.711.255 đồng (hai tỷ chín trăm bảy mươi triệu bảy trăm mười một nghìn hai trăm năm mươi lăm) đồng, trong đó: nợ vốn gốc là 2.061.896.934 đồng và nợ lãi là 908.814.321 đồng.

Trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử, nếu ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T chưa thanh toán khoản tiền nợ thì ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T còn phải chịu thêm tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTD ngày 18/7/2022 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

1.2 Trường hợp ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần P được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961744 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00232/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 502, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961743 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00233/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 30-(BĐĐC)); tọa lạc xã A, huyện B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 961789 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00234/7013939 do UBND huyện B, Thành phố H cấp ngày 07/04/2006, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 15/07/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TDCN22014849/2022/PTP/HĐTC ngày 18/07/2022 tại Văn phòng công chứng C để thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng: ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T phải trả lại 7.000.000 (bảy triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

3. 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;

- Buộc ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T phải chịu 91.414.225 (chín mươi một triệu bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm hai mươi lăm) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P 41.721.414 (bốn mươi một triệu bảy trăm hai mươi một nghìn bốn trăm mười bốn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010993 ngày 21/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P; ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND khu vực 9-TP.HCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP.HCM;
- Lưu: HS + VT.

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

Nguyễn Quốc Thái

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Thái