TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 618/2025/DS-ST
Ngày: 16-9-2025
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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Bà Trần Thanh Nhàn.

***Các Hội thẩm nhân dân*:**

1. Ông Lâm Văn Quốc Trọng;

2. Ông Lưu Đức Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 659/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 292/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP C
Địa chỉ trụ sở: 108 Trần Hưng Đạo, phường C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng P (có mặt)
Địa chỉ: 111 – 121 Ngô Gia Tự, phường V, Thành phố H.

(Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 1262/UQ-CN10-P.TH ngày 08/11/2024 của Ngân hàng TMCP C – CN 10 uỷ quyền cho ông Võ Hoàng P).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh ngày: 01/01/1963, CCCD: 087163013051, ngày cấp: 11/08/2021, nơi cấp: Cục Quản lý hành chính về trật tự xã hội. (vắng mặt)

2. Ông Trần Minh H, sinh ngày 01/01/1966, CCCD: 087066008134, ngày cấp: 20/8/2021, nơi cấp: Cục Quản lý hành chính về trật tự xã hội. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Hoà, xã T, Tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2024 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C có ông Võ Hoàng P đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu V và Ông Trần Minh H đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - CN 10 theo Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 26/7/2023 số tiền vay 11.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí để nhận một phần Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đất tại Thửa đất số 15,18,19,28,29, tờ bản đồ số 4, xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ để ở và kinh doanh một phần.

Để thực hiện hợp đồng cho vay trên: Bên vay đã được giải ngân lần 1 số tiền 6.300.000.000 đồng vào ngày 10/08/2023 theo Giấy nhận nợ Số 01.354.2023/GNN.BL và được giải ngân lần 2 số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 05/10/2023 theo Giấy nhận nợ số 02.2023/GNN.BL; bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại kỳ thanh toán ngày 25/6/2024 và do không khắc phục vi phạm, toàn bộ khoản vay đã chuyển quá hạn.

Tạm tính đến ngày 05/11/2024, công nợ phát sinh theo Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 là 8.030.417.768 đồng. Bao gồm: nợ gốc quá hạn: 7.654.370.000 đồng; nợ lãi: 350.673.007 đồng.

Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tài chính cá nhân ngày 08/01/2024 công nợ phát sinh tạm tính đến ngày 08/11/2024 là 500.315.917 đồng. Bao gồm: nợ gốc: 468.781.136 đồng; nợ lãi: 29.423.184 đồng; phí: 2.111.597 đồng.

Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/02/2024 công nợ phát sinh tạm tính đến ngày 08/11/2024 là 548.594.341 đồng. Bao gồm: nợ gốc: 499.037.729 đồng; nợ lãi: 40.036.618 đồng; phí: 9.519.994 đồng.

Các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên, cho đến khi Ngân hàng TMCP C thu hồi hết nợ, theo lãi suất đã thoả thuận, quy định tại các hợp đồng cấp tín dụng, giấy nhận nợ.

Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H nêu trên được bảo đảm thanh toán bởi bất động sản theo các hợp đồng thế chấp, bao gồm:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/07/2023, số công chứng: 2819 Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 27/07/2023, số đăng ký: 5450. Tài sản thế chấp bao gồm:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 9 Tờ bản đồ số 13, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ thuộc sở hữu của ông/bà: Trần Vi G - Lê Thị Thu L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số CP807935, số vào sổ cấp GCN: CS08253 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 11 Tờ bản đồ số 13, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ thuộc sở hữu của ông/bà: Trần Vi G - Lê Thị Thu L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807937, số vào sổ cấp GCN: CS08255 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 63 Tờ bản đồ số 19, xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ thuộc sở hữu của ông/bà: Trần Vi G - Lê Thị Thu L theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807934, số vào sổ cấp GCN: CS08252 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023, số công chứng: 3428 Quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 08/08/2023, số đăng ký: 408. Tài sản thế chấp thuộc sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V - ông Trần Minh H, bà Lê Thị Thu L - ông Trần Vi G Là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459688, số vào sổ cấp GCN: CN13643 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng dất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459683, số vào sổ cấp GCN CN13643 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất tại thửa dất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459689, số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459684, số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459690, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459685, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459686, số vào sổ cấp GCN: CN13646 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459691, số vào sổ cấp GCN: CN13646 đo Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459687, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459692, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/08/2023.

Ngay khi bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H không trả được đầy đủ số tiền trên, Ngân hàng TMCP C có quyền yêu cầu tổ chức, cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, theo Đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 24/8/2025, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H đã trả một phần công nợ phát sinh từ Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 16/07/2023 và toàn bộ công nợ phát sinh từ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tài chính cá nhân ngày 08/01/2024 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/02/2024, đồng thời đã giải chấp sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023, số công chứng: 3428 quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 08/08/2023, số đăng ký: 408. Các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023 thuộc sở hữu hợp pháp của Ông Trần Minh H - Bà Nguyễn Thị Thu V, ông Trần Vi G - bà Lê Thị Thu Llà:

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 15; tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459688, số vào sổ cấp GCN: CN13643 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459683, số vào sổ cấp GCN: CN13643 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459689, số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459684, số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459690, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459685, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 29; tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459687, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459692, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết đã có phát sinh vụ án "Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc, phạt cọc, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất" đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đxét xử phúc thẩm theo Bản án số 17/2025/DS-PT ngày 10/01/2025 tuyên Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/07/2023 giữa Ngân hàng TMCP C với

ông Trần Vi G, bà Lê Thị Thu L là vô hiệu. Các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/7/2023 bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9, Tờ bản đồ số 13; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ. Hiện thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trần Vi G - bà Lê Thị Thu Ltheo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807935, số vào sổ cấp GCN CS08253 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, Tờ bản đồ số 13; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ. Hiện thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trần Vi G - bà Lê Thị Thu Ltheo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807937, số vào sổ cấp GCN CS08255 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 19; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ. Hiện thuộc sở hữu hợp pháp của ông Trần Vi Giang – bà Lê Thị Thu Liễu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807934, số vào sổ cấp GCN CS08252 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

Nay Ngân hàng TMCP C rút một phần yêu cầu theo khởi kiện ngày 08/11/2024, không tuyên thu hồi số tiền nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tài chính cá nhân ngày 08/01/2024 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/02/2024.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số 84/BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 26/7/2023 tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 1,194,669,795 đồng, bao gồm: Tiền gốc: 629.839.323 đồng; tiền lãi và phí: 564,830,472 đồng. Các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên, cho đến khi Ngân hàng TMCP C thu hồi hết nợ, theo lãi suất đã thoả thuận, quy định tại các hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ.

Đồng thời không yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản là các bất động sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/07/2023, số công chứng: 2819 Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 27/07/2023, số đăng ký: 5450 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023, số công chứng: 3428 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 08/08/2023, số đăng ký: 408.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H vắng mặt trong suốt quá trình tòa thụ lý và giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tống đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng cho vay được ký kết đúng theo quy định pháp luật nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 cũng như việc các bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu các bị đơn hoàn trả số tiền còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP C – CN 10 có công văn đề nghị lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án ngày 11/11/2024, chọn Toà án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giải quyết, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0100111948, đăng ký lần đầu ngày 03/7/2009 và đăng ký thay đổi

lần thứ 13 ngày 08/01/2024 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp có cơ sở xác định ông Trần Bình Minh là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng. Xét Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số chi nhánh 0100111948-059 đăng ký lần đầu ngày 19/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 24/6/2020 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp có cơ sở xác định ông Trương Minh T là người đứng đầu của chi nhánh. Xét Ngân hàng TMCP C có Văn bản uỷ quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 và Văn bản ủy quyền tham gia tố tụng số 1262/UQ-CN10-P.TH ngày 08/11/2024 của Ngân hàng TMCP C – CN 10 là hợp lệ nên ông Võ Hoàng P có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.2] Xét bị đơn bà Nguyễn Thị Thu V và ông Trần Minh H đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt do vậy Tòa căn cứ vào chứng cứ, lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng: Căn cứ Điều 51 Luật Tổ chức tín dụng quy định "Việc cho vay phải được lập thành hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, hình thức vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận". Xét các Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 đảm bảo đúng quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[5] Xét đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 29/8/2025 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về việc yêu cầu không tuyên thu hồi số tiền nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tài chính cá nhân ngày 08/01/2024 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/02/2024; không yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản là các bất động sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/07/2023, số công chứng: 2819 Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 27/07/2023, số đăng ký: 5450 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023, số công chứng: 3428 quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng

ký đất đai huyện L, tỉnh Đ ngày 08/08/2023, số đăng ký: 408 là hợp lệ theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc theo các hợp đồng cho vay Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[6.1] Như phân tích tại phần [4] do hợp đồng cho vay phát sinh hiệu lực pháp luật, căn cứ giấy nhận nợ số 01.354.2023/GNN.BL ngày 10/8/2023 và giấy nhận nợ số 02.2023/GNN.BL ngày 05/10/2023 có chữ ký chữ viết của bên vay bị đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Thu V có cơ sở xác định bên vay đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng.

[6.2] Căn cứ vào Thông báo thanh toán nợ quá hạn lần 1 số 111/TB-CN10-BL 27/6/2024, lần 2 số 118/TB-CN10-BL ngày 11/7/2024, lần 3 số 134/TB-CN10-BL ngày 19/7/2024, lần 4 số 137/TB-CN10-BL ngày 24/7/2024, lần 5 số 890/TB-CN10-BL ngày 21/8/2025, lần 6 số 2313/TB-CN10-BL ngày 30/9/2024 của Ngân hàng, tại phiên tòa xác nhận bị đơn vẫn chưa hoàn trả nợ gốc theo hợp đồng cho vay. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán khoản tiền lãi theo các hợp đồng cho vay, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[7.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của 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 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng tiền đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên Ngân hàng là tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng là không trái pháp luật.

[7.2] Căn cứ vào khoản 1.5 Điều 1 của Hợp đồng Cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 quy định về thời hạn cho vay thì thời hạn cho vay là 110 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên.

[7.3] Căn cứ vào điểm a (v) khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023, giấy nhận nợ số 01.354.2023/GNN.BL ngày 10/8/2023 và giấy nhận nợ số 02.2023/GNN.BL ngày 05/10/2023 về việc điều chỉnh lãi suất các hợp đồng tín dụng của bị đơn tại

Ngân hàng có cơ sở xác định Ngân hàng đã thực hiện thông báo điều chỉnh lãi theo đúng quy định. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn của hợp đồng nêu trên.

[7.4] Căn cứ Hợp đồng cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023, nội dung thỏa thuận của hai bên về lãi suất quá hạn được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn là phù hợp nên được chấp nhận. Như phân tích tại phần [5] bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có cơ sở xem xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng. Cụ thể: bị đơn ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Thu V thanh toán toàn bộ số tiền nợ đối với Hợp đồng cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 tạm tính đến ngày xét xử là 1.194.669.795 đồng, bao gồm: Tiền gốc: 629.839.323 đồng; tiền lãi và phí: 564.830.472 đồng.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

[1] Buộc ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Thu V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023 tạm tính đến ngày xét xử là 1.194.669.795 đồng, bao gồm: Tiền gốc: 629.839.323 đồng; tiền lãi và phí: 564.830.472 đồng.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Thu V thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay số 84.BL/2023-HĐCV/NHCT940 ngày 25/06/2023.

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu trả tiền theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tài chính cá nhân ngày 08/01/2024 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 23/02/2024;

[3] Đình chỉ đối với yêu cầu phát mãi tài sản là các bất động sản theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản bao gồm:

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 84.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 26/07/2023:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 9, Tờ bản đồ số 13; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807935, số vào sổ cấp GCN CS08253 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, Tờ bản đồ số 13; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807937, số vào sổ cấp GCN CS08255 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, Tờ bản đồ số 19; địa chỉ: xã Vĩnh Thới, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP807934, số vào sổ cấp GCN CS08252 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/12/2018

Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số 97.BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 08/08/2023:

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 15; tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459688, số vào sổ cấp GCN: CN13643 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459683, số vào sổ cấp GCN: CN13643 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 18, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459689, số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459684,

số vào sổ cấp GCN: CN13644 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 19, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459690, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459685, số vào sổ cấp GCN: CN13645 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023.

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại các thửa đất số 29; tờ bản đồ số 4, địa chỉ: xã Bình Thành, huyện L, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459687, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023 & Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM459692, số vào sổ cấp GCN: CN13647 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp ngày 04/08/2023.

[4] Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Thu V chịu 47.840.094 (bốn mươi bảy triệu tám trăm bốn nghìn không trăm chín mươi bốn) đồng.

[5.2] Hoàn lại TMCP C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.543.210 (năm mươi tám triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm mười) đồng, theo biên lai thu tiền số 0020797 ngày 05/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn