TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 12 - TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 303a/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trang Thái Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hải.

2. Ông Nguyễn Hồng Phúc.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Thế Sự - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2025/TLST-KDTM ngày 28/5/2025, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/TLST-KDTM ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1). Địa chỉ: B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H - Chức vụ: Giám đốc TT.XLN (theo Quyết định ủy quyền số: 2992/2021/QĐ-TGĐ ngày 31/12/2021 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H).

Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Nguyễn Bảo H là bà Nguyễn Thị Như Q, sinh năm 1998 – Chuyên viên và ông Võ Công Đắc M, sinh năm 1982 – Chuyên viên. Cùng địa chỉ: Tầng E, số F, Phạm Ngọc T1, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2025.

Bị đơn: Ông Đặng Minh T2, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh). Chỗ ở hiện nay: 59Q, đường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là E, đường T, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh)

(bà Nguyễn Thị Như Q và ông Võ Công Đắc M có mặt; ông Đặng Minh T2 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Như Q ***và ông*** Võ Công Đắc M ***thống nhất trình bày:***

Ngày 13/09/2023, ông Đặng Minh T2 ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1) vay số tiền cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023; số tiền vay 2.900.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng; khoản vay được giải ngân theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 24575/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/09/2023, số tiền giải ngân 2.900.000.000 đồng; mục đích sử dụng vốn vay là sản phẩm cho vay nông nghiệp – Mua đất phục vụ trồng trọt/ chăn nuôi; lãi suất tại thời điểm giải ngân 12%/năm. Lãi suất này được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Sau thời hạn trên lãi suất trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định của H1 từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả 10%/năm và có thể được H1 điều chỉnh theo quy định của H1 trên cơ sở phù hợp với quy định của ngân hàng N trong từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì ông T2 có thế chấp QSD đất thuộc thửa số: 953, 955, 940, 958, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSD đất số S946172, số vào sổ cấp GCN số: 1373QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2001, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Minh T2 ngày 29/08/2023. Tài sản này được thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023 được công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/09/2023 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Sau khi vay thì ông T2 đã trả cho H1 tổng số tiền 582.482.417 đồng, trong đó nợ gốc là 107.404.000 đồng, nợ lãi là 475.078.417 đồng và còn nợ tiền gốc 2.792.596.000 đồng và tiền lãi trong hạn 242.762.337 đồng; lãi quá hạn 20.729.825

đồng. Mặc dù H1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông T2 trả nợ nhưng ông T2 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho H1 dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký. Khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 20/12/2024 nên H1 đề nghị chấm dứt hợp đồng với ông T2 và khởi kiện yêu cầu ông T2 trả số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 3.092.714.311 đồng (trong đó: nợ tiền gốc 2.792.596.000 đồng + tiền lãi trong hạn 273.216.139 đồng + tiền lãi quá hạn 26.902.172 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi trên số nợ cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp, ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản là QSD đất thuộc thửa số: 953, 955, 940, 958, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023 được công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/09/2023.

Bị đơn – ông Đặng Minh T2: Tòa án đã tiến hành cấp, tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng ông T2 không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành đúng những quy định pháp luật. Đối với bị đơn vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành và chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là đúng theo quy định pháp luật. Kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, không phát hiện vi phạm tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1). Buộc ông T2 phải trả cho H1 tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 3.092.714.311 đồng (trong đó: nợ tiền gốc 2.792.596.000 đồng + tiền lãi trong hạn

273.216.139 đồng + tiền lãi quá hạn 26.902.172 đồng) và yêu cầu tiếp tục trả tiền lãi trên số nợ cho đến khi thanh toán xong.

- Trường hợp, ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023 thu hồi nợ cho H1.

- Về án phí: Buộc ông T2 phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (H1) không phải chịu án phí và được hoàn trả theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa, phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông T2 là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, vay tiền của H1 với mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất trồng trọt, chăn nuôi trong nông nghiệp nên Tòa án thụ lý và ra các quyết định tố tụng xác định tranh chấp giữa H1 với ông T2 là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa đúng mà cần xác định là tranh chấp về dân sự được quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T2 có nơi cư trú tại xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là xã H, tỉnh Tây Ninh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh được quy định Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với ông T2 vắng mặt nhưng không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông T2 là đúng quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của H1:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do H1 cung cấp và Tòa án thu thập thì thấy rằng: Ông T2 có ký hợp đồng tín dụng số: 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023; vay số tiền 2.900.000.000 đồng; thời hạn vay 120 tháng; khoản vay được giải ngân theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 24575/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/09/2023, số tiền giải ngân 2.900.000.000 đồng; mục đích vay: Mua bất động sản; lãi suất tại thời điểm giải ngân 12%/năm. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ thì ông T2 có thế chấp QSD đất tại thửa số: 953, 955, 940, 958, tờ bản đồ số: 9, địa chỉ: xã P, huyện

C, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023, được công chứng tại Văn phòng C.

Sau khi vay, ông T2 có trả cho H1 tổng số tiền gốc và tiền lãi là 582.482.417 đồng (trong đó tiền gốc là 107.404.000 đồng + tiền lãi là 475.078.417 đồng) và còn nợ tiền gốc và tiền lãi kể từ ngày 20/12/2024 cho đến nay. Như vậy, ông T2 đã vi phạm Điều 4, Điều 6 của hợp đồng tín dụng số: 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023 và khế ước nhận nợ số hợp đồng tín dụng số: 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023. Do đó, H1 yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu ông T2 trả tiền nợ gốc, tiền nợ, đồng thời yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nếu ông T2 không trả hoặc trả không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận.

Do đó, cần buộc ông T2 có nghĩa vụ trả cho H1 số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 3.092.714.311 đồng (trong đó: nợ tiền gốc 2.792.596.000 đồng + tiền lãi trong hạn 273.216.139 đồng + tiền lãi quá hạn 26.902.172 đồng) và tiền lãi trên số nợ cho đến khi thanh toán xong.

Trường hợp, ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì H1 được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023 công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

[3] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của H1 là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Ông T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; H1 không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự; các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) đối với ông Đặng Minh T2 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc ông Đặng Minh T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) số tiền gốc và tiền lãi còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023 và khế ước nhận nợ số 24575/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/09/2023, tính đến ngày 30/9/2025 là 3.092.714.311 đồng (trong đó: nợ tiền gốc 2.792.596.000 đồng + tiền lãi trong hạn 273.216.139 đồng + tiền lãi quá hạn 26.902.172 đồng) và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023 và khế ước nhận nợ số 24575/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/09/2023 cho đến khi thanh toán xong.

- Kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2025, nếu ông Đặng Minh T2 chưa thanh toán số tiền nêu trên cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) thì ông Đặng Minh T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng số 24575/23MN/HĐTD ngày 13/09/2023 và khế ước nhận nợ số 24575/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 14/09/2023 cho đến khi thanh toán xong.

- Trường hợp, ông Đặng Minh T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) thì phát mãi tài sản là QSD đất tại thửa số: 953, 955, 940, 958, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận QSD đất số S946172, số vào sổ cấp GCN số: 1373QSDĐ/CQ do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/04/2001, cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Minh T2 ngày 29/08/2023 theo hợp đồng thế chấp QSD đất số 18353/23MN/HĐBĐ ngày 13/09/2023 được công chứng tại Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/09/2023. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà số tiền thu được không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ khoản vay thì ông Đặng Minh T2 còn phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) cho đến khi tất toán khoản nợ theo hợp đồng.

2. Về án phí: Ông Đặng Minh T2 phải chịu 93.854.286 đồng (làm tròn số 93.854.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 45.215.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012746 ngày 28/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh).

3. Quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H (H1) được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày,

kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Minh T2 được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp pháp.

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, 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 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:
- Phòng KTNV - TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 – Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Hồ sơ;
- Lưu./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Trang Thái Châu