| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 18**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 93/2025/DS-ST
Ngày: 11-9-2025
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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Xuân N.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn L.

2. Ông Trương Hữu B.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thanh T - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 -Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Mỹ H - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 -Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 718/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H (viết tắt MSB); địa chỉ: Số 54A, đường T, phường L, quận Đ, thành phố H (nay là số 54A, đường T, phường L, thành phố N).

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hoàng L, chức vụ: Tổng giám đốc MSB. Người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Đức Q, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng quản lý tín dụng (Giấy ủy quyền số 12402/2023/UQ-TGD912 ngày 29/12/20230). Địa chỉ liên lạc: Tầng 10, Tòa nhà TNR, số 180-192, Nguyễn Công T, phường B, quận 1, thành phố H (nay là Tầng 10, Tòa nhà TNR, số 180-192, T, phường G, thành phố M).

Ông Bùi Đức Q ủy quyền tham gia tố tụng cho:

- Ông Nguyễn Tấn H, sinh năm 1976, chức vụ: Giám đốc tố tụng.

- Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1998, chức vụ: Chuyên viên chính tố tụng.

- Bà Huỳnh Thị Như N, sinh năm 1978, chức vụ: Giám đốc tố tụng.

Cùng địa chỉ: Tầng 10, Tòa nhà ROX, số 180-192, T, phường T, thành phố M (theo giấy ủy quyền số 9315/2025/UQ-TGĐ12 ngày 21/8/2025).

- Bị đơn: Ông Lê Đình V, sinh năm 1997 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh B (nay là ấp T, xã M, Thành phố H).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Như N có mặt.

Bị đơn ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn (bà Huỳnh Thị Như N) trình bày:***

1. Thông tin khoản vay:

Ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H ký hợp đồng vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần H (viết tắt là MSB) theo Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021. Chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 330.000.000 đồng; Thời gian vay: 240 tháng kể từ ngày nhận nợ;

- Mục đích vay: Vay hoàn vốn cho chính khách hàng mua BĐS tại địa chỉ khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh B, thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 44;

- Lãi suất cho vay: Từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 03/01/2023, lãi suất là 8,34%/năm.

- Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất cho vay thông thường trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

2. Biện pháp bảo đảm tiền vay:

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021, ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H đã ký với MSB Hợp đồng thế chấp số 01756/2021/BĐ, ngày 27/12/2021. Tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 878563, số vào sổ cấp GCN: CS26226, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/6/2021. Thửa đất số: 1662; Tờ bản đồ số 44; Địa chỉ thửa đất: Khu phố X, thị trấn T, huyện H, tỉnh B.

3. Thực hiện hợp đồng:

Ngày 04/01/2022, MSB đã giải ngân cho ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 330.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi triệu đồng), theo Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông V, bà H đã thanh toán được số tiền: 85.009.200 đồng. Trong đó: Trả nợ gốc: 27.580.155 đồng; Trả nợ lãi: 57.429.045 đồng.

Ông V, bà H bắt đầu quá hạn từ tháng 01/2023, MSB đã nhiều lần yêu cầu ông V, bà H thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông V, bà H không thực hiện. Do đó, ông V, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ gốc và lãi theo cam kết, thỏa thuận tại các hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết với MSB.

Tạm tính đến ngày 11/9/2025, ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H còn nợ MSB số tiền là: 427.213.878 đồng, trong đó: Nợ gốc: 302.419.845 đồng; Lãi trong hạn: 33.682.494 đồng; Lãi quá hạn: 91.111.539 đồng

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng MSB yêu cầu:

1. Buộc ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP H số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 427.213.878 đồng, trong đó: Nợ gốc: 302.419.845 đồng; Lãi trong hạn: 33.682.494 đồng; Lãi quá hạn: 91.111.539 đồng.

2. Buộc ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho MSB số tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất nợ quá hạn theo các hợp đồng/thỏa thuận mà hai bên đã ký kết kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay tại MSB.

3. Trường hợp, ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01756/2021/BĐ, ngày 27/12/2021 để thu hồi nợ vay. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho MSB thì ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H vẫn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ còn lại cho MSB.

4. Yêu cầu ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H hoàn trả cho MSB số tiền 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà MSB đã đóng tạm ứng.

Ngoài ra, đại diện ủy quyền của nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

*- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Điều 68 về tư các tham gia tố tụng; các Điều từ 93 đến 97 về xác

minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ; Điều 195, 196 về trình tự thụ lý; Điều 203 về thời hạn chuẩn bị xét xử; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Người tham gia tố tụng đúng thành phần. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Về thủ tục tố tụng, không kiến nghị bổ sung hay khắc phục.

Về nội dung vụ án: Ngân hàng MSB đã ký với ông V và bà H các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021 (sau đây gọi tắt là "HĐTD") với nội dung: số tiền vay là 330.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay hoàn vốn cho chính khách hàng mua BĐS tại địa chỉ khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh B, thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 44; Thời hạn vay là 240 tháng, kể từ ngày nhận nợ. Lãi suất vay: 8.34%/năm, mức điều chỉnh lãi suất: Bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ. 3,5.% năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được MSB quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với đối tượng khách hàng trong đó lãi suất cơ sở theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở quy định cụ thể đối với mỗi chính sách/sản phẩm tín dụng của MSB và phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày điều chỉnh lãi suất kỳ đầu tiên là 04/01/2023.

Ngày 04/01/2022, ngân hàng MSB đã giải ngân cho ông V và bà H theo giấy nhận nợ ngày 04/01/2022 với số tiền 330.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay cho ngân hàng MSB, ngày 27/12/2021 ông Vvà bà H đã ký kết với ngân hàng MSB hợp đồng thế chấp số 01756/2021/BĐ, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B theo số công chứng 01689, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2021 quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 878563, Số vào sổ cấp GCN: CS26226 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/06/2021, thuộc thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 44, địa chỉ: Khu phố X, thị trấn T, huyện H, tỉnh B.

Trong quá trình thực hiện ông V và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù nhiều lần ngân hàng MSB làm việc, đôn đốc, nhắc nợ nhưng phía ông V và bà H vẫn không thực hiện việc thanh toán. Hiện hợp đồng tín dụng hạn mức mà ông V và bà H ký với MSB đã hết thời hạn. Do đó ngân hàng MSB khởi kiện yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông V và bà H trả ngay cho MSB tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 427.213.878 đồng trong đó: nợ gốc là: 302.419.845 đồng đồng; nợ lãi trong hạn là: 33.682.494 đồng; nợ lãi quá hạn là: 91.111.539 đồng.

- Buộc ông V và bà H còn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021 kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

- Trường hợp, ông V và bà H không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng MSB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm

quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 01756/2021/BĐ ngày 27/12/2021 để thu hồi nợ vay.

Ông V và bà H trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt, niêm yết đầy đủ các thủ tục tố tụng cho ông V và bà H nhưng không ghi nhận được ý kiến của ông V và bà H nên ông V và bà H đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình.

Như vậy, giữa Ngân hàng MSB với ông V và bà H có tồn tại hợp đồng tín dụng có thời hạn, có lãi suất việc ông V và bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, để nợ quá hạn kéo dài tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 427.213.878 đồng, trong đó: nợ gốc là 302.419.845 đồng đồng; nợ lãi trong hạn là 33.682.494 đồng; nợ lãi quá hạn là 91.111.539 đồng, do đó căn cứ vào nội dung các bên đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, căn cứ quy định Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 ngân hàng MSB có quyền thu hồi nợ trước hạn do ông V và bà H vi phạm hợp đồng.

Đối với yêu cầu tiền lãi, các bên thỏa thuận lãi suất là 8.34% đối với khoản vay 330.000.000 đồng, mức điều chỉnh lãi suất: bằng lãi suất tham chiếu (+) biên độ. 3,5.% năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được MSB quy định theo từng thời kỳ, tương ứng với đối tượng khách hàng trong đó lãi suất cơ sở điền theo thỏa thuận của các bên trên cơ sở quy định cụ thể đối với mỗi chính sách/sản phẩm tín dụng của MSB và phù hợp với quy định của pháp luật. Ngày điều chỉnh lãi suất kỳ đầu tiên là 04/01/2023. Đến thời điểm chuyển nợ quá hạn từ ngày 04/01/2023 ngân hàng yêu cầu lãi suất trong hạn là 11.7% là phù hợp theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký. Đối với yêu cầu tiền lãi quá hạn ngân hàng MSB yêu cầu mức lãi suất là 17.55% là phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Về tài sản thế chấp: Tại khoản Điều 3 Phụ lục 01 các khoản chung đính kèm và là một phần không tách rời của Hợp đồng thế chấp số 01756/2021/BĐ ngày 27/12/2021 các bên thỏa thuận ngân hàng MSB được toàn quyền xử lý tài sản thế chấp bao gồm: … "Nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm theo Hợp đồng này không được thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ khi đến hạn trả nợ (kể cả trường hợp phải trả nợ trước hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng)". Trong vụ án này, do ông V và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng MSB khởi kiện đối với quan hệ tín dụng đồng thời đề nghị xử lý tài sản thế chấp (trong trường hợp ông V và bà H không trả nợ) để thu hồi toàn bộ khoản nợ là có căn cứ chấp nhận.

Từ những chứng cứ nêu trên, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng MSB là có cơ sở chấp nhận toàn bộ. Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Toà án thu thập và quy định của pháp luật tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 10, 13 của

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng MSB.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần H (viết tắt MSB) khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán khoản vay đã ký theo Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H có nơi cư trú tại: Ấp T, xã M, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đối với bị đơn ông Lê Đình V và bà Nguyễn Thị Thu H nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngân hàng TMCP H khởi kiện yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán tạm tính đến ngày 11/9/2025 số tiền 427.213.878 đồng, trong đó nợ gốc 302.419.845 đồng, lãi trong hạn 33.682.494 đồng, lãi quá hạn 91.111.539 đồng theo Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021. Như vậy, giữa các bên đương sự đã thực hiện giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản (tín dụng) được quy định tại Điều 463, 470 Bộ luật Dân sự 2015, đây là giao dịch dân sự không vi phạm quy định tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự 2015 và phù hợp với hướng dẫn tại 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 pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 91 Luật tổ chức tín dụng; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hành Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên có hiệu lực.

Sau khi vay tiền bị đơn ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H trả gốc và lãi đầy đủ, tuy nhiên từ tháng 01 năm 2023 đến nay không tiếp tục trả gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ

thanh toán của mình làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hợp đồng tín dụng nói trên, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù chưa đến hạn thì nguyên đơn có quyền thực hiện các biện pháp thu hồi nợ trước hạn. Theo quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 100, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng, tính đến thời điểm xét xử, về việc buộc bị đơn ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là 427.213.878 đồng và yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lãi vay phát sinh kể từ ngày 12/9/2025 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ theo Hợp đồng cho vay đã ký kết là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu tiền lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và các văn bản thỏa thuận khác đã ký kết, bị đơn ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H vẫn phải chịu tiền lãi trong hạn, tiền lãi suất quá hạn, phí sau ngày 11/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ. Việc Ngân hàng TMCP H áp dụng mức lãi suất và đề nghị ông V, bà H phải thanh toán là phù hợp với quy định về lãi suất và lãi suất quá hạn của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 ,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thu hồi nợ: Xét thấy, để bảo đảm cho việc vay tiền, bị đơn V, bà H có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 01756/2021/BĐ ngày 27/12/2021 với Ngân hàng TMCP H, số công chứng 016389, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2021 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh B đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố X, thị trấn T, huyện H, tỉnh B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS26226 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/6/2021 cho ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp các quyền về tài sản nêu trên thể hiện trường hợp ông V, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP H được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Việc thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp số tiền 2.000.000 đồng. Ngân hàng TMCP H đã nộp tạm ứng, ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền này.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, về nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ các Điều Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91, 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ 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.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP H đối với ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H.

1.1. Buộc ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP H tổng số tiền tạm tính đến ngày 11/9/2025 là: 427.213.878 đồng, trong đó nợ gốc 302.419.845 đồng, lãi trong hạn 33.682.494 đồng, lãi quá hạn 91.111.539 đồng.

1.2. Kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong số tiền nợ vay, ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H còn phải chịu tiền lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi cho đến khi thanh toán hết nợ theo Hợp đồng cho vay số 01756/2021/HĐCV/RB/3021870 ngày 06/12/2021 và các văn bản thỏa thuận khác.

1.3. Trong trường hợp ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xác minh, kê biên, xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01756/2021/BĐ ngày 27/12/2021 với Ngân hàng TMCP H, số công chứng 016389, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2021 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước đối với Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1662, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố X, thị trấn T, huyện H, tỉnh B (nay là ấp 3, xã T, tỉnh Đ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS26226 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 25/6/2021 cho ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H để thu hồi số tiền nợ gốc, nợ lãi, các khoản phí liên quan phát sinh tương ứng và phí thi hành án liên quan xử lý tài sản để trả cho Ngân hàng TMCP H.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết nợ thì bên ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ trả

hết nợ và phí còn lại cho Ngân hàng TMCP H hoặc cưỡng chế thi hành án các tài sản khác của ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H để trả hết nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H đối với Ngân hàng TMCP H.

2. Chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp: Ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP H số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Đình V, bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp số tiền 21.088.555 đồng (hai mươi mốt triệu, không trăm tám mươi tám ngàn, năm trăm năm mươi lăm đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP H số tiền 9.050.535 đồng (chín triệu, không trăm năm mươi ngàn, năm trăm ba mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007168 ngày 03/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 11/9/2025). Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được thông báo, tống đạt hợp lệ.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận***:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Phan Xuân N**