TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 40/2025/DS - ST
Ngày: 06-8-2025
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 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Minh Lý;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Cao Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị H – Kiểm sát viên.

Vào ngày 01 và 06 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 126/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 209/2025/QĐXXST– DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐHPT – DS ngày 03 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Địa chỉ trụ sở: Số A T, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội). Địa chỉ nhận thông báo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B1, số A đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974 - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Duy B, ông Nguyễn Quốc V; địa chỉ liên hệ: Số E C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo giấy ủy quyền số 46/UQ-BDU-HCNSN ngày 22 tháng 08 năm 2024.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1971 và bà Ngô Thị Bích P, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: Số C N, tổ H, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/10/2024, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Duy B trình bày:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 kiêm giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số A363TC18 được ký giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - Chi nhánh B1 và ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P ngày 18/07/2018. Theo đó, ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P được ngân hàng cấp tín dụng với tổng số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) với mục đích thanh toán chi phí sửa nhà. Khoản vay có tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 110682, hồ sơ gốc số 204/GCN/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 24/04/2003.

Đến ngày 30/09/2024 do ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P vi phạm nghĩa vụ thanh toán, theo nội dung đã thỏa thuận, toàn bộ dư nợ gốc theo hợp đồng tín dụng nêu trên đều đã chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã nhiều lần trao đổi, làm việc và tạo mọi điều kiện để ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P tìm nguồn tiền thanh toán vốn vay, các khoản lãi phát sinh tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Nhưng đến thời điểm hiện nay, ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P vẫn không thực hiện thanh toán theo đúng các cam kết với Ngân hàng.

Nay, ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

- Buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N toàn bộ số tiền tạm tính theo hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 kiêm giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 (do nợ lãi và phí vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 01 tháng 8 năm 2025 là 543.828.281 đồng. Trong đó:

- Nợ gốc: 485.773.692 đồng;
- Lãi chậm quá hạn: 56.471.902 đồng;
- Phí phạt chậm trả: 1.582.687 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P phải tiếp tục trả lãi, lãi phạt và các loại phí phát sinh (nếu có) kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2025 cho đến ngày đã trả hết nợ gốc cho Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N theo quy định tại hợp đồng cho vay đã ký: Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 cho đến khi trả xong.

- Sau khi ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đất số 204/GCN/2003, số phát hành 110682, do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 4 năm 2003, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P ngày 21/5/2003.

- Trường hợp ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P không thực hiện

hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số A363TC18 ngày 18/07/2018. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 110682, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 204/GCN/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 04 năm 2003.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N thông qua chi nhánh B1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu.

Quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Quang T1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ, số lần nhận nợ vay, thời gian vay, mục đích vay, tài sản bảo đảm và quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất.

Tuy nhiên do tình hình kinh tế khó khăn nên ông T1 và bà P có vi phạm cam kết thanh toán nợ cho ngân hàng. Nay ông T1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí sơ thẩm ông T1 tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn bà P, ông T1 cũng không đến Tòa án tham gia phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Ngô Thị Bích P, ông Nguyễn Quang T1 đã triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 kiêm

giấy nhận nợ số 01 kèm theo Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số A363TC18 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N đã giải ngân cho ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng. Mục đích thanh toán chi phí sửa nhà. Ngày 30/09/2024, ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên nguyên đơn được quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước khi kết thúc hợp đồng theo thỏa thuận của các bên là phù hợp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 01 tháng 8 năm 2025 ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P đã trả số tiền gốc là 314.226.308 đồng còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 485.773.692 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018, ông T1 đồng ý trả số tiền trên nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P phải thanh toán các nợ gốc 485.773.692 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi: Quá trình thực hiện hợp đồng tạm tính đến ngày 01 tháng 8 năm 2025, tổng số tiền lãi chưa trả là 56.471.902 đồng, trong đó lãi phạt là 1.582.687 đồng, là đúng thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018 phù hợp với quy định tại Điều 463, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, Điều 11 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1 nên có căn cứ chấp nhận.

- Về yêu cầu phát mãi tài sản: Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 110682, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 204/GCN/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 04 năm 2003 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở được Văn phòng C chứng thực, có đăng ký đảm bảo tại chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T theo đúng quy định pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số A363TC18 ngày 18/07/2018. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 110682, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 204/GCN/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 04 năm 2003.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của nguyên đơn là phù hợp, có

căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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

Căn cứ Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định 1627/2001/QĐ-NHNN, ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1 và Quyết định 127/2005/QĐ-NHNN, ngày 03/2/2005 của Thống đốc Ngân hàng N1 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 của Thống đốc Ngân hàng N1 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN, ngày 03/2/2005; Quyết định số 16/2008/QĐ-NHNN, ngày 16/5/2008, của Thống đốc Ngân hàng N1 về cơ chế điều hành lãi suất cơ bản đồng Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tổng số tiền tính đến ngày 01 tháng 8 năm 2025 là 543.828.281 đồng, trong đó, tiền gốc là 485.773.692 đồng, nợ lãi quá hạn là 56.471.902 đồng, phí phạt chậm trả là 1.582.687 đồng.

- Sau khi ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P thanh toán xong các khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đất số 204/GCN/2003, số phát hành 110682, do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 4 năm 2003, cập nhật biến động cho ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P ngày 21/5/2003.

- Trường hợp ông Nguyễn Quang T1 và bà Ngô Thị Bích P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ Phần N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số A363TC18 ngày 18/07/2018. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 110682, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 204/GCN/2003 do UBND tỉnh B cấp ngày 24 tháng 04 năm 2003.

Kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2025, buộc ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh tính theo lãi suất quá hạn được thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số A363BB18 ngày 18/07/2018, giấy nhận nợ số 01 ngày 19/7/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quang T1, bà Ngô Thị Bích P phải nộp số tiền 25,753,131 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N không phải nộp án phí; Thi hành án dân sự Thành phố H (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15) hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 12,202,000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí ký hiệu BLTU/24 số 0009038, ngày 20/01/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15, TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. 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

Nguyễn Thị Hồng Thắm