

Bản án số: 423/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
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 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

2/- Bà Nguyễn Thị Xuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Trâm Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 718/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 585/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 509/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A

Trụ sở: phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang **(nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang)**.

Địa chỉ chi nhánh: Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, **(nay là Phường Xuân Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh**

Người đại diện hợp pháp: Ông Đào P, ông Nguyễn M và ông T là người đại diện theo Giấy ủy quyền số 211/UQ-NHKL ngày 22/9/2024. Có đơn xin vắng mặt

Bị đơn: Ông Lê N

Địa chỉ: huyện Phú Tân, **(nay là xã Phú An)** tỉnh An Giang. vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương H, sinh năm 1959

- Ông Trần C, sinh năm 1955

Địa chỉ: huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, **(nay là xã Hậu Nghĩa tỉnh Tây Ninh)**. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong Đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn Ngân hàng A (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) có ông Đào P đại diện trình bày:***

Ông Lê N có vay của Ngân hàng A – Chi nhánh Sài Gòn (sau đây gọi tắt là Ngân hàng A) theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/2022:

- Số tiền vay: 2.750.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*); Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1587, 81 tờ bản đồ số 16, địa chỉ huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Giải ngân ngày: ngày 04/05/2022; Thời hạn vay: 240 tháng.

- Lãi suất vay: 12%/năm áp dụng đối với các Khế ước nhận nợ giải ngân trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay được mới sẽ được thay đổi theo khoản c mục 1 của điều 2 Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ký ngày 29/04/2022; Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông Lê N đã thế chấp tài sản 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 DC 449211, số vào sổ cấp GCN: CS 15757, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 và 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 DC 449213, số vào sổ cấp GCN: CS 15758, thuộc thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 16; cùng địa chỉ: huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/06/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/22/HĐTC-BDS/1500-13128 ký ngày 18/05/2022 và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 19/5/2022

2. Quá trình thanh toán nợ:

Ông Lê N đã vi phạm thỏa thuận về việc thanh toán nợ, Ngân hàng A đã yêu cầu thanh toán, nhưng ông N không thực hiện dù đã cam kết nhiều lần.

Do ông Lê N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A đã có Thông báo số 299/TB-NHKL ngày 15/02/2023 về việc xử lý và yêu cầu bàn giao tài sản, Quyết định số 532/QĐ-NHKL ngày 6/02/2023 về việc xử lý tài sản bảo đảm, Thông báo số 1243/TB-NHKL ngày 10/4/2023 và Thông báo số 1470/TB-NHKL ngày 27/4/2023 về việc xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm.

Ngày 11/05/2023, Ngân hàng A đã thực hiện xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ theo quy định tại điều 49, điều 51, khoản 6 điều 52 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tại buổi xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm theo Vi bằng số 173/2023/ViB-TPL.LA ngày 11/5/2023 và tiến hành định giá tài sản bảo đảm theo Chứng thư thẩm định giá số CTS0090523CT ngày 17/5/2023 của Công ty TNHH thẩm định giá H.

Tạm tính đến ngày 22/08/2025, ông Lê N còn nợ Ngân hàng A số tiền cụ thể như sau: Nợ gốc: 2.704.265.421 đồng; Lãi trong hạn: 1.110.368.740 đồng; Lãi chậm trả lãi: 171.059.130 đồng; Lãi quá hạn: 137.229.135 đồng. Tổng cộng: 4.122.922.426 đồng.

Chi phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm tại buổi xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng số 173/HĐDV.ViB/TPL.LA ngày 11/5/2023 ký kết với Văn phòng Thừa phát lại Long An và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000053 ngày 31/5/2023 là 5.500.000 đồng.

Chi phí định giá tài sản bảo đảm để xử lý theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 09/05-23/HDN-SG ngày 11/05/2023 ký kết với Công ty TNHH thẩm định giá H và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000325 ngày 22/5/2023 là 7.000.000 đồng.

Chi phí bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/2023/HĐDV-ĐGTS (LA) ngày 06/06/2023 là 55.000.000 đồng.

Do ông Lê N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng A khởi kiện kính đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 1, TP.Hồ Chí Minh giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc ông Lê N thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 4.122.922.426 đồng (*Bốn tỷ một trăm hai mươi hai triệu chín trăm hai mươi hai ngàn bốn trăm hai mươi sáu đồng*) trong đó bao gồm nợ gốc 2.704.265.421 đồng, lãi trong hạn 1.110.368.740 đồng, lãi chậm trả lãi 171.059.130 đồng, lãi quá hạn 137.229.135 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ký ngày 29/04/2022 từ ngày 23/08/2025 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Căn cứ điểm d mục v khoản 5 điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/22/HĐTC-BDS/1500-13128 ký ngày 18/05/2022, ông Lê N phải chịu các chi phí trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm như sau:

Chi phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm tại buổi xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng số 173/HĐDV.ViB/TPL.LA ngày 11/5/2023 ký kết với Văn phòng Thừa phát lại Long An và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000053 ngày 31/5/2023 là 5.500.000 đồng.

Chi phí định giá tài sản bảo đảm để xử lý theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 09/05-23/HDN-SG ngày 11/05/2023 ký kết với Công ty TNHH thẩm định giá H và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000325 ngày 22/5/2023 là 7.000.000 đồng.

Chi phí bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/2023/HĐDV-ĐGTS (LA) ngày 06/06/2023 là 55.000.000 đồng.

2. Trường hợp ông Lê N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng A có quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

5- Buộc ông Lê N phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

*** Bị đơn ông Lê N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ vụ liên quan bà Trương H và ông Trần C** đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các Thông báo về phiên họp

kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo qui định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của ông N, bà H và ông C.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng A có ông Đào P có đơn xin vắng mặt, tại bản tự khai ngày 29/9/2025 ông P xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Rút các yêu cầu buộc ông Lê N phải chịu chi phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm tại buổi xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng số 173/HĐDV.ViB/TPL.LA ngày 11/5/2023 ký kết với Văn phòng Thừa phát lại Long An và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000053 ngày 31/5/2023 là 5.500.000 đồng; chi phí định giá tài sản bảo đảm để xử lý theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 09/05-23/HDN-SG ngày 11/05/2023 ký kết với Công ty TNHH thẩm định giá H và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000325 ngày 22/5/2023 là 7.000.000 đồng và chi phí bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/2023/HĐDV-ĐGTS (LA) ngày 06/06/2023 là 55.000.000 đồng.

Ngân hàng A giữ nguyên yêu cầu buộc

1. Buộc ông Lê N thanh toán cho Ngân hàng A số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 4.178.499.978 đồng (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc 2.704.265.421 đồng, lãi trong hạn 1.144.262.840 đồng, lãi chậm trả lãi 182.969.149 đồng, lãi quá hạn 147.002.568 đồng. Ngoài ra ông N còn phải chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/2022 từ ngày 01/10/2025 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

2. Trường hợp ông Lê N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi thì Ngân hàng A có quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp 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 DC 449211, số vào sổ cấp GCN: CS 15757, thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 và 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 DC 449213, số vào sổ cấp GCN: CS 15758 thuộc tại thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 16; cùng địa chỉ: huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/06/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/22/HĐTC-BDS/1500-13128 ký ngày 18/05/2022 và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 19/5/2022 để thu hồi nợ cho Ngân hàng A.

5- Buộc ông Lê N phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

- Bị đơn ông Lê N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương H và ông Trần C vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát việc tuân theo pháp luật

của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình giải quyết vụ án và tham gia phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn và đình chỉ các yêu cầu khởi mà Nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng A khởi kiện bị đơn ông Lê N phải trả số tiền nợ vay, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng vay tài sản” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Xét Ngân hàng A lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với thỏa thuận tại hợp đồng của các bên và quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

[2.1]. Nguyên đơn Ngân hàng A có Đào P là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt ông P.

[2.2]. Bị đơn ông Lê N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Ngọc Hiếu và ông Trần C đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh là nơi Ngân hàng có chi nhánh làm việc để giải quyết tranh chấp là đúng với tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn Ngân hàng A xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể, rút yêu cầu buộc ông ông Lê N phải chịu: Chi phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm tại buổi xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng số 173/HĐDV.ViB/TPL.LA ngày 11/5/2023 ký kết với Văn phòng Thừa phát lại Long An và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000053 ngày 31/5/2023 là 5.500.000 đồng; chi phí định giá tài sản bảo đảm để xử lý theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 09/05-23/HDN-SG ngày 11/05/2023 ký kết với Công ty TNHH thẩm định giá H và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000325 ngày 22/5/2023 là 7.000.000 đồng; chi phí bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/2023/HĐDV-ĐGTS (LA) ngày 06/06/2023 là 55.000.000 đồng. Xét yêu cầu thay đổi một phần và rút một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là tự

nguyên và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu được quy tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của Nguyên đơn:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đại diện Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định ông Lê N có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/2022 tại Ngân hàng A để vay số tiền 2.750.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng*); Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81 và số 1587 tờ bản đồ số 16, địa chỉ huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; Giải ngân ngày: ngày 04/05/2022; Thời hạn vay: 240 tháng.

Căn cứ Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 39291153/KUNN.CN ngày 04/5/2022 thì Ngân hàng A giải ngân đủ số tiền vay cho ông N. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tạm tính đến 30/9/2025 ông Nghĩa còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền là 4.178.499.978 đồng (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc 2.704.265.421 đồng, lãi trong hạn 1.144.262.840 đồng, lãi chậm trả lãi 182.969.149 đồng, lãi quá hạn 147.002.568 đồng.

Xét do ông N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Ngân hàng A đã chuyển toàn bộ khoản vay qua nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng và qui định của pháp luật.

Căn cứ Điều 8 của Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/2022 quy định “1. *Bên A chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà Bên B không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận tại Điều 3 HĐTD này mà không được Bên A chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Đối với dư nợ gốc mà bên B không trả nợ đúng hạn và bị chuyển thành nợ quá hạn thì bên B phải trả cho bên A tiền lãi nợ quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều này.*

2. *Tiền lãi nợ quá hạn bằng (=) Số nợ gốc phải trả nhưng chưa trả nhân (x) Lãi suất nợ quá hạn (%/năm) nhân (x) Số ngày chậm trả nợ gốc chia (:) 365. Trong đó, Số ngày chậm trả nợ gốc được tính từ ngày đến hạn trả nợ gốc đến hết ngày liền kề trước ngày Bên B trả hết phần nợ gốc bị quá hạn.*

3. *Nếu Bên B chậm trả lãi vay thì Bên B phải trả cho Bên A tiền Lãi chậm trả lãi bằng (-) Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) Lãi suất chậm trả lãi (%/năm) nhân (x) Số ngày chậm trả lãi chia (:) 365. Trong đó, Số ngày chậm trả lãi được tính từ ngày đến hạn trả lãi đến hết ngày liền kề trước ngày Bên B trả hết phần lãi vay chậm trả”.*

Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/2022 quy định “2. *Lãi suất quá hạn (=)150% LSV tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; 3. Lãi suất chậm trả: 10%/năm”*

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”

Căn cứ Điều 290 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. *Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận. 2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc...*”.

Căn cứ khoản 2 Điều 91 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 khoản 1 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”.

Xét Bị đơn ông Lê N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng A thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía ông N vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng A là đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết trong Hợp đồng. Do đó việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông N phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 4.178.499.978 đồng (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc 2.704.265.421 đồng, lãi trong hạn 1.144.262.840 đồng, lãi chậm trả lãi 182.969.149 đồng, lãi quá hạn 147.002.568 đồng và buộc ông N tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng kê từ ngày 01/10/2025 đến ngày trả dứt nợ, là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Đối với tài sản thế chấp:

Xét quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất DC 449211, sổ vào sổ cấp GCN: CS 15757 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 449213, sổ vào sổ cấp GCN: CS 15758, cùng địa chỉ: huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/06/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/22/HĐTC-BDS/1500-13128 ký ngày 18/05/2022 và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 19/5/2022, để đảm bảo cho các khoản vay của ông Lê N tại Ngân hàng A.

Xét nội dung và hình thức Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, Điều 318, Điều 319 Bộ luật Dân sự và hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng Võ Văn Ninh, địa chỉ: huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An ngày 27/9/2022 nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật Dân sự thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trường hợp ông N không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5]. Buộc ông Lê N phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiền hành xem xét thẩm định tại chỗ và Ngân hàng A đã đóng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nay toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng A được chấp nhận nên ông N phải trả cho Ngân hàng A số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

[6]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Lê N phải chịu án phí dân sự sơ là 112.178.500 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 97, Điều 156, Điều 157, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 290, Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 466 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 của Ủy Ban thường vụ quốc hội ngày 27/02/2009;

- 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

- Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A:

1.1 Buộc ông Lê N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng (Tạm tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2025) tổng số tiền là 4.178.499.978 đồng (*Bốn tỷ một trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*), trong đó nợ gốc 2.704.265.421 đồng, lãi trong hạn 1.144.262.840 đồng, lãi chậm trả lãi 182.969.149 đồng, lãi quá hạn 147.002.568 đồng. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong ông Lê N phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 155/22/HĐTD/1500-13128 ngày 29/04/20223 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A:

1.3. Trường hợp ông Lê N không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng A: được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 81, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 449211, số vào sổ cấp GCN: CS 15757 và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1587; tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 449213, số vào sổ cấp GCN: CS 15758 cùng địa ch huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 08/06/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/22/HĐTC-BDS/1500-13128 ký ngày 18/05/2022 và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tỉnh Long An ngày 19/5/2022. Số tiền thu được từ việc phát mãi, sau khi trừ các lệ phí theo quy định pháp luật, sẽ được trả nợ cho Ngân hàng A. Trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho ông N. Trường hợp vẫn trả nợ không đủ thì ông N phải tiếp tục có nghĩa vụ trả dứt nợ.

1.4. Trường hợp ông N trả hết nợ cho Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại các bản chính giấy tờ tài sản đã thế chấp nêu trên cho ông Nghĩ.

2. Buộc ông Lê N phải trả lại cho Ngân hàng A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A về việc buộc ông Lê A phải chịu chi phí lập vi bằng ghi nhận hiện trạng tài sản bảo đảm tại buổi xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ về việc lập vi bằng số 173/HĐDV.ViB/TPL.LA ngày 11/5/2023 ký kết với Văn phòng Thừa phát lại Long An và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000053 ngày 31/5/2023 là 5.500.000 đồng; Chi phí định giá tài sản bảo đảm để xử lý theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 09/05-23/HDN-SG ngày 11/05/2023 ký kết với Công ty TNHH thẩm định giá H và Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000325 ngày 22/5/2023 là 7.000.000 đồng; và chi phí bán đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản số 07/2023/HĐDV-ĐGTS (LA) ngày 06/06/2023 là 55.000.000 đồng

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

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.178.500 đồng (*Một trăm mười hai triệu, một trăm bảy mươi tám ngàn, năm trăm đồng*).

- Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 50.681.688 đồng (*Năm mươi triệu, sáu trăm tám mươi một ngàn, sáu trăm tám mươi tám đồng*) theo Biên lai số 0040750 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Về quyền kháng Nghị

Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Xuân Mai Hoàng Văn Định

Phan Thị Hoa



