

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1321/2025/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 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Ngọc Lước

Ông Hà Nguyễn Minh Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1353/2024/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 325/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2025/QĐST-KDTM ngày 17/9/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N1

Địa chỉ: B L, phường G, Thành phố Hà Nội

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm N đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/09/2024) (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Minh QN Nguyễn Thị Hồng O (Vắng mặt)

Địa chỉ: B, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị D

2. Ông Trần Minh T

3. Bà Phạm Thị Cẩm L

3. Em Trần Ngọc B Y

4. Em Trần Minh K

Địa chỉ: Bphường Đ, Tp ..

Tất cả vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần M Q1 bà Nguyễn Thị Hồng O1 (Gọi tắt là ông Q1 và bà O2 vốn tại Ngân hàng N1 (Gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh P các Hợp đồng tín dụng cấp tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 số tiền là 5.000.000.000 đồng; thời hạn vay đến 31/01/2038; gốc và lãi trả hàng tháng vào ngày 25; Lãi trong hạn 11,5%, lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300065 số tiền là 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay đến 31/01/2024; gốc trả cuối kỳ và lãi trả hàng tháng vào ngày 25. Lãi suất trong hạn 11,5%, lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, lãi chậm trả 10%/năm.

Theo Hợp đồng thế chấp số: 1604-LCP-202300046 ký kết ngày 31/01/2023, được lập tại Văn phòng C và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định thì tài sản đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của thửa đất số 48-1, tờ bản đồ số 4I, tại B372, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B372 Khu phố G, phường Đ, Thành phố H ông Q1 và bà O. Dư nợ còn lại đến ngày 20/8/2025 là:

- Nợ Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 ngày 31/01/2023 với số tiền gốc là 4.776.000.000 đồng, lãi trong hạn là 847.310.532 đồng, lãi quá hạn là 24.867.911 đồng và lãi chậm trả là 73.088.387 đồng.

- Nợ hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 ngày 31/01/2023 với số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 477.049.315 đồng, lãi quá hạn là 199.536.986 đồng và lãi chậm trả là 12.047.631 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền cho khoản vay đến 30/9/2025 là :

- Nợ Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 ngày 31/01/2023 với số tiền gốc là 4.776.000.000 đồng, lãi trong hạn là 898.812.822 đồng, lãi quá hạn là 28.723.167 đồng và lãi chậm trả là 85.532.619 đồng.

- Nợ hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300065 ngày 31/01/2023 với số tiền gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 506.030.137 đồng, lãi quá hạn là 215.794.520 đồng và lãi chậm trả là 12.956.380 đồng.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ vay gồm gốc, lãi và các chi phí liên quan khác (nếu có) tính đến ngày phải thanh toán cho Ngân hàng theo bản án thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng N1 được toàn quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài

sản thế chấp để trả nợ vay cho Ngân hàng, bao gồm: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 48-1, tờ bản đồ số 4I, tại B372, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, (nay là B, phường Đ, Thành phố H thu hồi nợ.

Ngoài ra, kể từ ngày tiếp theo 01/10/2025, ông Q và bà O3 phải trả tiền lãi theo các Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả nợ xong.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn ông Trần M Q1, bà Nguyễn Thị Hồng O4 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhiều lần nhưng các đương sự đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt giấy triệu tập đối với các đương sự theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng N1 và ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O5 ký kết và thực hiện hợp đồng tại Chi nhánh P có địa chỉ tại số A, Phường B, quận P, Tp. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *“Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết”*, do đó việc nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận (nay là Tòa án Khu vực 5) là Tòa án nơi thực hiện Hợp đồng để khởi kiện tranh chấp hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 và 1604-LAV-202300065 ký kết ngày 31/01/2023 thể hiện Ngân hàng N1 đã cho ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 vay dư nợ là 7.776.000.000.000 đồng.

Vì ông Q và bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng N1 đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn và khởi kiện buộc ông Q và bà O phải trả số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là 9.521.849.645 đồng, trong đó gốc là 7.760.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.404.842.959 đồng, lãi quá hạn là 244.517.687 đồng và lãi phạt là 96.488.999 đồng, là phù hợp với Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017, do đó yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1604-LCP-202300046 ký kết ngày 31/01/2023 thì ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 dùng tài sản sau đây để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng tín dụng ký đã ký (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí khác nếu có): Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 48-1, tờ bản đồ số 4I, tại B372, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B372 Khu phố G, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy chứng nhận, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 2468 của U cấp ngày 07/5/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 31/01/2023 cho ông Trần M Q1;

Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, trong trường hợp ông Q và bà O không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 48-1, tờ bản đồ số 4I, tại B372, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B372 Khu phố G, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ.

Buộc những người đang cư trú tại BKP73 (KP10 cũ), phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh là bà Võ Thị D, ông Trần Minh T, bà Phạm Thị Cẩm L, trẻ Trần Ngọc B Y và trẻ Trần Minh K1 dọn ra khỏi nhà trong trường hợp Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên căn cứ vào Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, ông Q và bà O phải hoàn trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 238/TB-TA ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 299, 320 và Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Điều 8 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N1:

1.1. Buộc ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 phải thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền số 9.521.849.645 đồng (Trong đó gốc là 7.760.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.404.842.959 đồng, lãi quá hạn là 244.517.687 đồng và lãi phạt là 96.488.999 đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 1604-LAV-202300064 và số 1604-LAV-202300065 ký kết ngày 31/01/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng N1 thì lãi suất mà ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N1.

1.2. Ngay sau khi ông Trần M Q1 và bà Nguyễn Thị Hồng O1 trả xong khoản nợ trên thì Ngân hàng N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Trần M Q1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 2468 của U cấp ngày 07/5/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 31/01/2023 cho ông Trần M Q1.

Trong trường hợp ông Trần M Q1 và Nguyễn Thị Hồng O1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng N1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 48-1, tờ bản đồ số 4I, tại B372, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là B, phường Đ Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ.

Buộc bà Võ Thị D, ông Trần Minh T, bà Phạm Thị Cẩm L, trẻ Trần Ngọc B Y và trẻ Trần Minh K phải dọn ra khỏi nhà trong trường hợp Ngân hàng N1 xử lý tài sản thế chấp là căn nhà B, Khu phố G, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí:

- Ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O1 phải chịu án phí kinh dân sự là 9.521.849.645 (*Chín triệu năm trăm hai mươi một nghìn tám trăm bốn mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi lăm*) đồng.

- Hài cho Ngân hàng N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.283.000 (*Năm mươi tám triệu hai trăm tám mươi ba nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền số 0029989 ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng khác: Ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O1 phải hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (*Mười lăm triệu*) đồng cho Ngân hàng N1.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án quyết định 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, 7a, 7b 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:

- VKSND Khu vực 5;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Út