

Bản án số: 113/2025/DSST
Ngày: 30-9-2025
Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Cúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Song Hoàn
2. Bà Ngô Thị Thúy Hảo

-Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11,
Thành phố Hồ Chí Minh.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham
gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:168/2025/DSST
ngày 26 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2025/QĐXX-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết
định hoãn phiên tòa số: 83/2025/QĐHPT –DS ngày 10-9-2025, giữa các đương
sự:

1.Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ: Số D N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường
T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đại diện ủy quyền: Ngân hàng TMCP S1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bùi Thị Thúy H1, Giám đốc Ngân hàng
TMCP S1, Chi nhánh V.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Văn S, chuyên viên xử lý
nợ -Vùng Xử lý nợ Đông Nam B, (có mặt).

2.Bị đơn: Ông Trần Vũ K, sinh năm 1961

Bà Phan Thị Bích T, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: **Số B L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**(cả hai cùng vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Đ1; Địa chỉ: **B L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hùng C**, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn N**, chức danh Luật sư Ban pháp chế, **Tập đoàn D1** (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Bùi Văn S** trình bày:*

Ngày 10-05-2011, **Ngân hàng TMCP S1**, ông **Trần Vũ K** và vợ bà **Phan Thị Bích T** đã ký kết Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHB VT và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHB VT ngày 30-11- 2012 được giải ngân bằng Khế ước nhận nợ số 01/2011/KUNN/SHBVT ký ngày 10-0-2011, chi tiết như sau:

Số tiền vay theo hợp đồng : 2.500.000.000 đồng

Số tiền giải ngân : 2.500.000.000 đồng

Thời hạn vay : 12 tháng

Mục đích sử dụng vốn vay: Chuyển nhượng BĐS

Kỳ hạn trả nợ gốc: Gốc trả vào ngày 10-05-2012.

Kỳ hạn trả lãi: Ngày 25 hàng tháng. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25- 05-2011.

Lãi suất vay được quy định như sau: Lãi suất trong hạn 24%/năm. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng mức cao nhất của lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 06 tháng trả lãi cuối kỳ do SHB quy định và áp dụng tại thời điểm tính lãi (+) 10%/năm, nhưng không thấp lãi suất hơn kỳ đầu tiên. Lãi quá hạn = 150% lãi suất cho vay.

Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHB VT ngày 30-11-2012, sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHB VT, chi tiết như sau:

Số tiền gia hạn gốc: 2.500.000.000 đồng (được trả vào ngày 10-05-2013)

Số tiền gia hạn lãi: 552.865.438 đồng (được trả vào ngày 10-05-2013)

Thời gian gia hạn gốc, lãi: 12 tháng (từ ngày 10-05-2012 đến ngày 10-05-2013)

Lãi suất vay được quy định như sau:

Lãi suất cho vay là: 17,82%/năm (áp dụng từ ngày 30-11-2012). Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 06 tháng cao nhất trả lãi sau của Bên A, tại thời điểm điều chỉnh cộng

(+) biên độ điều chỉnh 8.82% nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay cùng loại do SHB quy định tại thời điểm điều chỉnh.

Lịch trả nợ cơ theo cấu trúc hạn trả nợ:

Trả lãi: Lãi trả hàng quý (từ ngày 30-11-2012 đến ngày 25-02-2013), lãi được trả vào ngày 25-02-2013, kỳ trả lãi cuối cùng vào ngày 10-05-2013.

Tính từ ngày 10-05-2011 đến ngày 02-03-2021, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** đã thanh toán nợ cho SHB số tiền cụ thể như sau:

Nợ gốc : 154.681.736 đồng

Nợ lãi trong hạn : 537.500.625 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi : 49.997.031 đồng

Tổng cộng : 587.497.656 đồng

Do khoản nợ trên của ông **Trần Vũ K** và vợ bà **Phan Thị Bích T** đã được **Ngân hàng S2** bán nợ cho **Công ty Cổ phần Đ** theo Hợp đồng mua bán nợ số 1511.12/2021/HĐMBN/SHB-XNK ngày 15-11-2021.

Tính đến ngày 30-9-2025, ông **Trần Vũ K** và vợ Bà **Phan Thị Bích T** còn nợ **Công ty Cổ phần Đ** các khoản nợ như sau:

Nợ gốc: 2.345.318.264 đồng

Nợ lãi trong hạn: 271.736.997 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (100%): 5.653.900.712 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (50%): 2.826.951.756 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 3.304.214.210 đồng

Tổng cộng: 14.402.121.939 đồng

Đến các kỳ trả nợ theo thỏa thuận, trước và sau bán nợ **S2** và **Công ty Cổ phần Đ** đã nhiều lần yêu cầu ông **Trần Vũ K** và vợ bà **Phan Thị Bích T** trả nợ cho **S2** nhưng ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** vẫn không trả nợ cho ngân hàng như đã cam kết. Khoản vay của ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** bắt đầu nợ quá hạn tại SHB từ ngày 11-05-2012. Từ ngày 03-03-2021 đến nay ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** chưa thanh toán nợ cho **Công ty Cổ phần Đ**.

*Khoản nợ nêu trên của ông **Trần Vũ K** và vợ Bà **Phan Thị Bích T** được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm sau:* **Lô A**, loại nền nhà biệt thự, kích thước [17,07*(20,787;20,47)]m vát góc, diện tích 334,5m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐNĐ ký ngày 18-03-2004 giữa **Công ty Đ1** và ông **Trần Vũ K**. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011. Được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng ngày 24-6-2011.

Công ty Cổ phần Đ yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 11, Tp Hồ Chí Minh giải quyết buộc ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** trả nợ cho **Công ty Cổ phần Đ** tổng số tiền còn thiếu của khoản vay nêu trên (bao gồm: nợ gốc, nợ lãi trong

hạn, nợ lãi quá hạn gốc, lãi chậm trả lãi) tính đến ngày 30-9-2025, tổng cộng là : 14.402.121.939 đồng, trong đó:

Nợ gốc: 2.345.318.264 đồng

Nợ lãi trong hạn: 271.736.997 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (100%): 5.653.900.712 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (50%): 2.826.951.756 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 3.304.214.210 đồng

Và toàn bộ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 01-10-2025 đến ngày ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** trả hết nợ.

Nếu ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì **Công ty Cổ phần Đ** được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo là: **Lô A**, loại nền nhà biệt thự, kích thước [17,07*(20,787;20,47)]m vát góc, diện tích 334,5m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐND ký ngày 18-03-2004 giữa **Công ty Đ1** và ông **Trần Vũ K**. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng ngày 24-06-2011. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết toàn bộ nợ cho **Công ty Cổ phần Đ**.

2. Bị đơn- ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** trong suốt quá trình tố tụng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng đều vắng mặt không có lý do.

3. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của **Công ty Đ1**, ông **Lê Văn N** trình bày:

Ngày 18-3-2004, **Công ty Đ1** (gọi tắt là **D**) có ký một hợp đồng số 1269/HĐND với khách hàng là ông **Trần Vũ K** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất **lô L tại Khu T - Tp V**, tổng trị giá hợp đồng là 1.100.505.000đồng trên tổng diện tích lô đất là 334,5m². Theo quy định tại hợp đồng đã ký ông **K** đã thanh toán cho **D** số tiền 550.253.000đồng (tương đương 50% giá trị hợp đồng).

Lô đất trên hiện nằm trong khu vực chưa đủ điều kiện bàn giao mặt bằng và cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Công ty Đ1**. Thực tế khi đó **Diccorp** chỉ bán trên sơ đồ vị trí, không có đất thực tế. Vì vậy, trước đây và hiện nay cũng không có đất để bàn giao.

4. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

4.1. Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Tuy nhiên, vẫn còn vi phạm thời hạn xét xử. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn chấp hành tốt các quy

định pháp luật tố tụng, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

4.2. Về nội dung: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Không chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn, vì hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai vi phạm quy định pháp luật dẫn đến vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Công ty Cổ phần Đ khởi kiện “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** Hợp đồng tín dụng được ký kết tại **thành phố V** cũ, bị đơn có nơi cư trú tại **thành phố V (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)**. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật số 85/2025/QH1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2]. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn cung cấp địa chỉ **số B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**. Tòa án nhân dân nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh đã tổng đạt giấy triệu tập hợp lệ yêu cầu ông **K**, bà **T** đến Tòa để giải quyết vụ án, hòa giải, xét xử nhưng vẫn vắng mặt nhiều lần không có lý do chính đáng.

Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, việc các bị đơn, không đến Tòa án làm việc được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan .

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Thực hiện theo đúng nội dung Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHBVT ngày 10-05-2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHBVT ngày 30-11- 2012 được ký kết giữa **Ngân hàng**

TMCP S1, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T**, số tiền vay theo hợp đồng: 2.500.000.000 đồng ; Thời hạn vay: 12 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Chuyển nhượng BĐS; Kỳ hạn trả nợ gốc: Gốc trả vào ngày 10-05-2012; Kỳ hạn trả lãi: Ngày 25 hàng tháng. Kỳ trả nợ lãi đầu tiên là ngày 25- 05-2011. Ông **Vũ Đình K1** và bà **Phan Thị Bích T** đã nhận đủ tiền theo Khế ước nhận nợ số 01/2011/KUNN/SHBVT ký ngày 10-05-2011.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa **Ngân hàng TMCP S1** và ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng, các bị đơn nêu trên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, cụ thể như sau:

Theo thỏa thuận giữa **S2** với ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** thì ông **K** và bà **T** phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay gốc và lãi trong thời hạn 12 tháng từ ngày 11-05-2012 đến ngày 11-05-2012. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông **K**, bà **T** và **Ngân hàng TMCP S1, chi nhánh V** ký thêm Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 01/PLHD-HĐTD-CN/SHB VT ngày 30-11-2012, sửa đổi, bổ sung Điều 1 của Hợp đồng tín dụng số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHB VT, số tiền gia hạn gốc: 2.500.000.000đồng (được trả vào ngày 10-05-2013); Số tiền gia hạn lãi: 552.865.438 đồng (được trả vào ngày 10-05-2013); Thời gian gia hạn gốc, lãi: 12 tháng (từ ngày 10-05-2012 đến ngày 10-05-2013).

Tính từ ngày 10-05-2011 đến ngày 02-03-2021, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** đã thanh toán nợ cho SHB số tiền cụ thể như sau:

Nợ gốc :	154.681.736 đồng
Nợ lãi trong hạn :	537.500.625 đồng
Nợ lãi chậm trả lãi :	49.997.031 đồng
Tổng cộng :	587.497.656 đồng

Do khoản nợ trên của ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** đã được **Ngân hàng S2** bán nợ cho **Công ty Cổ phần Đ** theo Hợp đồng mua bán nợ số 1511.12/2021/HĐMBN/SHB-XNK ngày 15-11-2021.

Từ ngày 03-03-2021 đến nay ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** chưa thanh toán nợ cho **Công ty Cổ phần Đ**.

Tính đến ngày 30-9-2025, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** còn nợ **Công ty Cổ phần Đ** các khoản nợ như sau:

Nợ gốc:	2.345.318.264 đồng
Nợ lãi trong hạn:	271.736.997 đồng
Nợ lãi quá hạn gốc (100%):	5.653.900.712 đồng
Nợ lãi quá hạn gốc (50%):	2.826.951.756 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 3.304.214.210 đồng
tổng cộng là : 14.402.121.939 đồng

Như vậy, ông **K** và bà **T** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm cam kết trong Hợp đồng tín dụng, là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, dẫn tới nợ quá hạn nên phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn lại nêu trên;

[2.3]. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 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 pháp luật". Theo hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là từ 24%/năm và 17,82%/năm. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, bằng mức cao nhất của lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ 06 tháng trả lãi cuối kỳ do SHB quy định và áp dụng tại thời điểm tính lãi (+) 10%/năm, nhưng không thấp lãi suất hơn kỳ đầu tiên và lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc thực tế chưa thanh toán. Xét thỏa thuận về lãi suất trong các hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

[2.4]. Đối với tiền lãi chậm trả lãi: Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định của pháp luật thường là 50% lãi suất giới hạn (không quá 10%/năm) của khoản tiền chậm trả.

[2.5]. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa: Ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** đều vắng mặt, không có lý do. Mặc dù, không có ý kiến của ông **K** và bà **T** nhưng có đủ chứng cứ khẳng định ông **K** và bà **T** có ký Hợp đồng tín dụng vay tiền của **Ngân hàng TMCP S1, chi nhánh V**.

Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của **Công ty Cổ phần Đ** được chấp nhận. Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11-01-2019. Kể từ ngày 01-10-2025, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[3]. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Tài sản bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng nêu trên là: **Lô A**, loại nền nhà biệt thự, kích thước [17,07*(20,787;20,47] m vát góc, diện tích 334,5m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐND ký ngày 18-03-2004 giữa **Công ty Đ1** và ông **Trần Vũ K**. Tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Đà Nẵng ngày 24-6-2011.

Theo biên bản thẩm định ngày 31-7-2025 thì Dự án Khu Trung tâm Chí L chưa hoàn thiện, nguyên đơn không xác định được vị trí nền đất **Lô A** ở vị trí nào, khu dự án nằm ở đâu. Tại phiên tòa nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ xác định vị trí nền đất **Lô A** và cho rằng tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai nên khi thế chấp các bên chỉ thế chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐNĐ ký ngày 18-03-2004 giữa **Công ty Đ1** và ông **Trần Vũ K**, hai bên không lập biên bản thẩm định xác định vị trí tài sản thế chấp.

Xét thấy: Theo quy định của pháp luật thì Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là hợp đồng mà tài sản được dùng để bảo đảm cho nghĩa vụ chưa tồn tại hoặc chưa thuộc sở hữu của bên thế chấp tại thời điểm giao kết hợp đồng, như căn hộ chung cư đang xây dựng hoặc dự án chưa hoàn thành. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, tài sản hình thành trong tương lai chỉ đề cập đến “Vật hình thành trong tương lai” chứ không quy định chung cho tất cả các loại tài sản. Đối với quyền sử dụng đất, pháp luật Việt Nam kể cả Bộ luật dân sự năm 2005 và quy định pháp luật hiện nay không cho phép thế chấp quyền sử dụng đất khi nó chưa hình thành.

Tại phiên tòa, người đại diện của **Công ty Đ1** xác nhận tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐNĐ ký ngày 18-03-2004, **Công ty Đ1** chưa có đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên ký kết hợp đồng chỉ trên giấy tờ, vị trí lô đất trên sơ đồ vị trí bản giấy. Tại thời điểm hiện nay, **Công ty Đ1** chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có đất để bàn giao cho khách hàng.

Như vậy, theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011, không xác định được đối tượng của hợp đồng. Việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011, là Quyền sử dụng đất tại **Khu T, thành phố V, cụ thể: Lô A**, loại nền nhà biệt thự, kích thước [17,07*(20,787;20,47]m vát góc, diện tích 334,5m², Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu **trung tâm C2** số 1269/HĐNĐ ký ngày 18-03-2004 giữa **Công ty Đ1** và ông **Trần Vũ K** vi phạm quy định pháp luật nên vô hiệu. Do đó, yêu cầu khởi kiện về việc phát mãi tài sản của **Công ty Cổ phần Đ** không có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về xử lý tài sản thế chấp: Như nhận định ở trên vì Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011 là vô hiệu nên không có giá trị bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHBVT ngày 10-05-2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHBVT ngày 30-11- 2012 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP S1**, ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T**.

[5]. Chi phí tố tụng: 2.500.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu.

[6].Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch cho yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Ông Trần Vũ K và bà Phan Thị Bích T phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 35 Luật số 85/2025/QH1 sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Trần Vũ K và bà Phan Thị Bích T.

Áp dụng các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Buộc ông Trần Vũ K và bà Phan Thị Bích T thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ các khoản nợ như sau:

Nợ gốc: 2.345.318.264 đồng

Nợ lãi trong hạn: 271.736.997 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (100%): 5.653.900.712 đồng

Nợ lãi quá hạn gốc (50%): 2.826.951.756 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 3.304.214.210 đồng

Tổng cộng là : 14.402.121.939 đồng

Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHBVT ngày 10-05-2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHBVT ngày 30-11- 2012 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP S1, ông Trần Vũ K và bà Phan Thị Bích T.

Kể từ ngày 01-10-2025 , ông ông Trần Vũ K và bà Phan Thị Bích T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 48/2011/HĐTDNH-CN/SHBVT ngày 10-05-2011 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHĐ-HĐTD-CN/SHBVT ngày 30-11- 2012 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đ về việc phát mãi tài sản thế chấp.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 34/2011/HĐTCTSTL-CN/SHBVT ngày 10-05-2011, được ký kết giữa bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TMCP S1**, bên thế chấp là ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T**, bị vô hiệu.

3. Chi phí tố tụng: Ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** phải chịu 2.500.000đồng. Ông **K** và bà **T** phải hoàn trả lại số tiền này cho **Công ty Cổ phần Đ**.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông **Trần Vũ K** và bà **Phan Thị Bích T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 122.402.122 (Một trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm lẻ hai ngàn, một trăm hai mươi hai) đồng.

+ **Công ty Cổ phần Đ** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp 60.800.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000193 ngày 24 -3-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu** (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, thành phố Hồ Chí Minh). **Công ty Cổ phần Đ** được nhận lại số tiền chênh lệch là 60.500.000 (Sáu mươi triệu, năm trăm ngàn) đồng.

5. 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.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, (đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, **TP H**;
- Phòng thi hành án dân sự, Khu vực 11, **TP H**;
- Các đương sự; - Lưu hồ sơ vụ án./.

Hoàng Thị C1

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, TPHCM;
- Phòng thi hành án dân sự, Khu vực 11, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Hoàng Thị Cúc

