

Bản án số: 09/2025/DS-ST

Ngày: 02/07/2025

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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Ngọc Tiến

2. Bà Đàm Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 07 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 678/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 05 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 06 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV S

Trụ sở: đường K, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn P, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Căn cước số: 089202006521 cấp ngày 29 tháng 03 năm 2022.

Địa chỉ: đường V, xã T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/01/2024, Ngân hàng TNHH MTV S có ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0022/1324 cho ông Nguyễn P vay số tiền 800.000.000 đồng; lãi suất 12 tháng đầu 9,5%/năm, lãi suất từ tháng 13 bằng Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 (mười ba) tháng cao nhất, trả lãi

c cuối kỳ của Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki được công bố tại Website: www.vikkibank.vn (+) biên độ 3,5%/năm, thời hạn vay 240 tháng; mục đích vay: Vay hoàn vốn mua bất động sản để ở là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông P đã thế chấp cho Ngân hàng thừa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 255610, sổ vào sổ cấp GCN: CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/02/2023, cập nhật biến động ngày 26/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0022/TC24 ngày 31/01/2024 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tây ninh, số công chứng 714, quyền số 01/2024-TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Trong quá trình vay, từ ngày 01/02/2024 đến ngày 02/07/2025, ông P thanh toán được tổng số tiền là 29.734.320 đồng, trong đó: trả vốn là 10.020.000 đồng, trả lãi trong hạn là 19.699.976 đồng, trả lãi quá hạn là 14.344 đồng. Tạm tính đến ngày 02/7/2025, ông P còn nợ tổng số tiền là 882.910.441 đồng, trong đó: vốn gốc 789.980.000 đồng, lãi trong hạn 89.048.911 đồng, lãi quá hạn 3.881.530 đồng.

Nay, Ngân hàng yêu cầu:

1. Buộc ông Nguyễn P trả ngay cho Ngân hàng TNHH MTV S tổng số nợ còn thiếu (gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, vốn) tạm tính đến ngày 02/7/2025 là 882.910.441 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 03/7/2025 đến ngày ông P thực trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thoả thuận được quy định tại hợp đồng vay số K.0022/1324 ký ngày 31/01/2024.

2. Ông Nguyễn P phải trả nợ theo thứ tự sau: phí, lãi quá hạn, lãi trong hạn, vốn và phải chịu mọi chi phí phát sinh.

3. Trường hợp ông Nguyễn P không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản là: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/02/2023, thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn P.

4. Trong trường hợp toàn bộ tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng không đủ để thanh toán nợ thì ông Nguyễn P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại và lãi phát sinh đến thời điểm thanh toán.

Bị đơn: Ông Nguyễn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông P vẫn

không đến Toà làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét hợp đồng tín dụng số K.0022/1324 ngày 31/01/2024 và đơn xin chọn thẩm quyền ngày 15/10/2024 thì nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết tranh chấp là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền vay:

Căn cứ lời khai của các đương sự phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định:

Ngày 31/01/2024, Ngân hàng TNHH MTV S và ông Nguyễn P có ký kết Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0022/1324 vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất 12 tháng đầu 9,5%/năm, lãi suất từ tháng 13 bằng Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 13 (mười ba) tháng cao nhất, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki được công bố tại Website: www.vikkibank.vn (+) biên độ 3,5%/năm, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản để ở là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay theo Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay ngày 01/02/2024 với hình thức là chuyển khoản. Ông P thanh toán được tổng số tiền là 29.734.320 đồng, trong đó: trả vốn là 10.020.000 đồng, trả lãi trong hạn là 19.699.976 đồng, trả lãi quá hạn là 14.344 đồng. Tạm tính đến ngày 02/7/2025, ông P còn nợ tổng số tiền là 882.910.441 đồng, trong đó: vốn gốc 789.980.000 đồng, lãi trong hạn 89.048.911 đồng, lãi quá hạn 3.881.530 đồng.

Xét, quá trình thụ lý giải quyết vụ án để làm rõ số tiền hiện bị đơn còn nợ và số tiền đã thanh toán, Toà án đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến Toà để trình bày ý kiến của mình nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do đó, việc nguyên đơn tự nguyện khai báo về số tiền mà bị đơn đã thanh toán cũng như số tiền hiện còn nợ là có cơ sở, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Về tài sản bảo đảm và xử lý tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn P ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.0022/TC24 ngày 31/01/2024, tài sản bảo đảm là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/02/2023, cập nhật biến động ngày 26/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn P, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 31/01/2024. Căn cứ Điều 317, Điều 318 và 319 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

Căn cứ Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 8 Hợp đồng thế chấp các bên có thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn phát mãi tài sản trong trường hợp ông P không trả được nợ.

[2.3] Về lãi suất:

Xét thấy, tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0022/1324 ngày 31/01/2024 thì giữa Ngân hàng với ông P có thỏa thuận lãi suất cho vay là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, ông P còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.4] Về thời hạn thanh toán:

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán theo như thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, việc

nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ vào Điều 1; Điều 5 và Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc ông Nguyễn P phải thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV S tổng số tiền tạm tính đến ngày 02/7/2025 là 882.910.441 đồng (*Tám trăm tám mươi hai triệu chín trăm mười ngàn bốn trăm bốn mươi một đồng*), trong đó: vốn gốc 789.980.000 đồng, lãi trong hạn 89.048.911 đồng, lãi quá hạn 3.881.530 đồng theo Hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0022/1324 ngày 31/01/2024.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn P không thanh toán hoặc không trả hết nợ thì phải chịu các biện pháp xử lý tài sản theo quy định pháp luật kể cả việc phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sở hữu: Bất động sản là thửa đất số

106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (nay là: Ấp 1, xã Tân Hòa, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 07/02/2023, cập nhật biến động ngày 26/01/2024 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Nguyễn P, đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh ngày 31/01/2024.

Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ thanh toán nợ thì ông Nguyễn P có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TNHH MTV S cho đến khi thanh toán xong nợ.

4. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn P phải hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 106, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Ấp 1, xã Suối Ngô, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh số tiền là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.487.313 đồng (*Ba mươi tám triệu bốn trăm tám mươi bảy ngàn ba trăm mười ba đồng*) và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho Ngân hàng TNHH MTV S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.351.852 đồng (*Mười tám triệu ba trăm năm mươi một ngàn tám trăm năm mươi hai đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0075152 ngày 10/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Quyền kháng cáo:

Ngân hàng TNHH MTV S có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

7. Về thi hành án:

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 4, TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thanh Vân