TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:15/2025/DS-ST
Ngày 08-8-2025
"*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Công Hiếu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng

2. Ông Nguyễn Văn Hà

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Tùng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2024/TLST-DS ngày 29-02-2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 21/07/2025; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Trụ sở: Số B Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T, chức vụ Tổng Giám đốc.

Ông Phạm Quốc T ủy quyền cho ông Trần Văn T1 – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. (*Theo Quyết định số 1489/2023/QĐ-TGĐ ngày 23/05/2023 của Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H*).

Ông Trần Văn T1 uỷ quyền cho bà Tô Thế Thanh T2 - Chuyên viên quan hệ khách hàng Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. (*Theo Giấy uỷ quyền số 28/2024/GUQ-HDBank ngày 15/01/2024 của Giám đốc Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H*).

Địa chỉ: Số A đường L, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

+ Ông Ngô Văn T3, sinh năm 1971 (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Lưu Thị Thương T4, sinh năm 1973 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: B V, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Trần Văn Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp C, xã Đ, thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố H là bà Tô Thế Thanh T2 trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 141/20MN/HĐTD/KUNN02 ngày 25/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng, chi tiết Hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:

+ Số tiền vay gốc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua lúa giống, phân bón, bổ sung vốn trồng trọt;

+ Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 26/12/2020 đến ngày 25/12/2021;

+ Lãi suất vay: 11.50%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 141/20MN/HĐBĐ ngày 04/01/2020, được công chứng tại văn Phòng C tại B đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Số công chứng: 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020, được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4, bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 27/12/2021 được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4.

Tính đến ngày 27/12/2021, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 111.254.094 đồng, trong đó nợ gốc 52.362 đồng, tiền lãi trong hạn là 111.201.369 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi 363 đồng.

Tạm tính đến ngày 08/01/2024, tổng nghĩa vụ nợ của ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 tại Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số

141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020, tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký kết từ ngày 09/01/2024 cho đến khi ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Nếu ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0080A/2021/HĐTC-OCB-CN ngày 28/05/2021, số công chứng 4697 tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Hiện trạng tài sản là: Toàn bộ diện tích đất đã thế chấp nêu trên mới thu hoạch lúa, không có công trình, vật kiến trúc gì khác. Trên đất ông T3, bà T4 cho ông Trần Văn Đ thuê để trồng lúa. Ngoài ra không còn ai khác sử dụng đất. Ngân hàng xác định ông Đ không liên quan gì đất này chỉ thuê đất để trồng lúa, chứ không có quyền lợi gì trong vụ án.

Ngân hàng đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và không có yêu cầu gì thêm.

Tại tờ tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn bà Lưu Thị Thương T4 trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H Hợp đồng tín dụng hạn mức số

141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 141/20MN/HĐTD/KUNN02 ngày 25/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng, chi tiết Hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:

+ Số tiền vay gốc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua lúa giống, phân bón, bổ sung vốn trồng trọt;

+ Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 26/12/2020 đến ngày 25/12/2021;

+ Lãi suất vay: 11.50%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 141/20MN/HĐBĐ ngày 04/01/2020, được công chứng tại văn Phòng C tại B đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Số công chứng: 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020, được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4, bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 27/12/2021 được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4. Nguyên nhân là do ông T3 bị khởi tố, tạm giam đồng thời bà T4 bị mắc bệnh nên phải đi bệnh viện liên tục, kinh tế gia đình gặp khó khăn, không thu xếp được khoản nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 27/12/2021, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 111.254.094 đồng, trong đó nợ gốc 52.362 đồng, tiền lãi trong hạn là 111.201.369 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi 363 đồng.

Tạm tính đến ngày 08/01/2024, tổng nghĩa vụ nợ của ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 tại Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký kết từ ngày 09/01/2024 cho đến khi ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Bà T4 có ý kiến là bà đồng ý thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi nêu trên cho Ngân hàng. Đồng thời đồng ý trả lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Nếu ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0080A/2021/HĐTC-OCB-CN ngày 28/05/2021, số công chứng 4697 tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Hiện trạng tài sản là: Toàn bộ diện tích đất đã thế chấp nêu trên mới thu hoạch lúa, không có công trình, vật kiến trúc gì khác. Trên đất ông T3, bà T4 cho ông Trần Văn Đ thuê để trồng lúa. Ngoài ra không còn ai khác sử dụng đất. Bà T4 xác định ông Đ không liên quan gì đất này chỉ thuê đất để trồng lúa, chứ không có quyền lợi gì trong vụ án.

Bà T4 đồng ý với biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án và không có yêu cầu gì thêm. Bà T4 đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, bị đơn ông Ngô Văn T3 trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H Hợp đồng tín dụng hạn mức số

141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 và Khế ước nhận nợ số 141/20MN/HĐTD/KUNN02 ngày 25/12/2020 để vay vốn tại Ngân hàng, chi tiết Hợp đồng tín dụng hạn mức như sau:

+ Số tiền vay gốc: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng);

+ Mục đích vay: Thanh toán tiền mua lúa giống, phân bón, bổ sung vốn trồng trọt;

+ Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 26/12/2020 đến ngày 25/12/2021;

+ Lãi suất vay: 11.50%/năm, lãi suất có điều chỉnh;

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp số 141/20MN/HĐBĐ ngày 04/01/2020, được công chứng tại văn Phòng C tại B đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Số công chứng: 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020, được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4, bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ kể từ ngày 27/12/2021 được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4. Nguyên nhân là do ông T3 bị khởi tố, tạm giam đồng thời bà T4 bị mắc bệnh nên phải đi bệnh viện liên tục, kinh tế gia đình gặp khó khăn, không thu xếp được khoản nợ gốc và lãi suất cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 27/12/2021, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là 111.254.094 đồng, trong đó nợ gốc 52.362 đồng, tiền lãi trong hạn là 111.201.369 đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi 363 đồng.

Tạm tính đến ngày 08/01/2024, tổng nghĩa vụ nợ của ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 tại Ngân hàng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 1.330.781.001 đồng, trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng, nợ lãi trong hạn: 0đồng, nợ lãi quá hạn là 330.833.363 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hạn mức đã ký kết từ ngày 09/01/2024 cho đến khi ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Ông T3 có ý kiến là ông đồng ý thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, lãi nêu trên cho Ngân hàng. Đồng thời đồng ý trả lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật.

Nếu ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0080A/2021/HĐTC-OCB-CN ngày 28/05/2021, số công chứng 4697 tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Cụ thể tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075,1077, 1081, 1082,1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Hiện trạng tài sản là: Toàn bộ diện tích đất đã thế chấp nêu trên mới thu hoạch lúa, không có công trình, vật kiến trúc gì khác. Trên đất ông T3, bà T4 cho ông Trần Văn Đ thuê để trồng lúa. Ngoài ra không còn ai khác sử dụng đất. Ông T3 xác định ông Đ không liên quan gì đất này chỉ thuê đất để trồng lúa, chứ không có quyền lợi gì trong vụ án.

Ông T3 đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:

Ông Đ thuê toàn bộ thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3 từ năm khoảng 2010 đến nay để trồng lúa.

Giá thuê theo công thức tính: (1 xe lúa là 50 thùng lúa, mỗi thùng 10kg lúa) x giá lúa tại thời điểm thu hoạch = giá thuê. Giao động khoảng 25.000.000 đồng – 30.000.000 đồng/vụ.

Thời hạn thuê được gia hạn vào cuối năm thu hoạch, thuê bằng hợp đồng miệng với nhau, mỗi năm trồng được 02 mùa lúa.

Chỉ có mình ông Đ canh tác trên đất này, không có ai khác canh tác trên đất.

Khi thuê ông Đ biết đất đang thế chấp cho Ngân hàng và không có ý kiến gì.

Nay Ngân hàng có yêu cầu khởi kiện thì ông Đ có ý kiến là đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông không có bất kỳ ý kiến hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0080A/2021/HĐTC-OCB-CN ngày 28/05/2021, số công chứng 4697 tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, thì ông Đ đồng ý bàn giao tài sản thế chấp, không tranh chấp tài sản thế chấp với ngân hàng.

Tại phiên toà:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tạm tính đến ngày 08/8/2025 ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020: Tổng cộng số tiền: 1.585.371.093 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 999.947.638 đồng; Lãi 585.423.455 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi, phí phát sinh từ ngày 09/8/2025 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H.

Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không thực hiện trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 141/20MN/HĐBĐ ngày 04/01/2020, được công chứng tại văn Phòng C tại B đường B, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Số công chứng: 23 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020, được ký kết giữa Ngân hàng với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ

tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Ngô Văn T3, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H, bị đơn bà Lưu Thị Thương T4 có mặt; Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải trả số tiền tạm tính đến ngày 08/8/2025 số tiền tổng cộng là 1.585.371.093 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 999.947.638 đồng; Lãi 585.423.455 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định; Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H khởi kiện ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 về hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn đang cư trú tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh (C là thị trấn L, huyện L), thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Ngô Văn T3, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa, xét xử vắng mặt những người trên theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H và ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4, tạm tính đến ngày 08/8/2025, ông T3 và bà T4 còn nợ tổng cộng số tiền: 1.585.371.093 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 999.947.638 đồng; Lãi 585.423.455 đồng.

Qua đó xác định, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H.

Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H yêu cầu ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 trả số tiền còn nợ như trên là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho việc vay vốn ngân hàng:

Tại Điều 8 Hợp đồng thế chấp quy định trường hợp xử lý tài sản thế chấp gồm: "*1. Xử lý tài sản thế chấp là quyền của H khi xuất hiện một/một số trong các trường hợp dưới đây...*". Hơn nữa, tài sản trong Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản đều là tài sản của ông Ngô Văn T3, việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện, ông Ngô Văn T3 đồng ý sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình để thế chấp cho khoản vay. Hợp đồng thế chấp nêu trên đều đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3. Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Vì vậy, ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không trả nợ đúng hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Ngô Văn T3 để thu hồi nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả lãi suất phát sinh: Xét các Điều 2, khoản 2 Điều 5, khoản 2 Điều 6 Hợp đồng tín dụng hạn mức được ký kết giữa Ngân hàng với ông T3 và bà T4 các bên có thỏa thuận về lãi suất; do đó cần áp dụng án lệ số 08/2016/AL buộc ông T3 và bà T4 còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn của khoản tiền gốc chưa thanh toán và mức lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[2.4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản số tiền là 4.000.000 đồng, do Ngân hàng đã tạm ứng nên ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền này.

[2.5] Về án phí: Căn cứ theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 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; khoản 1 Điều 39, điều 227, điều 228, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2026 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4.

1. Buộc ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020, tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 08/8/2025 là 1.585.371.093 đồng (*Một tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi mốt nghìn không trăm chín mươi ba đồng*), trong đó: Nợ gốc: 999.947.638 đồng; Lãi 585.423.455 đồng.

2. Ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc từ ngày 09/8/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 141/20MN/HĐTD ngày 04/01/2020, đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

3. Trường hợp ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 1071, 1074, 1075, 1077, 1081, 1082, 1083, 1095, 1101, 1094, 1100, 1099, 1098, 1096, 1093, 1092, 1091, 1097, tờ bản đồ số 10 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 559569 do UBND Huyện Đ cấp ngày 14/10/2005 cho ông Ngô Văn T3.

Tài sản nêu trên được đăng ký thế chấp ngày 07/01/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông Nguyễn Văn Đ1 không liên quan gì đến tài sản thế chấp, ông Đ1 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để ngân hàng làm thủ tục phát mãi theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển thành phố H số tiền 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí: Ông Ngô Văn T3, bà Lưu Thị Thương T4 phải nộp 59.561.000 đồng (Năm mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi mốt ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền 25.962.000 đồng (Hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004362 ngày 27/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất.

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. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hồ Chí Minh;*
- *VKSND Khu vực 13;*
- *Phòng THA Khu vực 13;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Dương Công Hiếu