TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
KHU VỰC 14-ĐỒNG NAI **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số:01/2025/DS – ST
Ngày: 21/7/2025
V/v Tranh chấp
hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14-ĐỒNG NAI, TỈNH ĐỒNG NAI

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Nam
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Văn Ri
2. Ông Lê Văn Sỹ

- *Thư ký phiên tòa*: bà Nguyễn thị Lành – Thư ký Tòa án
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14-Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Ông Cao Thanh Nam - *Kiểm sát viên*

Ngày 21/7/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 14-Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203A/2024/TLST – DS ngày 01 tháng 10năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 và thông báo mở lại phiên tòa số 85 ngày 29/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:** Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là: VAMC)

Trụ sở: Số 22 Hàng Vôi, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đông – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: NGÂN HÀNG TMCP BẢO VIỆT (Viết tắt là: BAOVIET Bank)

Trụ sở: Số 16 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Quyết Thắng - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Ông Chu Văn Thành – Chuyên viên cao cấp phòng xử lý nợ 2

1.2. Bà Hà Thị Thương Thương - Chuyên viên chính phòng xử lý nợ

2. Bị đơn: Ông Trần Hoàng An, sinh năm 1981

Địa chỉ: 48A, Lý thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Tạm trú: ấp Tân Mai, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, Bình Phước

(nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, ông An vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Hoàng An vay vốn tại BAOVIET Bank theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng (Cho vay từng lần đối với Khách hang là cá nhân) số: 204/2019/HĐTD2/BVB0002 ký ngày 15/3/2019

+ Số tiền cho vay: 2,500,000,000 đồng.
+ Mục đích vay: Vay bù đắp tiền mua Bất động sản.
+ Thời hạn cho vay: 240 tháng.

Lãi suất cho vay: 12%/năm cố định trong 24 tháng đầu tiên. Lãi suất áp dụng cố định trong 12 tháng tiếp theo được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng (loại trả lãi sau) do BAOVIET Bank công bố cộng biên độ 5%/năm. Sau thời gian ưu đãi 36 tháng nêu trên, lãi suất áp dụng được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng (loại trả lãi sau) do BAOVIET Bank công bố cộng biên độ 5%/năm. Lãi suất điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần.
Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Được tính trên số dư nợ lãi tiền vay chậm trả và thời gian chậm trả lãi.

Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi (Đối với Khách hang cá nhân có TSBĐ) số: 208/2019/HĐTC2/BVB0002 ký ngày 15/3/2019

+ Hạn mức cấp thấu chi: 600,000,000 đồng.
+ Mục đích cấp: Phục vụ nhu cầu đời sống.
+ Thời hạn cho vay: Từ ngày 15/3/2019 đến ngày 28/02/2020.
+ Lãi suất cho vay: 15%/năm.
+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
+ Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Được tính trên số dư nợ lãi tiền vay chậm trả và thời gian chậm trả lãi.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 130-3, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: Tổ 25, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Theo "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" số: AD 473048, số vào sổ cấp GCN: 1617/2005/QĐ-UB/00344/2005 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2005 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Hoàng An. Tài sản bảo đảm đã thế chấp tại BAOVIET Bank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1351.2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019 ký giữa ông Trần Hoàng An với Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Hoàng An đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng.

Tính đến ngày 21/7/2025, ông Trần Hoàng An còn nợ VAMC tổng số tiền của hai khoản vay là:

Hợp đồng tín dụng số: 204/2019/HDTD2/BVB0002 ngày 15/3/2019:
Tổng nợ: 5,076,689,294 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 2,437,504,000 đồng
- Lãi trong hạn: 931,154,817 đồng
- Lãi quá hạn: 1,323,102,673 đồng
- Lãi phạt trên lãi chậm trả: 384,927,804 đồng

Hợp đồng hạn mức thấu chi số 208/2019/HDDTC2/BVB0002 ngày 15/3/2019:
Tổng nợ: 1,432,212,346 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 600,000,000 đồng
- Nợ lãi quá hạn: 832,212,346 đồng

Từ những nội dung trình bày ở trên, VAMC yêu cầu giải quyết những vấn đề sau đối với ông Trần Hoàng An:

Buộc ông Trần Hoàng An thanh toán ngay cho VAMC toàn bộ số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 21/7/2025 là: 6,508,901,640 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 3,037,504,000 đồng
- Lãi trong hạn: 931,154,817 đồng
- Lãi quá hạn: 2,155,315,019 đồng

Ông Trần Hoàng An còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi, tiền lãi phạt, và các loại phí theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, khế nước nhận nợ trên tổng số tiền chưa thanh toán cho đến ngày ông Trần Hoàng An thực tế thanh toán hết các nghĩa vụ cho VAMC.

Trong trường hợp kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà ông Trần Hoàng An không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho VAMC, VAMC có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ. Chi tiết tài sản thế chấp như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 130-3, tờ bản đồ số: 04, địa chỉ: Tổ 25, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Theo "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" số: AD 473048, số vào sổ cấp GCN: 1617/2005/QĐ-UB/00344/2005 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 13/10/2005 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Hoàng An. Tài sản bảo đảm đã thế chấp tại BAOVIET Bank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1351.2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019 ký giữa ông Trần Hoàng An với Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Trần Hoàng An. Tòa án đã niêm yết các văn bản tại nơi cư trú và tạm trú nhiều lần nhưng ông An vẫn không đến Tòa án trình bày ý kiến, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn xét xử chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét sử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 không có kiến nghị về tố tụng.

- Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chịu án phí theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện đối với ông An về việc yêu cầu trả số tiền nợ vay và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản". Qua xác minh ông An có đăng ký tạm trú tại địa chỉ là ấp Tân Mai, xã Lộc Thành, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14-Đồng Nai được được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân khu vực 15-Đồng Nai xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 28/12/2021, BAOVIET Bank đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Trần Hoàng An cho VAMC theo Hợp đồng mua, bán nợ số 479/2021/MBN.VAMC-BAOVIETBANK. Đồng thời, cùng ngày 28/12/2021, VAMC đã ủy quyền cho BAOVIET Bank theo Hợp đồng ủy quyền số 480/2021/UQ.VAMC-BAOVIETBANK, theo đó BAOVIET Bank được quyền đại diện cho VAMC thực hiện việc thu hồi khoản nợ, làm việc với các cơ quan, tổ chức liên quan trong quá trình thu hồi khoản nợ theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Hoàng An đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ tại BAOVIET Bank đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 05/10/2019. BAOVIET Bank đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu khách hàng thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Trần Hoàng An không thực hiện, Tòa án đã tiến hành niêm yết, triệu tập ông An nhưng vẫn không đến làm việc, căn cứ vào các hợp đồng tín dụng mà ông An đã ký kết với Ngân hàng, trong hợp đồng vay có thỏa thuận về lãi suất và cho tới nay chưa trả nợ cho VAMC nên cần tuyên buộc ông Trần Hoàng An trả tổng số tiền gốc và tiền lãi suất theo như đơn khởi kiện là 6,508,901,640đ

[3]Khi vay ông An có thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay trong trường hợp ông An không trả nợ, vì vậy VAMC yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1351.2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019 ký giữa ông Trần Hoàng An với Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt và đăng ký giao dịch bảo đảm là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án thì "Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận". Vì vậy ông Trân Hoàng An phải chịu 114.508.901đ

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật số 85/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại Tòa án; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Buộc ông Trần Hoàng An trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền: 6.508.901,640đ (*sáu tỷ năm trăm lẽ tám triệu chín trăm lẽ một ngàn sáu trăm bốn mươi đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 3,037,504,000 đồng
- Lãi trong hạn: 931,154,817 đồng
- Lãi quá hạn: 2,155,315,019 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm là ngày 22/7/2025 ông An còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng vay và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ gốc.

Trong trường hợp ông Trần Hoàng An không trả nợ, cơ quant hi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài

sản gắn liền với đất số công chứng: 1351.2019, quyển số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/3/2019 ký giữa ông Trần Hoàng An với Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Hà Nội tại Văn phòng Công chứng Lạc Việt.

2. Về án phí:

Ông Trần Hoàng An phải chịu án phí 114.508.901đ. Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn kiếm (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 Hà Nội) trả cho Công ty TNHH MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số tiền đã đóng tạm ứng là 56.150.000đ theo biên lai thu an phí, lệ phí số 0052643 ngày 10/10/2023 (

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
-VKS KV 14;
-TAND tỉnh đồng Nai;
-THA DS KV 14;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ

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

Trần Hoài Nam