TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày: 10-7-2025
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 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Anh Thư;

Ông Nguyễn Quốc Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Võ Anh Duy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Q1 (V); địa chỉ trụ sở chính: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trường T, ông Phan Nhật Hoàng A, ông Trần Tiến D, ông Phạm H – chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1; cùng địa chỉ liên hệ: 324 Đại lộ B, khu phố A, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 277788.24 ngày 04/12/2024). Ông A có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Tất T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 12 năm 2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP Q1 (V) và ông Vũ Tất T1 ký Hợp đồng tín dụng số 9358378.23 ngày 20/5/2023 vay 300.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 467, tờ bản đồ số 46 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay 300 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 14,7%/năm. Lãi suất này được áp dụng trong 03 tháng đầu. Lãi suất được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 26 hàng tháng; kỳ trả đầu tiên ngày 26/6/2023. Mỗi kỳ trả 1.000.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi vào 26 hàng tháng. Ngày trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Ngày 30/05/2023, V đã giải ngân cho ông Vũ Tất T1 theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9358378.23 là 300.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vũ Tất T1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 20/7/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TH-NHNN của Ngân hàng N.

Tạm tính đến ngày 15/11/2024, ông Vũ Tất T1 đã thanh toán cho V 4.243.415 đồng (nợ gốc 1.100.000 đồng, lãi 3.143.415 đồng).

Do đó, VIB yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Vũ Tất T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tính đến ngày 10/7/2025 là 417.820.261 đồng, bao gồm:

+ Nợ gốc: 298.900.000 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn: 43.955.384 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn: 74.964.877 đồng.

- Ngân hàng TMCP Q1 tiếp tục tính lãi quá hạn kể từ ngày 11/7/2025 cho đến khi ông T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 9358378.23 ngày 26/5/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9358378.23 ngày 26/5/2023.

- Trong trường hợp ông Vũ Tất T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 40 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 951634, số vào sổ C507211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2022 cho ông Vũ Tất T1. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 04599, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 26/05/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá

trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q1.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Vũ Tất T1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q1.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

Bị đơn ông Vũ Tất T1 vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về nội dung: Đề nghị Tòa án 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 tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngân hàng TMCP Q1 (V) khởi kiện ông Vũ Tất Trung liên Q đến hợp đồng tín dụng nên quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của V, nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng tín dụng số 9358378.23 ngày 26/5/2023, ông T1 vay 300.000.000 đồng. V đã giải ngân số tiền vay cho ông T1 đúng thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên ông T1 không trả nợ cho V theo đúng thời hạn thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng là vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụngDo đó, V yêu cầu ông T1 phải trả nợ gốc và tiền lãi là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, ông T1 phải tiếp

tục thanh toán nợ lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 11 tháng 7 năm 2025 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ gốc.

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của VIB là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467 tờ bản đồ số 40 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số DH 951634, số vào sổ cấp GCN: CS07211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2022 cho ông Vũ Tất T1. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 04599, quyển số: 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai tỉnh C công chứng ngày 26/5/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Bất kỳ thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Vũ Tất T1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho V. Hợp đồng thế chấp các bên tự nguyện ký kết và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, trong trường hợp ông Vũ Tất T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VIB có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 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 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 (V) đối với ông Vũ Tất T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Buộc ông Vũ Tất T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tính đến ngày 10/7/2025 là 417.820.261 đồng (Bốn trăm mười bảy triệu tám trăm hai mươi nghìn hai trăm sáu mươi mốt đồng), bao gồm:

+ Nợ gốc: 298.900.000 đồng (Hai trăm chín mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng);

+ Nợ lãi trong hạn: 43.955.384 đồng (Bốn mươi ba triệu chín trăm năm mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng);

+ Nợ lãi quá hạn: 74.964.877 đồng (Bảy mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong ông Vũ Tất T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 9358378.23 ngày 26/5/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9358378.23 ngày 26/5/2023.

- Trong trường hợp ông Vũ Tất T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q1 thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 467, tờ bản đồ số 40 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 951634, số vào sổ C507211 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/10/2022 cho ông Vũ Tất T1. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q1 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 04599, quyển số 05/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 26/05/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q1.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Vũ Tất T1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q1.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với V. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

2. Về án phí:

Ông Vũ Tất T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 20.891.013 đồng (Hai mươi triệu tám trăm chín mươi mốt nghìn không trăm mười ba đồng).

Ngân hàng TMCP Q1 không phải chịu án phí, được nhận lại 9.309.000 đồng (Chín triệu ba trăm lẻ chín nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số

0005015 ngày 25/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Chi phí tố tụng: Ông Vũ Tất T1 phải chịu 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Ông Vũ Tất T1 phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 (V) 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - Thành phố Chí Minh;
- THA Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Võ Thị Hồng Thêm