TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2026/DS-ST
Ngày 14-5-2026
"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 3 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Như Quỳnh;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Văn Nga
Bà Nguyễn Ngọc Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Trần Phú Lộc - Kiểm sát viên

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 338/2025/TLST-DS ngày 26/11/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 456/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (M)
Địa chỉ trụ sở chính: A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (Nay là A L, phường Y, Thành phố Hà Nội);
Người đại diện theo pháp luật: ông Lưu Trung T - Chức danh: Chủ tịch HĐQT
Pháp nhân đại diện theo ủy quyền:
Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: A G, phường Ô, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: ông Hà Anh D - Chức vụ: Tổng Giám đốc (Theo Hợp đồng ủy quyền số 162/UQ.MB-MBAMC ngày 21/02/2025)
Người đại diện theo ủy quyền lại: ông Trần Xuân Đ - Chức vụ: Trưởng phòng THN Tố tụng - M1 (Theo Văn bản ủy quyền số 1844.2/UQ-MBAMC ngày 21/02/2025
Địa chỉ: Lầu E, số E C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh
Người được ủy quyền tham gia tố tụng và nhận văn bản tống đạt:
+ Ông Nguyễn Văn T1;
+ Ông Nguyễn Văn T2;
+ Ông Võ Văn V;
+ Ông Trần Duy A;

Địa chỉ: Lầu E, số E C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh; SĐT: 0984929625

- Bị đơn:

+ Ông Lưu Hoàng V1; CCCD số 075084016170 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/10/2023

Hộ khẩu thường trú: Tổ D, Khu A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tổ D, Khu A, ấp N, xã H, thành phố Đ)

Chỗ ở hiện tại: Tổ D, Khu A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tổ D, Khu A, ấp N, xã H, thành phố Đ);

+ Bà Nguyễn Thị D1; CCCD số 026185012488 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 05/09/2022

Hộ khẩu thường trú: Tổ D, Khu A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tổ D, Khu A, ấp N, xã H, thành phố Đ)

Chỗ ở hiện tại: Tổ D, Khu A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tổ D, Khu A, ấp N, xã H, thành phố Đ)

(Ông T1 vắng mặt có đơn xin vắng mặt, còn lại vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (MB) trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q (MB) đã ký Hợp đồng cho vay với Bên vay là ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1. Hợp đồng tín dụng trên có nội dung cơ bản như sau:

Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025: Số tiền đề nghị cho vay: 2.300.000.000 đồng; Số tiền giải ngân là 2.300.000.000 đồng; Thời hạn cho vay là 360 tháng; Mục đích: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 15; Tờ bản đồ số 41; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Lãi suất: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025 kèm theo.

+ Tài sản thế chấp

Để bảo đảm cho khoản vay của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1, ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã thế chấp tài sản là: Quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 925116, số vào sổ cấp GCN CN 18136 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 cấp ngày 23/4/2024; Cập nhật chuyển nhượng cho ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 17/01/2025. Thửa đất số: 15; Tờ bản đồ số 41 ; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng thế chấp 459124.25.201.3781626.BĐ ngày 23/01/2025. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định.

+ Sự vi phạm nghĩa vụ thanh toán, dư nợ

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Tạm tính đến ngày 14/05/2026 dư nợ các khoản vay của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 vay tại Ngân hàng TMCP Q là:

Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025		
Số tiền giải ngân	2.300.000.000	Đồng
Ngày giải ngân	10/01/2025	
Số nợ gốc đã thanh toán	19.166.664	Đồng
Số nợ lãi đã thanh toán	48.128.606	Đồng
Tổng nợ gốc và lãi đã thanh toán	**67.295.270**	**Đồng**
Ngày quá hạn	11/08/2025	
Nợ gốc	2.280.833.228	Đồng
Nợ lãi trong hạn	207.829.593	Đồng
Nợ lãi quá hạn	5.353.928	Đồng
Nợ lãi chậm thanh toán	10.536.899	Đồng
Tổng nợ	**2.504.553.756**	**Đồng**

(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng)

Kể từ thời điểm Bên vay không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải trả nợ nhưng bên vay thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bên vay vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ. Như vậy, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với MB theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với Ngân hàng TMCP Q. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Q tổng số tiền là **2.504.553.756 đồng** *(Bằng chữ: Hai tỷ, năm trăm lẻ bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng)*. Bao gồm: Nợ gốc là 2.280.833.228 đồng; Nợ lãi trong hạn là 207.829.593 đồng; Nợ lãi quá hạn là 5.353.928 đồng; Nợ lãi chậm thanh toán là 10.536.899 đồng *(Dư nợ tạm tính đến ngày 14/05/2026)*. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025 kể từ ngày 15/05/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là: Quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 925116, số vào sổ cấp GCN CN 18136 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 cấp ngày 23/4/2024; Cập nhật chuyển nhượng cho ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 17/01/2025. Thửa đất số: 15; Tờ bản đồ số 41 ; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng thế chấp 459124.25.201.3781626.BĐ ngày 23/01/2025. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định. Số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 tại Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q. Ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản và hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q.

**** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị D1 và ông Lưu Hoàng V1 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày**.*

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định tại các điều: 239, 243, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 256, 260 và Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và không đến tham gia tố tụng mặc dù đã được thông báo, triệu tập nhiều lần nên việc Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án là phù hợp.

Về nội dung tranh chấp: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn và buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 có hộ khẩu thường trú: Tổ D, Khu A, ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là Tổ D, Khu A, ấp N, xã H, thành phố Đ) theo quy định tại khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tung dân sự nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt: Bị đơn Bị đơn ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngân hàng TMCP Q (MB) (sau đây gọi là Ngân hàng) và bị đơn ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025: Số tiền đề nghị cho vay: 2.300.000.000 đồng; Số tiền giải ngân là 2.300.000.000 đồng; Thời hạn cho vay 360 tháng; Mục đích: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 15; Tờ bản đồ số 41; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; Lãi suất: Theo thỏa

thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025 kèm theo.

Quá trình thực hiện việc trả nợ vay ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã thanh toán cho Ngân hàng tiền nợ gốc và lãi là 67.295.270 đồng. Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q (M1) với ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 không trái với quy định của pháp luật, hợp đồng có thể hiện rõ thỏa thuận về số tiền vay, lãi suất, phương thức cho vay, mục đích vay vốn, ngày thanh toán, thời hạn vay. Sau khi được giải ngân số tiền 2.300.000.000 đồng đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng thì ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 cũng đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán một phần tiền nợ gốc và hiện còn dư nợ gốc 2.280.833.228 đồng. Ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 không tiếp tục thực hiện việc trả nợ như đã thỏa thuận dẫn đến khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn. Do ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 vi phạm thỏa thuận về việc trả nợ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (MB) là có căn cứ. Vì vậy Ngân hàng TMCP Q (MB) khởi kiện yêu cầu ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ thanh toán đến ngày 14/5/2026 là: **2.504.553.756** đồng (trong đó: Nợ gốc là 2.280.833.228 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 207.829.593 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 5.353.928; Nợ lãi chậm thanh toán là: 10.536.899) cho Ngân hàng TMCP Q (MB) là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (M1) số tiền nợ gốc và nợ lãi này.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi phát sinh: Ngoài khoản tiền lãi nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q (MB) yêu cầu ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 15/5/2026 đến khi thanh toán xong số nợ gốc theo mức lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Yêu cầu này của Ngân hàng P với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) có hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Về tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay:

[4.1] Để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng, ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 459124.25.201.3781626.BĐ ngày 23/01/2025. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, bao gồm quyền sử hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số DO 925116, số vào sổ cấp GCN CN 18136 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 cấp ngày 23/4/2024; Cập nhật chuyển nhượng cho ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 17/01/2025. Thửa đất số: 15; Tờ bản đồ số 41 ; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

[4.2] Xét thấy việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 và phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng thế chấp) nên cần xác định quyền sử dụng đối thửa đất số: 15; Tờ bản đồ số 41 ; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản đảm bảo cho khoản nợ của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 tại Ngân hàng.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, thu thập chứng cứ là 10.000.00 đồng (mười triệu đồng). Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận, vì vậy ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Q (M) số tiền trên.

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – thành phố Đ đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 ; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 209; khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Căn cứ khoản 2, Điều 3; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q(M) về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" đối với bị đơn ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1.

Buộc ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q(M) số tiền nợ là: **2.504.553.756** đồng (Hai tỷ năm

trăm lẻ bốn triệu năm trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.280.833.228 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 207.829.593 đồng (Hai trăm lẻ bảy triệu tám trăm hai mươi chín nghìn năm trăm chín mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn là: 5.353.928 (Năm triệu ba trăm năm mươi ba nghìn chín trăm hai mươi tám đồng); Nợ lãi chậm thanh toán là: 10.536.899 (mười triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn tám trăm chín mươi chín đồng).

Đối với số tiền nợ gốc, kể từ ngày 15/5/2026, nếu ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 chậm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q(M) thì ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc chậm thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.25.201.3781626.TD ngày 09/01/2025 và văn bản nhận nợ số LD2501055097 ngày 09/01/2025 mà hai bên đã ký kết.

Phần nghĩa vụ của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 được đảm bảo thực hiện bằng tài sản mà ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Q(M), cụ thể: Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 925116, số vào sổ cấp GCN CN 18136 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T3 cấp ngày 23/4/2024; Cập nhật chuyển nhượng cho ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 ngày 17/01/2025. Thửa đất số: 15; Tờ bản đồ số 41 ; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Hợp đồng thế chấp 459124.25.201.3781626.BĐ ngày 23/01/2025.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 đối với Ngân hàng TMCP Q(M). Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 tại Ngân hàng Q(M), ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 phải chịu 82.091.075 đồng (tám mươi hai triệu không trăm chín mốt nghìn không trăm bảy mươi năm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q(M) số tiền 39.760.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008258 ngày 17/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (Nay là Thi hành án dân sự thành phố Đ).

3. Về Chi phí tố tụng: Ông Lưu Hoàng V1 và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q(M) số tiền 10.000.000 đồng mười triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 3-Đồng Nai;
- THA thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Thị Như Quỳnh