

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: 16/2025/DS-ST
Ngày: 28/7/2025
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 Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mộng Thu;

2. Bà Huỳnh Anh Thư.

Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thuý Trang - 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 Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 475/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 94/2025/TB-TA ngày 25 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở: số 18 Lê Văn L, phường H, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là: số 18 Lê Văn L, phường H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lê Văn S, sinh năm 1988; ông Lưu Duy L, sinh năm 1985 và ông Trần Phi A; cùng địa chỉ liên lạc: lầu 3, Tòa nhà T, số 91 đường V, phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương (nay là: lầu 3, Tòa nhà Navi Tower, số 91 đường V, phường M, Thành phố Hồ Chí Minh); là

người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền số 377/UQ-MNAMC ngày 29/5/2025). Ông S và ông A vắng mặt. Ông L có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hoan Kh, sinh năm 1982; có mặt.

2. Bà Lê Ngọc Ngân H, sinh năm 1987; có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ 3, khu phố 1, phường H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (nay là: tổ 3, khu phố 1, phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Như Y, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 3, khu phố 1, phường H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (nay là: tổ 3, khu phố 1, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh); có đơn xin vắng mặt.

2. Bà Tạ Thị D, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 3, khu phố 1, phường U, thành phố U, tỉnh Bình Dương (nay là: tổ 3, khu phố 1, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh) (hiện đang bị tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố U (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực U); địa chỉ: khu phố 3, phường U, Thành phố Hồ Chí Minh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lưu Duy Linh trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt B) với ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 11665.21.144.5218678.TD ngày 19/01/2021; các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng vay ngày 11/3/2021, 10/5/2021, 19/7/2021, 01/12/2021 và ngày 17/01/2022; theo đó B cho ông Kh và bà H vay tổng số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng); mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh đồ điện gia dụng; thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng; lãi suất vay: 9.6%/năm và các khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số LD2235387731 ngày 19/12/2022 với số tiền: 1.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD2235442427 ngày 20/12/2022 với số tiền: 1.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD2235504402 ngày 21/12/2022 với số tiền: 1.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng của ông Trần Hoan Kh, bà Lê Ngọc Ngân H nêu trên gồm:

Tài sản bảo đảm 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 112m² (trong đó bao gồm: 56m² đất ở tại đô thị (thời hạn sử dụng: lâu dài); 56m² đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa đất số: 316, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố U, tỉnh Bình Dương (nay là phường U, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 104796, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 04412 do UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2009.

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 92362.21.144.5218678.BĐ ngày 10/5/2021 được công chứng viên Bùi Văn Ngói, Văn phòng công chứng Tân Uyên chứng nhận, số công chứng: 5814, Quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản bảo đảm 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 362m² (trong đó bao gồm: 362m² đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng: đến tháng 12/2048) thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 633679, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 11258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2021.

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 92354.21.144.5218678.BĐ ngày 10/5/2021 được công chứng viên Bùi Văn Ng, Văn phòng công chứng Tân Uyên chứng nhận, số công chứng: 5804, Quyền số: 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay, ông Kh và bà H thanh toán được cho Ngân hàng B tổng số tiền là 348.399.170 đồng; trong đó, nợ gốc thanh toán 47.016 đồng và thanh toán nợ lãi là 348.352.154 đồng.

Tháng 11/2023, toàn bộ khoản vay của Khách hàng đến hạn thanh toán cho B nhưng ông Kh, bà H đã không thực hiện theo thỏa thuận như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay bị quá hạn. B đã nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu ông Kh và bà H trả nợ nhưng ông Kh và bà H không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Do đó, B đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của B yêu cầu như sau:

1. Buộc ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q (B) tổng số tiền 4.980.327.608 đồng; bao gồm tiền nợ gốc 3.999.952.984 đồng; tiền nợ lãi quá hạn 980.374.624 đồng (tạm tính đến hết ngày 15/7/2025).

2. Buộc ông Trần Hoan Kh, bà Lê Ngọc Ngân H thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Trần Hoan Kh, bà Lê Ngọc Ngân H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho B, tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 04412 do UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2009 cho ông Trần Như Y và bà Tạ Thị D.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 11258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2021 cho bà Lê Ngọc Ngân H sau khi trừ diện tích đất 95,6m² theo Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND thành phố Tân Uyên về việc thu hồi đất của bà Lê Ngọc Ngân H để thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 746 đoạn từ ngã ba Tân Thành đến ngã ba Hội Nghĩa thuộc phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và số tiền đền bù còn lại sau khi khấu trừ số tiền 207.280.000 đồng (hai trăm linh bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2023 của TAND thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Hoan Kh, bà Lê Ngọc Ngân H đối với B. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho B.

Bị đơn ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H thống nhất trình bày:
Ông Kh và bà Hà thống nhất với ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn về việc vợ chồng ông bà có ký hợp đồng vay của Ngân hàng tổng số tiền 4.000.000.000 đồng và có thể chấp các quyền sử dụng đất như Ngân hàng đã trình bày nêu trên là

đúng. Ông Kh và bà Hà đã vi phạm thời hạn thanh toán tiền cho Ngân hàng khoảng tháng 11/2023, hiện còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 3.999.952.984 đồng; tiền lãi quá hạn đến ngày 30/5/2025 là 908.831.401 đồng.

Hiện thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường Hội Nghĩa (nay là phường Bình Cơ) đã có Quyết định thu hồi một phần đất của UBND thành phố Tân Uyên, đã có quyết định đền bù số tiền 972.590.720 đồng. Số tiền này ông Kh và bà Hà chưa nhận được do đang được Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Tân Uyên tạm giữ theo Quyết định ADBPKCTT số 1972/QĐ-CCTHADS ngày 29/8/2021. Ông Kh và bà H đồng ý trả tiền gốc đã vay cho Ngân hàng là 3.999.952.984 đồng. Đối với tiền lãi 908.831.401 đồng thì ông Kh và bà H mong muốn Ngân hàng cân nhắc miễn một phần tiền lãi vì hiện tại gia đình đang gặp rất nhiều khó khăn. Đối với các yêu cầu khác của Ngân hàng thì ông Kh và bà H không có ý kiến phản đối, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà H có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Như Y và bà Tạ Thị D thống nhất trình bày: Ông Y và bà D thống nhất với lời trình bày của ông Kh và bà H về việc có cho ông Kh và bà H thế chấp QSDĐ đối với thửa đất 316, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 104796, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 04412 do UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2009 để bảo đảm cho khoản vay tại B theo hợp đồng tín dụng số 11665.21.144.5218678.TD ngày 19/01/2021 của ông Kh và bà H. Ông Y và bà D thống nhất đồng ý với yêu cầu của B về việc phát mãi tài sản thế chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngày 19/5/2025, ông Y có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Bà D hiện nay đang bị cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương bắt tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Dương do liên quan đến vụ án “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố U (nay là Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực U) trình bày: Bà Lê Ngọc Ngân H là chủ sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 05 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA633679, sổ vào sổ cấp GCN: CS11258 ngày 13/4/2021.

- Ngày 25/8/2022, UBND thành phố Tân Uyên ban hành Thông báo thu hồi đất số 1451/TB-UBND của bà Lê Ngọc Ngân H để thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT746 đoạn từ ngã ba cầu Tân Thành đến ngã ba Hội Nghĩa thuộc phường Hội Nghĩa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích

đất dự kiến thu hồi là 95,6m² (theo số liệu đo đạc thực tế) thuộc một phần thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường Hội Nghĩa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Loại đất thu hồi: CLN.

- Ngày 27/6/2023, UBND thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 1556/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Lê Ngọc Ngân H để thực hiện công trình nâng cấp, mở rộng tuyến đường ĐT746 đoạn từ ngã ba cầu Tân Thành đến ngã ba Hội Nghĩa thuộc phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích thu hồi là 141,1m², trong đó có thửa đất số 100 diện tích 95,6m². Loại đất thu hồi: CLN.

- Ngày 03/7/2023, UBND thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 4566/QĐ-UBND về việc bồi thường cho bà Lê Ngọc Ngân H với tổng số tiền bồi thường là 1.363.355.500 đồng (trong đó số tiền bồi thường về đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 là 920.436.800 đồng/95,6m²).

- Ngày 22/8/2023, TAND thành phố Tân Uyên có Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền 207.280.000 đồng của bà Lê Ngọc Ngân H theo Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 03/7/2023 của UBND thành phố Tân Uyên về việc bồi thường cho bà Lê Ngọc Ngân H.

- Ngày 24/6/2024, UBND thành phố Tân Uyên ban hành Quyết định số 4037/QĐ-UBND về việc hỗ trợ (bổ sung) cho bà Lê Ngọc Ngân H với tổng giá trị hỗ trợ bổ sung là 52.153.920 đồng.

Thực hiện Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2023 của TAND thành phố Tân Uyên về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Tân Uyên đã gửi số tiền bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất là 967.746.020 đồng đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường Hội Nghĩa của bà Lê Ngọc Ngân H tại Kho bạc Nhà nước. Sau khi có kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Trung tâm phát triển Quỹ đất thành phố Tân Uyên sẽ chi trả tiền theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh), những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán đã xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của đương sự, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các bên liên quan đến Hợp đồng tín dụng được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn cư trú tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Lê Ngọc Ngân H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có lời khai và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Ngọc Ngân H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nợ gốc: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về việc có ký kết Hợp đồng tín dụng số 11665.21.144.5218678.TD ngày 19/01/2021 với tổng số tiền nguyên đơn cho bị đơn vay với hạn mức tín dụng là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), lãi suất cho vay là 9,6%/năm và các khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước nhận nợ số LD2235387731 ngày 19/12/2022 với số tiền: 1.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD2235442427 ngày 20/12/2022 với số tiền: 1.500.000.000 đồng.

- Khế ước nhận nợ số LD2235504402 ngày 21/12/2022 với số tiền: 1.000.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng của bị đơn nêu trên gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 112m² thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 5 tại phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là

phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 104796, số vào sổ cấp GCN: H 04412 do UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2009 cho bà Tạ Thị D và ông Trần Như Y; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 362m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 633679, số vào sổ cấp GCN: CS 11258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2021 cho bà Lê Ngọc Ngân H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn và các bị đơn đều thống nhất hiện tại bị đơn còn nợ nguyên đơn tiền gốc là 3.999.952.984 đồng (ba tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm năm mươi hai nghìn chín trăm tám mươi bốn đồng). Bị đơn đồng ý trả số tiền nợ gốc này cho nguyên đơn. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 3.999.952.984 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về nợ lãi: theo Hợp đồng tín dụng số 11665.21.144.5218678.TD ngày 19/01/2021, lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9,6%/năm được duy trì kể từ ngày giải ngân cho đến hết tháng 3/2023, lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần, vào các ngày 03, 06, 09, 12 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay <=12 tháng đối với khách hàng cá nhân do B công bố/thông báo có hiệu lực áp dụng ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 2,1%/năm; lãi quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 thì Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng. Mức lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự. Theo bảng kê tính lãi, tính đến ngày 15/7/2025, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi là 980.374.624 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số nợ lãi là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

[2.3] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản:

- Đối với thửa đất số 316: theo hồ sơ cung cấp thông tin do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên cung cấp xác định, nguồn gốc đất là do ông Tạ Văn D1 (cha bà Tạ Thị D) tặng cho ông Trần Như Y và bà Tạ Thị D. Ông Y và bà D đồng ý thống nhất cho kê biên, phát mãi đối với tài sản này để xử lý khoản nợ vay của bị đơn.

Hiện nay thửa đất số 316 đang bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương có công văn phong tỏa tài sản liên quan đến vụ án Lừa đảo chiếm đoạt tài sản với người bị tố giác bà Tạ Thị D. Ngày 16/5/2025, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bình Dương có công văn số 4032/VPCQCSĐT đề nghị Toà án giải quyết vụ án giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Hoan Kh, bà Lê Ngọc Ngân H theo quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Trường hợp tài sản bảo đảm vượt quá số tiền ông Kh và bà H có trách nhiệm thanh toán thì đề nghị Toà án nhân dân, Cơ quan Thi hành án phải thông báo cho cơ quan điều tra được biết, xử lý theo quy định.

- Đối với thửa đất số 100: hiện nay, một phần diện tích đất của thửa đất số 100 đã bị thu hồi theo Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND thành phố Tân Uyên về việc thu hồi đất của bà Lê Ngọc Ngân H để thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 746 đoạn từ ngã ba Tân Thành đến ngã ba Hội Nghĩa thuộc phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và được bồi thường đúng theo quy định; một phần tiền bồi thường đang được phong tỏa tại Kho bạc Nhà nước theo Quyết định số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Tân Uyên. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu được nhận số tiền đền bù còn lại sau khi khấu trừ số tiền 207.280.000 đồng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2023 của TAND thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đây là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 100 không bị thu hồi thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án kê biên, phát mãi để thu hồi nợ theo quy định.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nêu trên. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Xét thấy, việc thế chấp tài sản giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp và tài sản gắn liền với phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Từ sự phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng); nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại các điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải nộp số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để trả lại cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 30, 39, 40, 91, 92, 96, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 320, 323, 466 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 91, 95, 100 của Luật các Tổ chức tín dụng;
- Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 về hướng dẫn Tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận;
- Điều 26 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Buộc ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền là 4.980.327.608 đồng (bốn tỷ chín trăm tám mươi triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm linh tám đồng); trong đó: nợ gốc là 3.999.952.984 đồng, nợ lãi quá hạn là 980.374.624 đồng.

Tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2025 theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

3. Trường hợp ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04412 do UBND huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/10/2009 cho ông Trần Như Y và bà Tạ Thị D.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 5 tại phường H, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 11258 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2021 cho bà Lê Ngọc Ngân H sau khi trừ diện tích đất 95,6m² theo Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 27/6/2023 của UBND thành phố Tân Uyên Về việc thu hồi đất của bà Lê Ngọc Ngân H để thực hiện công trình Nâng cấp, mở rộng đường ĐT 746 đoạn từ ngã ba Tân Thành đến ngã ba Hội Nghĩa thuộc phường Hội Nghĩa, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và số tiền đền bù còn lại sau khi khấu trừ số tiền 207.280.000 đồng (hai trăm linh bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng) theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 22/8/2023 của TAND thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí tố tụng: ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H phải nộp số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hoan Kh và bà Lê Ngọc Ngân H phải chịu số tiền 112.980.000 đồng (một trăm mười hai triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được trả lại số tiền 52.289.000 đồng (năm mươi hai triệu hai trăm tám mươi chín nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004627 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt 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 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 Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Võ Thị Lê