

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
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: 14-8-2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hoa

Ông Đinh Văn Tân

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Ánh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Bích- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 08 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 487/2024/TLST- DS ngày 18/11/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 63/2025/QĐXXST- DS ngày 16/6/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-DS ngày 04 tháng 07 năm 2025; Thông báo hoãn phiên tòa số 13/2025/TB-TA ngày 30/7/2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 01/2025/TB-TA ngày 01/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

Trụ sở chính: 40-42-44 đường P, phường V, TP. R, tỉnh K.

Địa chỉ liên hệ: Số 26A-28-30 đường C, khu phố H, phường L, TP. Bà Rịa, tỉnh B (nay là Số 26A-28-30 đường C, khu phố H, phường L, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V, Chức vụ: giám đốc Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Minh Thu M, sinh năm 1987, Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ- Phòng xử lý nợ- Ngân hàng TMCP K (có

mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Phương H, sinh năm: 1982 và bà Bùi Thị Kim O, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh B (nay là Thôn Q, xã N, thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O có vay của Ngân hàng K - Chi nhánh B theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022: Số tiền vay là 2.220.000.000 đồng; Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 8 và 147, tờ bản đồ số 62 tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H). Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất vay: 12%/năm áp dụng đối với các khế ước nhận nợ giải ngân trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng này. Các khế ước nhận nợ giải ngân sau thời gian này, Lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng, lãi lãnh cuối của biểu lãi suất huy động KHCN tại thời điểm giải ngân (+) cộng biên độ 4,1%/năm và không được thấp hơn lãi suất vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất cố định trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ; Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm; Phí trả nợ trước hạn: 0%; Phí cam kết rút vốn: không; Lịch trả nợ gốc, lãi vay: Kỳ hạn trả lãi vay: ngày 25 hàng tháng, Ngày trả lãi vay đầu tiên: 25/07/2022; Kỳ hạn trả nợ gốc: chia làm 40 kỳ mỗi kỳ 06 tháng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên 25/12/2022; Ngày trả gốc đầu tiên: 25/12/2022.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông H, bà O đã thế chấp: Quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, số vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với Ông Nguyễn Phương H và bà Bùi Thị Kim O được công chứng ngày 21/06/2022 tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay thuộc Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng: 7151, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 21/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên, ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O chỉ

thanh toán được một phần nghĩa vụ nợ, không thực hiện hết nghĩa vụ trả nợ đúng như cam kết. Cụ thể: Vốn gốc đã trả là 77.700.000 đồng; Lãi trong hạn đã trả là 471.064.005 đồng; Tiền chậm trả lãi đã trả là 224.360 đồng; Tiền phạt quá hạn gốc đã trả là 0 đồng. Tổng cộng: 548.988.365 đồng

Tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/8/2025), ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O còn nợ Ngân hàng K tổng số tiền 2.710.315.575 đồng (hai tỷ bảy trăm mười triệu ba trăm mười lăm ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc là 2.142.300.000 đồng, lãi trong hạn là 497.785.384 đồng, lãi quá hạn là 28.547.566 đồng, lãi chậm trả lãi là 41.682.625 đồng.

Nay, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/8/2025) là 2.710.315.575 đồng (hai tỷ bảy trăm mười triệu ba trăm mười lăm ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc là 2.142.300.000 đồng, lãi trong hạn là 497.785.384 đồng, lãi quá hạn là 28.547.566 đồng, lãi chậm trả lãi là 41.682.625 đồng và tiền lãi, phí, phạt phát sinh từ ngày 15/08/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K .

Trường hợp ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BĐS/2400-12272 ngày 21/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K- Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O để thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Cụ thể tài sản là: Quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, diện tích 523 m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây hàng năm 423m², thời hạn sử dụng: đất ở tại nông thôn lâu dài và đất trồng cây hàng năm đến 2033. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 423m². Tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, số vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012.

Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O tại Ngân hàng K thì ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng K.

2. *Đối với bị đơn:* Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O vắng mặt, không lên Tòa án làm việc.

Trong quá trình tố tụng, ông Nguyễn Phương H trình bày: Ông H xác nhận ông và vợ bà Bùi Thị Kim O có nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tạm tính đến ngày 21/3/2025 là 2.571.703.289 đồng, theo Hợp đồng tín dụng

từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022. Ông H, bà O đồng ý trả số nợ trên cho Ngân hàng.

Trường hợp ông và bà Oanh không trả số nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BĐS/2400-12272 ngày 21/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bà Rịa- Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O để thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Cụ thể tài sản là: Quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, diện tích 523 m², hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 100m² và đất trồng cây hàng năm 423m², thời hạn sử dụng: đất ở tại nông thôn lâu dài và đất trồng cây hàng năm đến 2033. Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 423m². Tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, sổ vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012.

Vì tài sản thế chấp này ông H đồng ý phát mại để trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng nên ông không đồng ý nội dung khởi kiện của Ngân hàng về việc nếu sau khi phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết khoản nợ tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì ông H, bà O không đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ như Ngân hàng trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, vi phạm quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nghĩa vụ trả cho Ngân hàng (tạm tính đến hết ngày 14/8/2025) tổng số tiền là 2.710.315.575 đồng, theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số

40473383/KUNN ngày 24/06/2022. Trường hợp ông H, bà O không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, số vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012. Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O tại Ngân hàng Kiên Long thì ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng Kiên Long. Về án phí: Ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải trả số tiền vay chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022 và yêu cầu xử lý tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự).

[1.2] Về vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, Bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt ông H, bà O theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã cho ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O vay tiền theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022.

Các bên đã ký xác lập tại trang cuối của Hợp đồng tín dụng cũng như Khế ước nhận nợ trên.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022:

Kể từ ngày 24/6/2022 là ngày Ngân hàng giải ngân số tiền gốc là 2.220.000.000 đồng cho ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O vay là ông H, bà O đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022: thì thời hạn vay là 240 tháng kể từ ngày 25/6/2022 đến ngày 24/6/2042, với lãi suất: 12%/năm 03 tháng đầu tiên, Từ tháng thứ 4 trở đi: Lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/6/2022. Mặc khác, hai bên còn thỏa thuận: Bên được cấp tín dụng được trả nợ gốc thành 40 kỳ (chi tiết được thể hiện Khế ước nhận nợ), mỗi kỳ 06 tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên là vào ngày 25/12/2022, kỳ hạn trả lãi vay đầu tiên là ngày 25/7/2022. Bên A sẽ chuyển nợ quá hạn đối với dư nợ gốc mà bên B không trả được nợ đúng hạn theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng này mà không được bên A chấp thuận cơ cấu lại thời gian trả nợ. Đối với số dư nợ gốc mà bên B không trả nợ đúng hạn và bị chuyển thành nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất nợ quá hạn. Căn cứ Điều 1, 2, 3, 8 Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 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 thì ông H, bà O đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn từ ngày 25/11/2023 là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022. Như vậy, tạm tính đến ngày xét xử (ngày 14/8/2025) thì tổng dư nợ của ông H, bà O là 2.710.315.575 đồng (hai tỷ bảy trăm mười triệu ba trăm mười lăm ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc là 2.142.300.000 đồng, lãi trong hạn là 497.785.384 đồng, lãi quá hạn là 28.547.566 đồng, lãi chậm trả lãi là 41.682.625 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng, ông H bà O đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức- Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh). Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại Điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022 được ký kết giữa Ngân hàng và ông H, bà O cũng thỏa thuận trong trường hợp ông H, bà O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, ông H, bà O vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, số vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O.

- Theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 10 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O, có nội dung thỏa thuận: Nếu số tiền thu được từ việc bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp không đủ để thanh toán toàn bộ các khoản nợ nêu tại khoản 4 Điều này thì bên B tiếp tục trả khoản chênh lệch còn thiếu cho bên A. Ngược lại, nếu sau khi thanh toán toàn bộ các khoản mà vẫn còn thừa thì Bên A sẽ trả số tiền thừa lại cho bên B. Do đó, thỏa thuận này là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 4.000.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nộp chi phí này. Tuy nhiên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải trả lại số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng được Tòa án chấp nhận là 86.206.312 đồng (*tám mươi sáu triệu hai trăm lẻ sáu ngàn ba trăm mười hai đồng*).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng TMCP K đã nộp là 39.237.000 đồng (*ba mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng*) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001642 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

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, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự); Điều 317, 318, 321, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định 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 nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm”.

1. Buộc ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền nợ tính đến ngày xét xử (ngày 14/8/2025) là 2.710.315.575 đồng (hai tỷ bảy trăm mười triệu ba trăm mười lăm ngàn năm trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc là 2.142.300.000 đồng, lãi trong hạn là 497.785.384 đồng, lãi quá hạn là 28.547.566 đồng, lãi chậm trả lãi là 41.682.625 đồng, theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 14/8/2025) cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 170/22/HĐTD/2400-12272 ngày 21/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40473383/KUNN ngày 24/06/2022 cho đến khi trả hết nợ nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O không thanh toán

hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 508, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã N, huyện C, tỉnh B (nay là xã N, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 360142, số vào sổ cấp GCN số CH 01943, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 19/03/2012. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 143/22/HĐTC-BDS/2400-12272 ngày 21/06/2022; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 22/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu với ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản không đủ để thu hồi nợ thì ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông H, bà O đối với Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho ông H, bà O theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 3.000.000 đồng. Bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nộp chi phí này. Tuy nhiên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải trả lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Phương H, bà Bùi Thị Kim O phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 86.206.312 đồng (*tám mươi sáu triệu hai trăm lẻ sáu ngàn ba trăm mười hai đồng*).

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã nộp là 39.237.000 đồng (*ba mươi chín triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn đồng*) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001642 ngày 15/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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:

- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh

