

Bản án số: 356/2025/DS-ST
Ngày: 31-12-2025
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Thu Yến;
2. Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 302/2025/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2025, về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 448/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 340/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q; trụ sở chính: B L, Phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thùy L, sinh năm 2000; địa chỉ liên hệ: 518 Đại lộ B, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Xuân D, sinh năm: 1977 và bà Hoàng Thị P, sinh năm: 1977; cùng địa chỉ: A, tổ B, khu phố A, phường A, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1982; thường trú: 24/41/2A phường T, tỉnh Đồng Nai. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P cùng với Ngân hàng TMCP Q (gọi

tất là: Ngân hàng N) - Chi nhánh B đã ký kết các hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

1. Hợp đồng cho vay số 247/22/HĐCV-9376 ngày 21/07/2022 và Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/247/22/HĐCV-9376 ngày 22/07/2022:

- Số tiền vay: 3.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm triệu đồng chẵn);
- Mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất 247, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: H, đường B, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai).
- Ngày nhận nợ: 22/07/2022;
- Thời hạn vay: 276 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
- Lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 22/07/2023 là: 9,3%/năm;
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng với nợ gốc quá hạn;
- Lãi chậm trả lãi: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;
- Tỷ lệ phí trả nợ gốc trước hạn: Theo quy định Ngân hàng N từng thời kỳ;

2. Hợp đồng cho vay số 1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023 và Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/1293/CN/23/HĐ CV-LKH ngày 04/10/2023:

- Số tiền vay: 140.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi triệu đồng);
- Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị/ vật dụng sinh hoạt gia đình;
- Ngày nhận nợ: 04/10/2023;
- Thời hạn vay: 84 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
- Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 04/04/2024 là: 11,00%/năm;
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng với nợ gốc quá hạn;
- Lãi chậm trả lãi: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;
- Tỷ lệ phí trả nợ gốc trước hạn: Theo quy định Ngân hàng NCB từng thời kỳ;

Để đảm bảo khoản vay trên, ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P đã thế chấp cho Ngân hàng NCB tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 247/22/HĐTC-9376 ký ngày 21/07/2022, tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 247, tờ bản đồ số: 3, diện tích: 89,6m tọa lạc tại: H, đường B, khu phố A, phường B, thành phố B1, tỉnh Đ (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DG 458543, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10257 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/06/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/07/2022 cấp cho ông Hoàng Xuân D.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân đầy đủ tổng số tiền 4.040.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ không trăm bốn mươi triệu đồng) theo

đúng yêu cầu của ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng NCB nên khoản vay của ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P đã chuyển nợ quá hạn kể từ ngày 26/06/2024. Ngày 22/11/2024, Ngân hàng NCB đã phát hành thông báo khởi kiện số 7834/2024/TB-BĐH.NCB.2 gửi cho ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên Ngân hàng TMCP Q đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Buộc ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 31/12/2025 là: 5.141.119.235 đồng (Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu một trăm mười chín nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng), bao gồm: nợ gốc 3.924.386.148 đồng; lãi trong hạn 1.071.412.700 đồng; lãi quá hạn 60.637.672 đồng; lãi chậm trả lãi 84.682.715 đồng.

2. Buộc ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2026 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 247/22/HĐCV-9376 ngày 21/07/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/247/22/HĐCV-9376 ngày 22/07/2022; Hợp đồng cho vay số 1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023.

3. Trường hợp sau khi Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P không thực hiện trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 247/22/HĐTC-9376 ký ngày 21/07/2022, được công chứng ngày 21/07/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 5419, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 247, tờ bản đồ số: 3, tọa lạc tại: H, đường B, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DG 458543, số vào sổ cấp GCN: CS 10257 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/06/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/07/2022 cấp cho ông Hoàng Xuân D.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng hạn mức cho vay số 247/22/HĐCV-9376 ngày 21/07/2022; Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 01/KUNN/247/22/HĐCV-9376 ngày 22/07/2022; Văn bản sửa đổi, bổ sung Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/PLKUNN/01/KUNN/247/22/HĐHM-9376 ký ngày 03/11/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 02/PLKUNN/01/KUNN/247/22/HĐHM-9376 ký ngày 04/02/2024; Văn bản sửa đổi, bổ sung Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 03/PLKUNN/01/KUNN/247/22/HĐHM-9376 ký ngày 26/04/2024; Hợp đồng cho vay

số 1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023; Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận 01/KUNN/1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023; Hợp đồng thế chấp số 247/22/HĐTC-9376 ký ngày 21/07/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG458543 (bản photo).

Bị đơn ông Hoàng Xuân H và bà Hoàng Thị P đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên đều vắng mặt không rõ lý do, không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:

Bà T chỉ là người ở để trông hộ tài sản nhà và đất cho ông Hoàng Xuân H và bà Hoàng Thị P không có đóng góp tài sản gì trên đất. Đối với vụ án trên bà không có ý kiến và yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng, trường hợp không thanh toán được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ chứng minh hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải

quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng cho vay Hợp đồng cho vay số 247/22/HĐCV-9376 ngày 21/07/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/247/22/HĐCV-9376 ngày 22/07/2022. Hợp đồng cho vay số 1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/1293/CN/23/HĐ CV-LKH ngày 04/10/2023. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 247/22/HĐTC-9376 ký ngày 21/07/2022. Các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN/31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1; Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 124 của Bộ luật D1 sự năm 2005. Như vậy các hợp đồng nêu trên là hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là có cơ sở chấp nhận.

Về tiền lãi: Theo quy định tại Điều 91 và Điều 98 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được quyền cấp tín dụng dưới hình thức cho vay, nguyên đơn và bị đơn được quyền thỏa thuận lãi suất và phí cấp tín dụng theo quy định pháp luật. Như vậy thỏa thuận lãi suất giữa ngân hàng, bị đơn ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P là đúng quy định pháp luật. Từ ngày 26/6/2024, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên ngân hàng đã chuyển khoản nợ sang nợ quá hạn.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 31/12/2025 là: 5.141.119.235 đồng (Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu một trăm mười chín nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng), bao gồm: nợ gốc 3.924.386.148 đồng; lãi trong hạn 1.071.412.700 đồng; lãi quá hạn 60.637.672 đồng; lãi chậm trả lãi 84.682.715 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp. Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 247/22/HĐTC-9376 ngày 21 tháng 7 năm 2022 số công chứng 5419, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21 tháng 7 năm 2022; căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 21/7/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DG 458543, số vào sổ cấp GCN: CS 10257 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/06/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/07/2022 cấp cho ông Hoàng Xuân D. Có đủ căn cứ xác định bị đơn đã dùng tài sản này để thế chấp đảm bảo cho khoản vay của ông bà tại Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản của các bên đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu

lực pháp luật. Như vậy yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp ông Hoàng Xuân D và Hoàng Thị P không trả được nợ hoặc trả nợ chưa đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Tiền lãi, lãi quá hạn tiếp tục được tính từ ngày 01/01/2026 cho đến ông Hoàng Xuân D và Hoàng Thị P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký.

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 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Chi Phí tố tụng:

- Chi phí Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn theo Điều 180 Bộ luật tố tụng Dân sự số tiền **5.167.308** đồng nguyên đơn chịu.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã đóng toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền **7.800.000** đồng. Do đó, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 298, 299, 317, 318, 351, Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Nghị quyết số 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.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại

cổ phần Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P.

- Buộc ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 31/12/2025 là: 5.141.119.235 đồng (Năm tỷ một trăm bốn mươi một triệu một trăm mười chín nghìn hai trăm ba mươi lăm đồng), bao gồm: nợ gốc 3.924.386.148 đồng; lãi trong hạn 1.071.412.700 đồng; lãi quá hạn 60.637.672 đồng; lãi chậm trả lãi 84.682.715 đồng.

- Buộc ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2026 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 247/22/HĐCV-9376 ngày 21/07/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/247/22/HĐCV-9376 ngày 22/07/2022; Hợp đồng cho vay số 1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/1293/CN/23/HĐCV-LKH ngày 04/10/2023.

- Trường hợp ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P không thực hiện trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 247/22/HĐTC-9376 ký ngày 21/07/2022, được công chứng ngày 21/07/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 5419, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố B đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 247, tờ bản đồ số: 3, tọa lạc tại: H, đường B, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: DG 458543, số vào sổ cấp GCN: CS 10257 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/06/2022, cập nhật chuyển nhượng ngày 18/07/2022 cấp cho ông Hoàng Xuân D.

- 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 với Ngân hàng thương mại cổ phần Q, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu số tiền 113.141.119 đồng (Một trăm mười ba triệu một trăm bốn mươi một nghìn một trăm mười chín đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 56.429.710 đồng (Năm mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm mười đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009460 ngày 15/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi Phí tố tụng:

- Chi phí Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 5.167.308 đồng Ngân hàng thương mại cổ phần Q chịu. Ngân hàng đã nộp đủ.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Hoàng Xuân D và bà Hoàng Thị P phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.800.000 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 sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án này 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, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Kim Hạnh