

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 80/2025/DS-ST
Ngày: 04- 9-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thực hiện nghĩa vụ tài sản do người
chết để lại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Huỳnh Thị Thuỳ Dương
- Nguyễn Thị Bích Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15
- Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 480/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; địa chỉ trụ sở: Số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là phường R, tỉnh An Giang); địa chỉ liên hệ: Số B đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị L, CCCD: 042189007361 và ông Phan Văn L1, CCCD: 035086004726; địa chỉ liên hệ: Số B đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 1448B/QĐ-NHKL ngày 08/7/2025). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Thái Văn T, sinh năm 1968, CCCD: 074068007985 và bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1976 (bà M đã chết ngày 13/11/2021); cùng địa chỉ thường

trú: Ấp A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ B, Khu phố C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M:

2.1 Ông Thái Văn T, sinh năm 1968; CCCD: 074068007985

2.2 Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1946; CCCD: 074146003910

2.3 Ông Thái Dương Sơn B, sinh năm 1995; CCCD: 074095005382

2.4 Bà Thái Trần Mai T1, sinh năm 2004; CCCD: 074304005527

Cùng địa chỉ thường trú: Ấp A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là Tổ B, Khu phố C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M đã vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 ngày 27/07/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020.

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)

- Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Giải ngân ngày: 27/7/2020

- Thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 28/7/2020 đến ngày 27/7/2030).

- Lãi suất cho vay 12%/năm, cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng Khế ước nhận nợ. Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân theo Khế ước nhận nợ, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm

Tài sản đảm bảo thực hiện cho khoản vay của ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564089, số vào sổ cấp: GCN CS 19961, thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 10 tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/4/2020 cho ông Thái Văn T.

Tài sản đảm bảo nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0229/2020/HĐTC-BDS/0100-5057 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng

6974, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 27/7/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M chỉ thanh toán được một phần nghĩa vụ nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Khoản vay của ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M đã chuyển sang nợ quá hạn từ tháng 02/2025. Do ông T và bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tổng số tiền gốc, lãi tính đến ngày 04/9/2025 là 353.328.578 đồng, gồm nợ gốc: 332.000.000 đồng, lãi trong hạn: 19.816.800 đồng, lãi chậm trả: 1.315.554 đồng, lãi quá hạn 196.225 đồng.

- Tiền lãi phát sinh từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trường hợp ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0229/2020/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 6974, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 27/7/2020 để thu hồi nợ.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ: Hợp đồng tín dụng từng lần, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp.

2. Bị đơn ông Thái Văn T trình bày:

Ngày 27/7/2020, ông T cùng vợ là bà Trần Thị Ngọc M và Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh B1 ký kết Hợp đồng tín dụng số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020.

Số tiền vay: 500.000.000 đồng. Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng QSDĐ. Thời hạn vay: 120 tháng.

Ngày 27/7/2020 Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh B1 đã giải ngân số tiền vay nêu trên.

Để đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông T và bà M đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 564089, số vào sổ cấp: GCN CS 19961, thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 10 tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Tp Hồ Chí Minh) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp

ngày 22/4/2020 cho ông Thái Văn T. Tài sản đảm bảo nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0229/2020/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 6974, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 27/7/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng do gặp khó khăn nên có vi phạm thời hạn trả nợ. Ông T và bà M chỉ vi phạm nghĩa vụ trả nợ vài tháng, sau đó ông T vẫn tiếp tục trả nợ hàng tháng theo thỏa thuận. Ông T cũng đang rất cố gắng để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Ông Thông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, đề nghị Ngân hàng Thương mại Cổ phần K xem xét cho ông Thông gia H thêm thời gian để trả nợ, ông T sẽ trả nợ theo định kỳ hàng tháng như đã thỏa thuận với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K cho đến khi hết nợ.

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M: Ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B trình bày: Thống nhất ý kiến của ông T.

4. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M: Bà Nguyễn Thị X, bà Thái Trần Mai T1 không có văn bản trình bày ý kiến.

Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M là chưa chính xác, do bà M đã chết trước khi nguyên đơn thực hiện việc khởi kiện, vì vậy, bà M không phải là bị đơn, những người thừa kế của bà M được xác định là bị đơn trong vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Đề nghị xác định lại tư cách tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M và những người thừa kế của bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 11 tháng 4 năm 2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có đơn khởi kiện yêu cầu ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M phải trả số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, bị đơn bà Trần Thị Ngọc M đã chết, những người hưởng thừa kế của bà M có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật của vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” theo quy định tại Điều 463, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc Mai Đ là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo nội dung của Hợp đồng tín dụng số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và ông Thái Văn T, bà Trần Thị Ngọc M các bên không thỏa thuận lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp. Trong trường hợp này nguyên đơn có quyền lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nơi thực hiện hợp đồng hoặc Tòa án nơi bị đơn cư trú. Theo Hợp đồng tín dụng số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và ông Thái Văn T, bà Trần Thị Ngọc M thì hợp đồng tín dụng được thực hiện tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K - Chi nhánh B1, địa chỉ số B Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Nguyên đơn đã lựa chọn khởi kiện tại Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện là phù hợp với quy định pháp luật, vì vậy căn cứ quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh).

[1.3]. Về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M: Theo đơn khởi kiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện ông T và bà M về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thái Văn T cung cấp thông tin xác thực về việc bà Trần Thị Ngọc M đã chết ngày 13/11/2021. Mặc dù, bà M đã chết trước khi Ngân hàng Thương mại Cổ phần K khởi kiện, tuy nhiên căn cứ đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn xác định khởi kiện bà Trần Thị Ngọc M (không khởi kiện người thừa kế của bà M). Căn cứ Điều 5, 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định bà Trần Thị Ngọc M là bị đơn trong vụ án. Do bà M đã chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của bà M được thừa kế, căn cứ quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh đưa người thừa kế của bà M là ông Thái Văn T (chồng bà M), bà Nguyễn Thị X (mẹ bà M), ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 (con bà M) tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị

Ngọc M. Căn cứ Điều 615 Bộ luật Dân sự, những người hưởng thừa kế của bà M là ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị X, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết (bà M) để lại.

[1.4]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa các đương sự vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2]. Nội dung tranh chấp:

[2.1]. Đối với hợp đồng tín dụng: Theo hợp đồng tín dụng số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và ông Thái Văn T, bà Trần Thị Ngọc M ngày 07/7/2020 với nội dung: Ngân hàng K cho ông T và bà M vay số tiền: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 27/7/2020, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã giải ngân cho ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020 số tiền 500.000.000 đồng.

Xét thấy, các thỏa thuận của đương sự trong 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 quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M đã vi phạm thời hạn trả nợ, các khoản tiền vay đã quá thời hạn trả nợ. Do ông T và bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, ông Thái Văn T cũng đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Tuy nhiên, do hoàn cảnh khó khăn nên đề nghị Ngân hàng Thương mại Cổ phần K cho ông Thái Văn T được trả nợ dần cho đến khi hết nợ.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đã thực hiện việc giải ngân số tiền vay cho ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K yêu cầu ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M phải trả số tiền nợ tính đến ngày 04/9/2025 là 353.328.578 đồng, gồm nợ gốc: 332.000.000 đồng, lãi trong hạn: 19.816.800 đồng, lãi chậm trả: 1.315.554 đồng, lãi quá hạn 196.225 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 05/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; 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.

Hiện nay, bà Trần Thị Ngọc M đã chết nên những người hưởng thừa kế của bà M là ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị X, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trong phạm vi di sản của bà M để lại theo quy định tại Điều 615 Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 ngày 27/07/2020. Khi ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K, ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 10, tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 564089, số vào sổ cấp GCN: CS 19961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/4/2020 cho ông Thái Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0229/2020/HĐTC-BDS/0100-5057 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 6974, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 27/7/2020.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp, ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

[2.3]. Trường hợp ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị X, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1) trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có trách nhiệm trả lại cho ông Thái Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bị đơn ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M (những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M là ông Thái Văn T, bà Nguyễn Thị X, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1) về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được chấp nhận nên bị đơn ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X) phải chịu toàn bộ án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận, tương đương án phí là 17.666.429 đồng. Tuy nhiên, bị đơn ông Thái Văn T có đơn xác nhận hoàn cảnh khó khăn và đề nghị giảm án phí nên Hội đồng xét xử xem xét giảm cho ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X) 50% mức án phí. Số tiền án phí ông Thái Văn T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1, bà Nguyễn Thị X) còn phải nộp là 8.833.214 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, các điều 74, 147, 157, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 463, 466, 468, 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;
- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bị đơn ông Thái Văn T và bà Trần Thị Ngọc M (người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M là ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại”.

1.1 Buộc ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X trong phạm vi di sản của bà M để lại) có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền nợ tính đến ngày 04/9/2025 là 353.328.578 đồng (ba trăm năm mươi ba triệu ba trăm hai mươi tám nghìn năm trăm bảy mươi tám đồng), gồm:

- Nợ gốc: 332.000.000 đồng (ba trăm ba mươi hai triệu đồng),
- Lãi trong hạn: 19.816.800 đồng (mười chín triệu tám trăm mười sáu nghìn tám trăm đồng),

- Lãi chậm trả: 1.315.554 đồng (một triệu ba trăm mười lăm nghìn năm trăm năm mươi bốn đồng)
- Lãi quá hạn 196.225 đồng (một trăm chín mươi sáu nghìn hai trăm hai mươi lăm đồng).

Ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X trong phạm vi di sản của bà M để lại) có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tiền lãi từ ngày 05/9/2025 theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 0229/2020/HĐTD/0100-5057 ngày 27/07/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0229/2020/KUNN ngày 27/7/2020 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp, ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X trong phạm vi di sản của bà M để lại) không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 2200, tờ bản đồ số 10, tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 564089, sổ vào sổ cấp GCN: CS 19961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/4/2020 cho ông Thái Văn T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0229/2020/HĐTC-BDS/0100-5057 ngày 27/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương số công chứng 6974, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD.

1.3. Trường hợp ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1 và bà Nguyễn Thị X trong phạm vi di sản của bà M để lại) trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có trách nhiệm trả lại cho ông Thái Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CV 564089, sổ vào sổ cấp GCN: CS 19961 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/4/2020 cho ông Thái Văn T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Thái Văn T và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Ngọc M (ông Thái Văn T, ông Thái Dương Sơn B, bà Thái Trần Mai T1, bà Nguyễn Thị X) phải chịu án phí là 8.833.214 đồng (tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn hai trăm mười bốn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 9.470.435 đồng (chín triệu bốn trăm bảy mươi nghìn bốn trăm ba mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0001906, ngày 07/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Trường hợp bản án 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 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.

4. 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Minh N

