TOÀ 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: 141/2025/DS-ST
Ngày: 25-9-2025
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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nữ;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Vân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Thủy - kiểm sát viên.

Ngày 25 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 dân sự thụ lý số 559/2025/TLST-DS, ngày ngày 29 tháng 5 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2025/QĐXXST – DS ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC); trụ sở chính: Số C, phố T, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường Ô, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T - Chức vụ: Tổng Giám đốc. Là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Người đại diện hợp pháp:

+ Bà Trần Thị T1, sinh năm 1991, CCCD số 069191001004 – Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Ban Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP A;

+ Ông Vũ Hoàng N, sinh năm 1990, CCCD số 001090033996 – Chức vụ: Trưởng bộ phận Xử lý nợ - Ban Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP A;

+ Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1994, CCCD số 049194004923 – Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ - Ban Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP A.

Cùng địa chỉ: A P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH

MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) theo giấy ủy quyền số 679/UQ-TGĐ.25 ngày 28/5/2025.

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh H1, sinh năm 1989; CMND số 280993161; địa chỉ: Số I, đường Đ, Tổ C, Khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Phạm Văn Ú, sinh năm 1978, CCCD số 074078010762; địa chỉ: Số G, L, Tổ B, Khu D, phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngân hàng TMCP A (viết tắt là A1) cấp tín dụng cho ông Trần Thanh H1 theo Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022, nội dung khoản vay cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 18.600.000.000 đồng (mười tám tỷ sáu trăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Bồi hoàn tiền chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 202 tờ bản đồ số 39 địa chỉ Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương.
- Thời hạn vay: 360 tháng.
- Lãi suất vay: Được quy định trong từng Giấy nhận nợ.
- Lãi suất quá hạn: Khi Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, Bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau:

Tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% Lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày quá hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Thanh H1 đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3807/22/TC/I.29 ngày 28/4/2022 được công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương ngày 28/4/2022, số công chứng 1615, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 28/4/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1.

A1 đã giải ngân và ông Trần Thanh H1 đã rút vốn tổng số tiền 18.600.000.000 đồng (mười tám tỷ sáu trăm triệu đồng) tại A1 theo hai Giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 28/4/2022, ông Trần Thanh H1 đã rút số tiền 8.600.000.000 đồng, ngày rút vốn 28/04/2022, ngày đến hạn 28/04/2052, lãi suất 8.39%/năm trong 24 tháng đầu kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, áp dụng gói vay ưu đãi "Lãi suất vàng – Ngàn ưu đãi" gói ưu đãi LSV.3. Từ tháng 25 trở đi, lãi suất áp dụng đến kỳ thay đổi lãi suất bằng lãi suất cơ sở + Biên độ 3.9%/năm. Thời điểm thay đổi lãi suất 03 tháng/lần, sau 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất quá hạn và Lãi suất chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. Định kỳ hàng tháng vào ngày 28 hàng tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên 28/05/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 28/4/2022, ông Trần Thanh H1 đã rút số tiền 10.000.000.000 đồng, ngày rút vốn 28/04/2022, ngày đến hạn 28/04/2052, lãi suất 8.39%/năm trong 24 tháng đầu kể từ ngày nhận nợ đầu tiên, áp dụng gói vay ưu đãi "Lãi suất vàng – Ngàn ưu đãi" gói ưu đãi LSV.3. Từ tháng 25 trở đi, lãi suất áp dụng đến kỳ thay đổi lãi suất bằng lãi suất cơ sở + Biên độ 3.9%/năm. Thời điểm thay đổi lãi suất 03 tháng/lần, sau 2 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất quá hạn và Lãi suất chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng. Định kỳ hàng tháng vào ngày 28 hàng tháng, ngày trả nợ gốc đầu tiên 28/5/2022.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Thanh H1 đã trả được tổng số tiền 1.357.784.615 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn sáu trăm mười lăm đồng), trong đó nợ gốc 161.851.010 đồng, nợ lãi trong hạn 1.195.677.260đồng, nợ lãi quá hạn 256.345 đồng.

Ông Trần Thanh H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi hàng tháng tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết với A1. Từ ngày 28/5/2023 đến nay, ông Trần Thanh H1 hoàn toàn không thực hiện việc thanh toán khoản nợ cho ABBANK/VAMC.

Ngày 26/12/2023, Ngân hàng TMCP A đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Trần Thanh H1 cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 1456/2023/MBN.VAMC-ABBANK ngày 26/12/2023.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, VAMC đã ký Hợp đồng ủy quyền số 1457/2023/UQ.VAMC-ABBANK ngày 26/12/2023 cho A1 được quyền xử lý, thu hồi khoản nợ của ông Trần Thanh H1.

Hiện khoản nợ của ông Trần Thanh H1 đã quá hạn hơn 939 ngày. Tạm tính đến ngày 25/9/2025, tổng số tiền ông Trần Thanh H1 còn nợ VAMC là 23.660.562.736 đồng (hai mươi ba tỷ sáu trăm sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tổng nợ gốc 18.437.931.766 đồng, tổng nợ lãi 5.222.630.970 đồng.

Nay, Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam khởi kiện ông Trần Thanh H1 đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết nội dung sau đây:

1. Buộc ông Trần Thanh H1 phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam tổng số tiền tạm tính đến 25/9/2025, tổng số tiền ông Trần Thanh H1 còn nợ VAMC là là 23.660.562.736 đồng (hai mươi ba tỷ sáu trăm sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tổng nợ gốc 18.437.931.766 đồng, tổng nợ lãi 5.222.630.970 đồng.

2. Buộc ông Trần Thanh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 26/9/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP A cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Trần Thanh H1 không trả hoặc trả không đủ nợ, nguyên đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3807/22/TC/I.29 ngày 28/4/2022 để Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam thu hồi nợ.

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 Thanh H1 đối với VAMC. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Thanh H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

* *Bị đơn ông Trần Thanh H1* đã được Tòa án đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Trần Thanh H1 không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ú trình bày:* Ông là người đang sinh sống trên ngôi nhà kết cấu vách tường, mái ngói, trước nhà có một mái che bằng tole đồng thời ông cũng là người quản lý 28 căn phòng trọ kết cấu tường gạch, mái tole. Những tài sản này nằm trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến như sau:

Trước đây, bị đơn ông Trần Thanh H1 có mượn tài sản của gia đình ông là toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Nay, nguyên đơn khởi kiện thì ông đề nghị ông H1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn để trả lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất trên cho gia đình ông. Tuy nhiên, việc ông H1 mượn toàn bộ quyền sử dụng đất của gia đình ông thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, giấy tờ gì. Ông H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn đã được Tòa án đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ để Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với bị đơn ông Trần Thanh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Trần Thanh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ú vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227,228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung: Ông Trần Thanh H1 ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Thành phố H – Phòng G theo Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022 và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022 với các nội dung sau: Số tiền nhận nợ 18.600.000.000 đồng (mười tám tỷ sáu trăm triệu đồng), mục đích vay để bồi hoàn tiền chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 202 tờ bản đồ số 39 địa chỉ phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn vay 360 tháng.

[2.1] Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thanh H1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022 và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022 đã ký với A1, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 28/5/2023.

Ngày 26/12/2023, Ngân hàng TMCP A đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Trần Thanh H1 cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (viết tắt là VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 1456/2023/MBN.VAMC-ABBANK ngày 26/12/2023.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam, VAMC đã ký Hợp đồng ủy quyền số 1457/2023/UQ.VAMC-ABBANK ngày 26/12/2023 cho A1 được quyền xử lý, thu hồi khoản nợ của ông Trần Thanh H1.

Quá trình tố tụng giải quyết Tòa án đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển giao tài liệu, chứng cứ nguyên đơn khởi kiện, thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và quyết định đưa vụ án ra xét xử. quyết định hoãn phiên tòa tại Tòa án nhưng bị đơn ông Trần Thanh H1 không đến Tòa án cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, thể hiện bị đơn ông Trần Thanh H1 vắng mặt không có lý do chính đáng là đã tự từ bỏ quyền tố tụng và nghĩa vụ chứng minh của mình và phải chịu hậu quả pháp lý từ việc này. Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét các chứng cứ do nguyên đơn xuất trình và do Tòa án thu thập.

[2.2] Xét Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022 và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022 với các nội dung sau: Số tiền nhận nợ 18.600.000.000 đồng (mười tám tỷ sáu trăm triệu đồng), mục đích vay để bồi hoàn tiền chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 202 tờ bản đồ số 39 địa chỉ phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương, thời hạn vay 360 tháng, ngày nhận nợ là ngày 28/4/2022 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên, ông Trần Thanh H1 đã nhận đầy đủ số tiền vay theo các giấy nhận nợ. Trong quá trình vay, ông Trần Thanh H1 đã không thanh toán tiền đầy đủ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022 đã ký kết, như vậy bị đơn ông Trần Thanh H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022, hiện ông Trần Thanh H1 còn nợ nguyên

đơn tạm tính đến ngày 25/9/2025 tổng số tiền là 23.660.562.736 đồng (hai mươi ba tỷ sáu trăm sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tổng nợ gốc 18.437.931.766 đồng, tổng nợ lãi 5.222.630.970 đồng.

[3] Về yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn: Theo Hợp đồng cho vay từng lần được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Thành phố H – Phòng G và ông Trần Thanh H1 các bên đã thỏa thuận lãi suất vay được ghi nhận tại Hợp đồng cho vay từng lần và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022. Xét thấy, việc thỏa thuận thanh toán tiền lãi của các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự, Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn (theo bảng kê chi tiết của nguyên đơn) đối với và ông Trần Thanh H1 tạm tính đến ngày là 23.660.562.736 đồng (hai mươi ba tỷ sáu trăm sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tổng nợ gốc 18.437.931.766 đồng, tổng nợ lãi 5.222.630.970 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Thanh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày 28/4/2022 và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022 đã ký với A1 kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi ông Trần Thanh H1 trả hết nợ cho VAMC.

[4] Về tài sản thế chấp: Trường hợp sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Thanh H1 không thực hiện trả cho VAMC toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3807/22/TC/I.29 ngày 28/4/2022, số công chứng 1615, quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/4/2022, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Bình Dương; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 28/4/2022; Bảng xác minh và định giá tài sản thế chấp giữa ông Trần Thanh H1 và A1 là Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1, thửa đất số 202; tờ bản đồ số 39; Diện tích 1.153,8m²; Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 292,59m^2, đất trồng cây lâu năm 861,21m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy cam kết ngày 28/4/2022.

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ú là người đang sinh sống trên ngôi nhà kết cấu vách tường, mái ngói, trước nhà có một mái che bằng tole đồng thời ông cũng là người quản lý 28 căn phòng trọ kết cấu tường gạch, mái tole. Những tài sản này nằm trên thửa đất số 202, tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1. Ông cho rằng trước đây, bị đơn ông Trần Thanh H1 có mượn tài sản của gia đình ông là toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên. Nay, nguyên đơn khởi kiện ông H1 thì ông đề nghị ông H1 phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho nguyên đơn để trả lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất trên cho gia đình ông. Tuy nhiên, việc ông H1 mượn toàn bộ quyền sử dụng đất của gia đình ông thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, giấy tờ gì chứng minh nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Căn cứ kết quả cung cấp tài liệu chứng cứ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cho Tòa án thể hiện ngày 09/3/2022, tại Văn phòng C1 thì bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1983 và bà Trần Ánh N2, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số A, Huỳnh Văn L, Tổ B, Khu C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là bị đơn ông Trần Thanh H1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số I, đường Đ, Tổ C, Khu E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh), quyền sử dụng đất mà hai bên tiến hành chuyển nhượng là thửa đất số 202; tờ bản đồ số 39; Diện tích 1.153,8m^2; Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 292,59m^2, đất trồng cây lâu năm 861,21m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) đây là quyền sử dụng đất mà bị đơn ông Trần Thanh H1 đang thế cho Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Thành phố H – Phòng G. Do đó, phần trình bày của ông Ú là không có căn cứ.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Thanh H1 phải chịu theo quy định.

[8] Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Thanh H1 phải chịu theo quy định. Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã thực hiện nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.812.563đồng, do đó ông Trần Thanh H1 có trách nhiệm hoàn trả cho VAMC 6.812.563đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147,180, 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, 318,335, 336, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đối với bị đơn ông Trần Thanh H1 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc bị đơn ông Trần Thanh H1 phải trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) tổng số tiền tính đến ngày 25/9/2025 là 23.660.562.736 đồng (hai mươi ba tỷ sáu trăm sáu mươi triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi sáu đồng), trong đó tổng nợ gốc 18.437.931.766 đồng, tổng nợ lãi 5.222.630.970 đồng.

1.2. Bị đơn ông Trần Thanh H1 phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay từng lần số 3807/22/TD/I.29 ngày

28/4/2022 và hai giấy nhận nợ cùng ngày 28/4/2022 đã ký với A1 kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi bị đơn ông Trần Thanh H1 trả hết nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

1.3. Trường hợp sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn ông Trần Thanh H1 không thực hiện trả cho VAMC toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3807/22/TC/I.29 ngày 28/4/2022, số công chứng 1615, quyển số 04/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 28/4/2022, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất tại Phòng C tỉnh Bình Dương; Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 28/4/2022; Bảng xác minh và định giá tài sản thế chấp giữa ông Trần Thanh H1 và A1 là Đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 672909, số vào sổ cấp GCN: CS10347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/3/2022 cho ông Trần Thanh H1, thửa đất số 202; tờ bản đồ số 39; Diện tích 1.153,8m²; Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 292,59m^2, đất trồng cây lâu năm 861,21m^2, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy cam kết ngày 28/4/2022.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bị đơn ông Trần Thanh H1 phải nộp số tiền 131.660.563 đồng (một trăm ba mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng) án phí sơ thẩm.

+ Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) không phải nộp án phí sơ thẩm: Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số tiền 65.205.958đồng tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu số 0003813 ngày 22/5/2025.

- Về án chi phí tố tụng: Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) đã thực hiện nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 6.812.563đồng, do đó ông Trần Thanh H1 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (V) số tiền 6.812.563đồng.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự (hoặc người đại diện đương sự) có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh

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

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh
- VKSND Khu vực 15 Thành phố HCM
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh
(Phòng THADS Khu vực 15 Thành phố HCM)
- Đương sự;
- Lưu: HS, Vp.

TÒA

Nguyễn Thanh Phong