TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 284/2025/DS-ST
Ngày: 10/6/2025
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thụy Hồng Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Phú
2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 540/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 183/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 158/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP C. Địa chỉ trụ sở: A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Xuân H, sinh năm 1988. Địa chỉ liên lạc: 20 C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản ủy quyền số 299/UQ-CNQTAB-PTH ngày 25/6/2024 (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Minh H1, sinh năm 1996 và bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1996. Cùng thường trú: 38/113 đường Đ, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: B, Khu phố C (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông H1 và bà T vắng mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hồng O, sinh năm 1971 và ông Trần Minh Q, sinh năm 1971. Cùng thường trú: 38/113 đường Đ, Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: B, Khu phố C (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông Q và bà O vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu trong hồ sơ khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C, các tài liệu trong hồ sơ khởi kiện và các bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C (sau đây gọi là Ngân hàng) và ông Trần Minh H1 (sau đây gọi là ông H1) và bà Nguyễn Thị Thanh T (sau đây gọi là bà T) đã ký kết các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay số 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021, theo đó số tiền cho vay 6.400.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 31, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh,. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho ông H1, bà T theo giấy nhận nợ ngày 27/4/2021 đồng thời ký Phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 27/4/2021 quy định về lịch trả nợ gốc.

- Hợp đồng cho vay số 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021 và phụ lục số 01 ngày 20/4/2021, theo đó số tiền cho vay 5.600.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 581, tờ bản đồ số 18, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền trên cho ông H1, bà T theo giấy nhận nợ ngày 27/4/2021.

- Ngân hàng và ông H1 ký kết giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 07/5/2021, hạn mức tín dụng 400.000.000 đồng, mục đích cấp thẻ tín dụng phục vụ nhu cầu cá nhân.

Tài sản bảo đảm cho 02 khoản vay nêu trên do ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho ông H1, bà T gồm có:

- Ngân hàng và ông Q, bà O ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0008/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021, nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6-89, tờ bản đồ số 4D (Sơ đồ nền) và nhà tại địa chỉ B khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 9195 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 22/10/2014.

- Ngân hàng và ông Q, bà O ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0009/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021 nội dung thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45-33, tờ bản đồ số 4C (Sơ đồ nền) và nhà tại địa chỉ B Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13562 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 12/12/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 08/12/2017.

Ông H1 và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ các khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 11/7/2024 và đã gửi thông báo, làm việc nhiều lần với ông H1 và bà T, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng đến nay ông H1 và bà T vẫn chưa thực hiện việc trả nợ.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà T thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi, lãi phạt và các chi phí phát sinh tạm tính đến ngày lập bản tự khai 21/10/2024 với tổng dư nợ 9.961.552.486 đồng gồm dư nợ gốc 8.325.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.164.520.595 đồng, lãi quá hạn 7.255.587 đồng, nợ thẻ tín dụng 464.776.304 đồng. Ông H1, bà T còn phải trả tiền lãi, chi phí tiếp tục phát sinh kể từ ngày 22/10/2024, theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại 02 hợp đồng cho vay nêu trên và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng cho đến khi ông H1 và bà T hoàn tất mọi nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông H1 và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp đứng tên ông Q và bà O để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

** Bị đơn ông Trần Minh H1 và Nguyễn Thanh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng O và ông Trần Minh Q*:

Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt triệu tập hợp lệ cho các đương sự Trần Minh H1, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Hồng O và Trần Minh Q cùng cư trú tại địa chỉ số B Khu phố C (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo kết quả xác minh của Công an phường Đ, Quận A), tống đạt các văn bản: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự để lập bản tự khai và tham gia chứng kiến việc xem xét thẩm định tại chỗ; Thông báo và giấy triệu tập về việc tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 18/3/2025; Thông báo về kết quả phiên họp công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 14/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa, Giấy triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai vào ngày 10/6/2025 nhưng các đương sự vắng mặt và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 10.731.931.470 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, gồm: (1) Hợp đồng cho vay 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021 gồm nợ gốc 3.100.000.000 đồng, nợ lãi 688.868.403 đồng, tổng cộng 3.788.868.403 đồng. (2) Hợp đồng cho vay 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021 gồm nợ gốc 5.225.000.000, lãi trong hạn 1.163.548.082 đồng, lãi quá hạn 21.113.672 đồng, tổng cộng 6.409.661.754

đồng. (3) Thẻ tín dụng quốc tế gồm nợ gốc 381.773.015 đồng, nợ lãi 146.426.051 đồng, phí 5.202.247 đồng, tổng cộng 533.401.313 đồng.

Ông H1, bà T tiếp tục trả lãi, phí phát sinh trên các khoản nợ gốc từ ngày 11/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nêu trên theo mức lãi suất tại Hợp đồng cho vay số 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021, hợp đồng số 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021 và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 07/5/2021 đã ký giữa Ngân hàng TMCP C và ông H1, bà T. Sau khi ông H1, bà T thanh toán xong dư nợ thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy tờ bản chính tài sản thế chấp cho ông Q, bà O.

Trường hợp ông H1, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp đứng tên ông Q và bà O để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Trần Minh H1 và Nguyễn Thanh T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng O và ông Trần Minh Q:

Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng bị đơn ông Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Trần Minh Q vắng mặt, không gửi ý kiến trình bày nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên (Biên bản ngày 22/4/2025 tống đạt tham gia phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 14/5/2025 và biên bản ngày 16/5/2025 tham gia phiên tòa lần thứ hai ngày 10/6/2025).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về việc thực hiện thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quá trình diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: căn cứ các Hợp đồng cho vay số 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021, hợp đồng số 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021 và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 07/5/2021 đã ký giữa Ngân hàng TMCP C và ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T có cơ sở xác định ông H1, bà T có vay tiền và mở thẻ tín dụng với Ngân hàng, ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông H1, bà T nhưng đến nay ông H1 bà T nợ quá hạn chưa thanh toán theo văn bản tổng hợp dư nợ đến ngày xét xử 10/6/2025 của Ngân hàng. Trường hợp ông H1, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 10/6/2025 là 10.731.931.470 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng TMCP C có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T. Hợp đồng giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết, thực hiện tại số B C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên nguyên đơn khởi kiện lựa chọn Tòa án nhân dân quận Tân Bình là nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết tranh chấp. Do đó áp dụng Khoản 1 Điều 26, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Trần Minh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về các hợp đồng cho vay:

Căn cứ vào hợp đồng cho vay số 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021, hợp đồng cho vay số 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021, Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm Hợp đồng ngày 07/5/2021 và các Giấy nhận nợ kèm theo thì ông H1, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ các khoản vay sang nợ quá hạn từ ngày 11/7/2024. Tại phiên tòa, nguyên đơn cung cấp văn bản tổng hợp dư nợ đến ngày xét xử 10/6/2025 là 10.731.931.470 đồng, trong đó nợ gốc 8.706.773.015 đồng, nợ lãi 2.019.956.208 đồng, phí thẻ tín dụng 5.202.247 đồng. Bị đơn vắng mặt không có văn bản trình bày ý kiến.

Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 10/6/2025 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông H1, bà T phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên khoản nợ gốc từ ngày 11/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên theo mức lãi suất tại các Hợp đồng cho vay và giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng mà các bên đã ký kết. Sau khi ông H1, bà T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng phải trả lại bản chính giấy tờ tài sản thế chấp cho ông Q, bà O.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

Ngân hàng TMCP C và ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị Hồng O có ký kết 02 hợp đồng thế chấp như sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0008/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, nội dung ông Q, bà O đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ của ông H1, bà T theo hợp đồng cho vay với Ngân hàng, nội dung thế chấp nhà, đất gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6-89, tờ bản đồ số 4D (Sơ đồ nền), địa chỉ B Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 9195 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

02/10/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 22/10/2014.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0009/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, nội dung ông Q, bà O đồng ý thế chấp tài sản của mình để bảo đảm toàn bộ nghĩa vụ của ông H1, bà T theo hợp đồng cho vay với Ngân hàng, nội dung thế chấp nhà, đất gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 45-33, tờ bản đồ số 4C (Sơ đồ nền), địa chỉ B khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13562 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 08/12/2017.

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Chủ tài sản thế chấp là bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Trần Minh Q. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà O và ông Q tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng cả hai ông bà đều vắng mặt và không có văn bản phản hồi trình bày ý kiến.

Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã tiến hành thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024, có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp có hiện trạng thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Do đó, hội đồng xét xử nhận định về tính pháp lý của các tài sản thế chấp.

[5] Nhận định về tài sản thế chấp tại địa chỉ B khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà, đất BC1 (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 9195 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 02/10/2003 có kết cấu số tầng: 01, diện tích xây dựng 68,5 m². Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng nhà, đất gồm tầng trệt, lầu 1 và sân thượng. Nhận thấy: tại thời điểm thế chấp đã tồn tại hiện trạng nhà xây dựng mới có diện tích 145m², bên thế chấp tài sản biết và đồng ý thế chấp toàn bộ nhà, đất theo hồ sơ thẩm định giá tài sản thế chấp do nguyên đơn nộp có chữ ký xác nhận của ông Q, bà O có ghi nhận khi thế chấp tài sản có phần công trình xây dựng diện tích 145m² phù hợp với giấy phép xây dựng số 802/GPXD-UBND ngày 24/02/2016 của Ủy ban nhân dân Quận A và giấy xác nhận điều chỉnh nội dung số 2597/UBND-ĐT ngày 09/5/2015. Ngoài ra tại điều 2.04 hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0008/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021 qui định *"Mọi tài sản gắn liền với thửa đất...đều thuộc tài sản thế chấp"*. Do đó, căn cứ Điều 295 Bộ luật Dân sự 2015 có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản khác có trên đất hiện nay tại địa chỉ B thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn.

[6] Nhận định về tài sản thế chấp tại địa chỉ B khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nhà, đất B Khu phố C, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13562 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 12/12/2003 có kết cấu số tầng: 01. Nhận thấy: theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024 ghi nhận tại nhà, đất nêu trên có công trình xây dựng phần thô gồm tầng trệt và 2 tầng lầu, công trình xây dựng bỏ trống, không có người trông coi. Ngày 02/01/2025, nguyên đơn xuất trình các tài liệu: Giấy đề nghị do ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ký ngày 22 và 23/02/2023 nội dung đề nghị ngân hàng cho mượn giấy tờ nhà, đất nêu trên để xin giấy phép xây dựng và ngân hàng B công văn cho phép xây dựng nhà đang thế chấp trong đó ông Q và bà O có cam kết *"Thực hiện thủ tục hoàn công, công chứng đăng ký giao dịch bảo đảm đối với tài sản thế chấp sau khi nhà được xây dựng xong"* phù hợp với giấy phép xây dựng số 1212/GPXD-UBND ngày 20/4/2023 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp (do nguyên đơn xin sao lục tại Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị Quận A để nộp cho Tòa án), trong năm 2024 đã ngưng xây dựng. Ngoài ra tại điều 2.04 hợp đồng thế chấp bất động sản số 21.128.0009/2021/HĐBĐ/NHCT945 ngày 26/4/2021 qui định *"Mọi tài sản gắn liền với thửa đất...đều thuộc tài sản thế chấp"*. Do đó, căn cứ Điều 295 Bộ luật Dân sự 2015 có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản khác trên đất (công trình xây dựng trên đất) tại địa chỉ B hiện nay thuộc tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn.

[7] Từ các nhận định về tài sản thế chấp nêu tại đoạn *[5]* và đoạn *[6]* có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phát mãi tài sản thế chấp, trường hợp bị đơn không trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bà Nguyễn Thị Hồng O và ông Trần Minh Q để thu hồi nợ theo quy định tại Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 295, Điều 299, Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T phải chịu chi phí tố tụng nên ông H1 và bà T có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm ứng.

[9] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn mà được Tòa án chấp nhận là 118.731.931 đồng. H2 lại Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.812.566 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 207, Điều 208, Điều 227; Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 295, Điều 299, Điều 322 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

1. Ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 10/6/2025 là *10.731.931.470* đồng, trong đó nợ gốc 8.706.773.015 đồng, nợ lãi 2.019.956.208 đồng, phí thẻ tín dụng 5.202.247 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T tiếp tục trả lãi, phí thẻ tín dụng phát sinh trên khoản nợ gốc từ ngày 11/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nêu trên theo mức lãi suất tại hợp đồng cho vay số 21.128.0013/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 16/4/2021, hợp đồng cho vay số 21.128.0014/2021-HĐCV/NHCT945 ngày 20/4/2021 và giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 07/05/2021 đã ký giữa Ngân hàng TMCP C và Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T.

- Sau khi ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O bản chính:

(1) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 9195 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 22/10/2014.

(2) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13562 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 08/12/2017.

2. Trường hợp ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T không thanh toán nợ gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác có trên đất của ông Trần Minh Q và bà Nguyễn Thị Hồng O gồm:

(1) Quyền sử dụng đất và tài sản khác có trên đất tọa lạc tại thửa đất số 6-89, tờ bản đồ số 4D (Sơ đồ nền), địa chỉ BC1 (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và

quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 9195 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/10/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 22/10/2014.

(2) Quyền sử dụng đất và tài sản khác có trên đất tọa lạc tại thửa đất số 45-33, tờ bản đồ số 4C (Sơ đồ nền), địa chỉ B248/15 Khu phố C2 (nay là Khu phố A), phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 13562 do Ủy ban nhân dân Quận A cấp ngày 12/12/2003, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Minh Q, bà Nguyễn Thị Hồng O ngày 08/12/2017.

- Những người đang cư trú trên tài sản thế chấp là ông Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Hồng O và ông Trần Minh Q có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp khi Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền thực hiện thủ tục phát mãi tài sản thế chấp.

- Trường hợp khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP C, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T, nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì Ngân hàng phải trả lại số tiền còn thừa cho bà Nguyễn Thị Hồng O, ông Trần Minh Q.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ để thu hồi nợ thì Ngân hàng TMCP C có quyền buộc ông Trần Minh H1, bà Nguyễn Thanh T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến khi hết nợ.

3. Ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T thanh toán cho Ngân hàng TMCP C chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng là 10.000.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Trần Minh H1 và bà Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.731.931 đồng.

H2 tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP C số tiền 58.812.566 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002409 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b, 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:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Bùi Thụy Hồng Châu