

Bản án số: 49/2026/DS-ST
Ngày 15/4/2026
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản đảm bảo

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Quế.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Quý;

Ông Phạm Văn Cảnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 543/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là V1); địa chỉ trụ sở chính: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A, P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền của ông Hàn Ngọc V: Ông Nguyễn Đình T - Chức vụ: Giám đốc Khối mạng lưới kinh doanh Ngân hàng B - Ngân hàng TMCP Q;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Bá N, sinh năm 1992; địa chỉ: Tầng I, Tòa nhà W, số A đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2025). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Lương Minh C, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Lương Văn C1, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

2. Bà Lương Thị Thanh T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

3. Bà Lương Thị Thanh G, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

4. Cháu Lương Gia H, sinh năm 2013; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lương Gia H: Ông Lương Minh C, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Đ, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh), là cha ruột của cháu H. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là V1) trình bày:

Ngân hàng TMCP Q và ông Lương Minh C có ký kết các hợp đồng gồm:

Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022 với nội dung: VIB cho ông Lương Minh C vay số tiền 3.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản, tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 238 địa chỉ: C đường số B, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,90%/năm. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/06/2022. Ngày 13/5/2022, V1 đã giải ngân cho ông Lương Minh C theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 3099333.22 với số tiền 3.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng tín dụng số 5865813.24 ngày 09/7/2024 với nội dung: VIB cho ông Lương Minh C vay số tiền 261.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10%/năm. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 15. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/8/2025. Ngày 09/7/2024, V1 đã giải ngân cho ông Lương Minh C theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 7044448.24 với số tiền 261.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ: Xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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 phát hành DA859460, số vào sổ cấp GCN: CS09000, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2021, cập nhật đăng ký biến động ngày 30/3/2022 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới nhất ngày 25/4/2022, đứng tên ông Lương Văn C1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 10/5/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo

và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Lương Minh C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đúng cam kết. Trong quá trình giải quyết VIB đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để ông Lương Minh C trả nợ nhưng khách hàng vẫn cố tình vi phạm, không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các quy định của pháp luật. Đến thời điểm 06/02/2026, ông Lương Minh C đã trả tổng cộng số tiền 1.002.321.363 đồng, trong đó tiền gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi là 752.321.363 đồng. Tạm tính đến ngày 06/02/2026, ông Lương Minh C còn nợ V1 với tổng số tiền là 3.887.753.579 đồng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Q nộp đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Lương Minh C phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 15/4/2026 là 4.006.902.886 đồng (Bốn tỷ không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng), bao gồm: Nợ gốc là 3.010.999.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 301.327.678 đồng, nợ lãi quá hạn 694.576.208 đồng. VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 16/4/2026 cho đến khi ông Lương Minh C thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký (Chi tiết tại Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số 5865813.24 ngày 09/7/2024).

Trong trường hợp ông Lương Minh C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1, yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền được phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ: xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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 phát hành DA859460, số vào sổ cấp GCN: CS09000, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2021, cập nhật đăng ký biến động ngày 30/3/2022 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới nhất ngày 25/4/2022, đứng tên ông Lương Văn C1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 10/5/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1. 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 vốn với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Theo bản tự khai của ông Lương Minh C trình bày: Ông có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 3.261.000.000 đồng (ba tỷ hai trăm sáu mươi một triệu đồng), trong đó: Số tiền vay vào ngày 09/5/2022 là 3.000.000.000 đồng và số tiền vay vào ngày 09/7/2024 là 261.000.000 đồng. Để

đảm bảo cho các khoản vay, ông có thể chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ: Xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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 phát hành DA859460, số vào sổ cấp GCN: CS09000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2021, cập nhật đăng ký biến động ngày 30/3/2022 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới nhất ngày 25/4/2022, đứng tên ông Lương Văn C1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 10/5/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 15/4/2026 là 4.006.902.886 đồng, trong đó: Tổng nợ gốc: 3.010.999.000 đồng, tổng nợ lãi trong hạn: 301.327.678 đồng, tổng nợ lãi quá hạn: 694.576.208 đồng, và còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ kể từ ngày 16/4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả cho Ngân hàng TMCP Q theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp ngày 09/5/2022 và đề nghị kèm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán dịch vụ ngày 09/7/2024. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Lương Minh C hoàn toàn đồng ý và thống nhất. Ông C sẽ sắp xếp thanh toán sớm nhất cho nguyên đơn có thể để nhận lại tài sản đảm bảo để tiếp tục quản lý sử dụng và khai thác. Ông C mong muốn được bên nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q hỗ trợ, cũng như tạo điều kiện giúp đỡ giảm thấp nhất mức lãi quá hạn, tiếp tục cho ông đóng gốc và lãi theo thỏa thuận trước đây do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn.

Bị đơn ông Lương Minh C, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Lương Gia H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1, bà Lương Thị Thanh T1 và bà Lương Thị Thanh G không tham gia tố tụng tại Tòa án, quá trình tố tụng, bị đơn ông Lương Minh C, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Lương Gia H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1, bà Lương Thị Thanh T1 và bà Lương Thị Thanh G đã được Tòa án tổng đạt trực tiếp các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bị đơn ông Lương Minh C, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Lương Gia H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1, bà Lương Thị Thanh T1 và bà Lương Thị Thanh G không chấp hành theo giấy triệu tập và văn bản tố tụng của Tòa án, vắng mặt không có lý do; không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án cũng như không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phân tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX), Thư ký đã tiến hành đúng,

đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền tính đến ngày 15/4/2026 là 4.006.902.886 đồng (bốn tỷ không trăm lẻ sáu triệu chín trăm linh hai nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng). Bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến. Do đó, 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 tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bị đơn nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025. Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lương Minh C cư trú tại ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5 của Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn ông Lương Minh C, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu Lương Gia H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn C1, bà Lương Thị Thanh T1 và bà Lương Thị Thanh G được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ngày 09/5/2022, ông Lương Minh C có ký với Ngân hàng TMCP Q Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022 với nội dung: VIB cho ông Lương Minh C vay số tiền 3.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản, tại thửa đất số 156, tờ bản đồ số 238 địa chỉ: C đường số B, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn vay: 300 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,90%/năm. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30. Kỳ trả nợ đầu tiên ngày 15/6/2022. Ngày 13/5/2022, V1 đã giải ngân cho ông Lương Minh C theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3099333.22 với số tiền 3.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Lương Minh C vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 15/4/2026 thì ông Lương Minh C đã trả tổng cộng số tiền 1.002.321.363 đồng (trong đó: gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi

là 752.321.363 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 4.006.902.886 đồng (Bốn tỷ không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng).

[4] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và bị đơn ông Lương Minh C có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022. Do đó, nội dung của hợp đồng, thỏa thuận nêu trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên. Vì vậy, nghĩa vụ chịu trách nhiệm trả nợ theo hợp đồng của bị đơn ông Lương Minh C đã phát sinh kể từ thời điểm ký kết hợp đồng, khế ước nhận nợ theo quy định tại Điều 278, Điều 280, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn trả toàn khoản vay nhưng bị đơn không thực hiện; bị đơn ông Lương Minh C cũng xác định khoản vay đã đến hạn nhưng chưa có khả năng thanh toán. Xét thấy, bị đơn đã vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lương Minh C phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 3.010.999.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi: Mức lãi suất trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022 là: Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,90%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, 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 pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; khoản 4 Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 thì sự thỏa thuận về mức lãi suất vay trong hạn, lãi suất quá hạn của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[4.3] Với những căn cứ nêu trên, xét thấy hợp đồng được ký kết giữa hai bên là hợp đồng song vụ, quyền và nghĩa vụ của các bên bị ràng buộc theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng; quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đều do ông Lương Minh C ký kết với Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lương Minh C phải có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 15/4/2026 là 4.006.902.886 đồng (Bốn tỷ không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng), bao gồm: Nợ gốc là 3.010.999.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 301.327.678 đồng, nợ lãi quá hạn 694.576.208 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định khác của luật như đã phân tích nêu trên.

[4.4] Đối với yêu cầu thanh toán lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ: Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQHĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết

định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Lương Minh C phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên là phù hợp.

[4.5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Trong trường hợp ông Lương Minh C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay theo hợp đồng tín dụng với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ: Xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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 phát hành DA859460, số vào sổ cấp GCN: CS09000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2021, cập nhật đăng ký biến động ngày 30/3/2022 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới nhất ngày 25/04/2022, đứng tên ông Lương Văn C1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 10/5/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 10/5/2022, tại thời điểm ký kết, các bên ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật dân sự và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, nên phát sinh hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Theo nội dung của hợp đồng thế chấp, ông Lương Minh C không trả được nợ thì ông Lương Minh C và ông Lương Văn C1 cam kết dùng tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý nhằm đảm bảo thu hồi nợ vay. Do đó, trong trường hợp ông Lương Minh C không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Lương Minh C vẫn có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[8] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91 và các Điều 147, 184, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 288, Điều 463, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91 và Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Điều 5 của Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Lương Minh C về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản đảm bảo”.

2. Buộc bị đơn ông Lương Minh C phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 15/4/2026 là 4.006.902.886 đồng (Bốn tỷ không trăm lẻ sáu triệu, chín trăm linh hai nghìn, tám trăm tám mươi sáu đồng), trong đó tiền nợ gốc là 3.010.999.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 301.327.678 đồng, tiền lãi quá hạn là 694.576.208 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 15/4/2026, bị đơn ông Lương Minh C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại các tại Hợp đồng tín dụng số 1700720.22 ngày 09/5/2022 và Khế ước nhận nợ của Hợp đồng tín dụng số 5865813.24 ngày 09/7/2024 đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Lương Minh C cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ

của Ngân hàng TMCP Q cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với lãi suất của Ngân hàng TMCP Q cho vay.

Trường hợp bị đơn đã tất toán hết số tiền nợ gốc, các loại lãi phát sinh đến ngày thanh toán thì nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ bản chính các giấy tờ tài sản thế chấp cho bị đơn.

Trong trường hợp bị đơn ông Lương Minh C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 274, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ: Xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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 phát hành DA859460, sổ vào sổ cấp GCN: CS09000, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/3/2021, cập nhật đăng ký biến động ngày 30/3/2022 và cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới nhất ngày 25/04/2022, đứng tên ông Lương Văn C1. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 06202, Quyền số: 05/2022TP/CC-SCC/HDGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 10/5/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V1.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp đã thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của bị đơn mà vẫn còn dư thì bị đơn ông Lương Minh C được nhận lại số tiền này. Trường hợp sau khi phát mại tài sản đảm bảo mà không đủ trả tiền nợ gốc, tiền nợ lãi có liên quan thì bị đơn ông Lương Minh C có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi trả xong.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lương Minh C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Do Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Lương Minh C có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lương Minh C phải nộp số tiền 112.006.900 đồng (Một trăm mười hai triệu không trăm linh sáu nghìn chín trăm đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q số tiền 47.987.616 đồng (Bốn mươi bảy triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn sáu trăm mười sáu đồng) do Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044023 ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Bùi Văn Quế