

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

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

Bản án số: 11/2025/DS-ST
Ngày: 17/7/2025
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 A - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Ngọc Dũng.

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1083/2024/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ trụ sở chính: Số A Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận Hai Bà T, Thành phố Hà Nội (nay là Phường V - Q, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: Số B Nguyễn Đình C, phường Võ Thị S, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Xuân H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đình H1 - Trưởng bộ phận Xử lý nợ; Có đơn xin vắng mặt

1.2. Bà Nguyễn Thùy L - Chuyên viên Xử lý nợ; Có đơn xin vắng mặt

1.3. Ông Diệp Duy H2 - Chuyên viên chính Xử lý nợ; Có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ liên hệ: Số E Đại lộ Bình D, khu phố F, phường Hiệp T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q (Văn bản ủy quyền số 5020/2025/GUQ-BĐH.NCB.2 ngày 11/7/2025).

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Số A (số cũ B) đường Ngô Gia T, khu dân cư Chánh N, tổ C, khu phố D, phường Chánh N, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); tạm trú: Số E Đại lộ Bình D, tổ F, khu G, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

2.2. Bà Lưu Cẩm H, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: Tổ L, ấp Sa C, xã Bình A, huyện Long T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình A, tỉnh Đồng Nai); tạm trú: Số E Đại lộ Bình D, tổ F, khu G, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thùy Linh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình D và ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H đã ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số 112/22/HĐCV-9369 ngày 16/8/2022 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/112/22/HĐCV-9369 ngày 18/8/2022 có nội dung: số tiền vay là 1.700.000.000 đồng; mục đích vay để hoàn tiền mua bất động sản; thời hạn vay là 300 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; ngày nhận nợ là ngày 18/8/2022; lãi suất vay trong hạn là 9,79%/năm; Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,50%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng với nợ gốc quá hạn; Lãi chậm trả lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông T, bà H số tiền vay là 1.700.000.000 đồng vào ngày 18/8/2022, bằng hình thức chuyển khoản.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình D và ông Bùi Ngọc T đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 112/22/HĐTC-9369 ngày 16/8/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 590, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại Khu phố 4, phường Tiến Thành, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước (nay là Phường Đồng X, tỉnh Đồng Nai); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 873146, số vào sổ CS16864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/12/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T ngày 14/4/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước ngày 16/8/2022, theo số công chứng 012610, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước ngày 16/8/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 101.593.293 đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 28.350.021 đồng; tiền lãi là 73.243.272 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 26/02/2023, ông T và bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng nên khoản vay của ông bà đã chuyển nợ quá hạn. Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần liên hệ ông T và bà H để yêu cầu trả nợ nhưng ông T và bà H không thực hiện. Tạm tính đến ngày 17/7/2025, số tiền ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H còn nợ Ngân hàng TMCP Q là 2.239.806.324 đồng, bao gồm: nợ gốc là 1.671.649.979 đồng; nợ lãi trong hạn là 476.494.858 đồng; nợ lãi quá hạn là 35.746.832 đồng và phạt chậm trả lãi là 55.914.655 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 17/7/2025 là 2.239.806.324 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 18/7/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông T và bà H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 590, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại khu phố 4, phường Tiến Thành, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước (nay là Phường Đồng X, tỉnh Đồng Nai); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 873146, số vào sổ CS 16864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/12/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T ngày 14/4/2022. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 112/22/HĐTC-9369 ngày 16/8/2022.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H tại địa chỉ cư trú. Theo xác minh tại Công an phường Chánh Nghĩa, xác định ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1991 có đăng ký thường trú tại Số 1/100 (số cũ 30/21L) đường Ngô Gia Tự, khu dân cư Chánh Nghĩa, tổ 7, khu phố 12, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, nhưng ông T không sinh sống tại địa chỉ nêu trên. Hiện ông T tạm trú tại khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Thiện, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. Đồng thời, tại phiếu yêu cầu xác minh của Công an xã Bình An xác định bà Lưu Cẩm H, sinh năm 2001 có đăng ký thường trú tại Tổ 6, ấp Sa Cá, xã Bình An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, năm 2023, bà H về sinh sống theo chồng tại khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Thiện, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ban hành Quyết định chuyển vụ án số 27/2024/QĐST-DS ngày 27/3/2024 chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước để giải quyết theo thẩm quyền.

Tại biên bản xác minh ngày 20/9/2024 của Công an phường Tân Thiện, xác định bà Lưu Cẩm H không có thông tin thường trú, tạm trú tại khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Thiện, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước. Đối với ông Bùi Ngọc T có đăng ký tạm trú khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Thiện, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước, nhưng không sinh sống tại đây. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định chuyển vụ án số 09/QĐST-DS ngày 27/9/2024 chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án tiếp tục xác minh địa chỉ cư trú của bị đơn. Căn cứ theo phiếu yêu cầu xác minh của Công an xã Bình An xác định bà Lưu Cẩm H, sinh năm 2001 có đăng ký thường trú tại Tổ 6, ấp Sa Cá, xã Bình An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Hiện bà H đăng ký tạm trú tại Số 132/2/41 Đại lộ Bình Dương, tổ 5, khu 7, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương từ ngày 01/11/2024. Bên cạnh đó, qua xác minh tại Công an phường Chánh Nghĩa, xác định ông Bùi Ngọc T, sinh năm 1991 có đăng ký thường trú tại Số 1/100 (số cũ 30/21L) đường Ngô Gia Tự, khu dân cư Chánh Nghĩa, tổ 7, khu phố 12, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, nhưng ông T không sinh sống tại địa chỉ nêu trên. Hiện ông T tạm trú tại Số 132/2/41 Đại lộ Bình Dương, tổ 5, khu 7, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, tại biên bản xác minh ngày 27/5/2025 của Công an phường Phú Hòa xác định ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H có đăng ký tạm trú tại Số E Đại lộ Bình D, tổ F, khu G, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, qua xác minh thực tế ông T, bà H hiện không sinh sống tại địa chỉ nêu trên. Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn cung cấp địa chỉ mới của bị đơn, nhưng nguyên đơn không cung cấp được. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H. Tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Ngày 16/7/2025, nguyên đơn gửi văn bản xác định vẫn giữ các yêu cầu và ý kiến đã trình bày. Đồng thời, nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đối với bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

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. Nguyên đơn 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 tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng bị đơn 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. 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bị đơn ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H phải thanh toán tiền vay còn nợ nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024).

[1.2] Về thẩm quyền: Do bị đơn ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H cư trú tại phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Phú L, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q do ông Nguyễn Đình H1, bà Nguyễn Thị Thùy L, ông Diệp Duy H2 đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Đối với bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm,

nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 và 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về yêu cầu thanh toán:

[2.1] Giữa Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình D và ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H đã ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số 112/22/HĐCV-9369 ngày 16/8/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/112/22/HĐCV-9369 ngày 18/8/2022. Xét thấy, các thỏa thuận của các đương sự trong hợp đồng tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm 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 hợp đồng có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.2] Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã tiến hành giải ngân cho ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H số tiền vay là 1.700.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 17/7/2025, ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H còn nợ Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền là 2.239.806.324 đồng, bao gồm: nợ gốc là 1.671.649.979 đồng; nợ lãi trong hạn là 476.494.858 đồng; nợ lãi quá hạn là 35.746.832 đồng; phạt chậm trả lãi là 55.914.655 đồng.

[2.3] Về phía bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án, xem như bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Xét thấy, ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, dù đã được Ngân hàng TMCP Q thông báo nhắc nợ nhiều lần, nhưng phía ông T, bà H vẫn không thực hiện việc thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q là đã vi phạm thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/7/2025 là 2.239.806.324 đồng là có căn cứ 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 (nay là các Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024); Điều 8 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 và Điều 13 Văn bản hợp nhất số 21/VBHN-NHNN ngày 16/7/2024 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hợp nhất Thông tư về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Từ ngày 18/7/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông T, bà H còn phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP Q theo thỏa thuận của các bên quy định tại Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Ngày 16/8/2022, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bình D và ông Bùi Ngọc T đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 112/22/HĐTC-9369 để thế chấp

tài sản là Quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 590, tờ bản đồ phường Tiến T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng X, tỉnh Đồng Nai); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 873146, số vào sổ CS16864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/12/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T ngày 14/4/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước ngày 16/8/2022, theo số công chứng 012610, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước ngày 16/8/2022.

[3.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 thể hiện hiện trạng của thửa đất số 590, tờ bản đồ số 21, địa chỉ tại phường Tiến T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước do ông Bùi Ngọc T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 căn nhà cấp 4 tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa và mái nhà đã bị tháo dỡ; 01 căn nhà cấp 4 đã bị tháo dỡ một phần, hiện trạng tường gạch xây tô, nền gạch men, cửa và mái nhà đã bị tháo dỡ, không ai sinh sống trên đất. Ngân hàng xác định hiện các tài sản trên đất không còn giá trị sử dụng.

[3.3] Xét thấy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước là phù hợp với quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 25 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[5] Về chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 26 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.

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 147, 165, 180, 227, 228, 235, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 299, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 TMCP Q đối với bị đơn ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Về số tiền nợ:

- Ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tính đến ngày 17/7/2025 là 2.239.806.324 đồng (Hai tỷ hai trăm ba mươi chín triệu tám trăm lẻ sáu nghìn ba trăm hai mươi bốn đồng), bao gồm: nợ gốc là 1.671.649.979 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn chín trăm bảy mươi chín đồng); nợ lãi trong hạn là 476.494.858 đồng (Bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm năm mươi tám đồng); nợ lãi quá hạn là 35.746.832 đồng (Ba mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm ba mươi hai đồng); phạt chậm trả lãi là 55.914.655 đồng (Năm mươi lăm triệu chín trăm mười bốn nghìn sáu trăm năm mươi lăm đồng).

- Từ ngày 18/7/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H còn phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tiền lãi theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 112/22/HĐCV-9369 ngày 16/8/2022 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/112/22/HĐCV-9369 ngày 18/8/2022.

1.2. Sau khi ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Ngọc T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 873146, sổ vào sổ CS 16864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/12/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T ngày 14/4/2022 để thực hiện thủ tục xóa thế chấp theo quy định.

1.3. Trường hợp ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán toàn bộ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 590, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: phường Tiên T, thành phố Đồng X, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng X, tỉnh Đồng Nai); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 873146, sổ vào sổ CS 16864 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/12/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc T ngày 14/4/2022. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 112/22/HĐTC-9369 ngày 16/8/2022.

1.4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q. Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp, số tiền thu được dùng để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q còn thừa thì được trả lại cho ông Bùi Ngọc T.

2. Về chi phí đăng trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP Q phải chịu 3.323.618 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm mười tám đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Tòa án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Ngọc T, bà Lưu Cẩm H phải chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Ngọc T và bà Lưu Cẩm H phải liên đới chịu số tiền 76.796.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 33.184.000 đồng (Ba mươi ba triệu một trăm tám mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo Biên lai thu tiền số BLTU/23-0000696 ngày 29/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A).

5. Nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do nên được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

6. 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.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực A - Tp. HCM;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Huỳnh Ngọc Chung

