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: 159/2025/DS-ST
Ngày: 26-9-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANHNƯỚC 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 toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Đông;

2. Ông Hoàng Minh Tuấn.

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

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

Vào ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án sơ thẩm thụ lý số: 172/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2025/QĐXXST–DS ngày 18/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2025/QĐST – DS ngày 09/9/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (V1); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh). Địa chỉ liên lạc: Số E Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, sinh năm 1965 - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của *nguyên đơn:* Bà Trần Thị Hồng L, ông Lê Huy B, ông Lê Minh D, ông Nguyễn Trường H; địa chỉ: Số A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q theo Giấy ủy quyền số 23044025 ngày 05/08/2025. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Thân Trọng H1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số D, đường H, tổ C, khu C, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] *Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/6/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Huy B trình bày:*

Ngân hàng TMCP Q (V1) cấp tín dụng cho ông Thân Trọng H1, chi tiết như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021 có nội dung: Số tiền vay: 1.650.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bù trừ vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 03/07/2051; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9.3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/năm; Trả nợ gốc: Vào ngày 25 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên ngày 25/07/2021, mỗi kỳ trả 4.584.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: Vào ngày 25 hàng tháng; Trả phí: theo quy định của V1 từng thời kỳ; Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

Ngày 03/07/2021, V1 đã giải ngân cho ông Thân Trọng H1 với số tiền 1.650.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 4950683.21 theo đúng yêu cầu của ông Thân Trọng H1 và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng.

2/ Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/06/2021, VIB đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho ông Thân Trọng H1, chi tiết số thẻ như sau 100003265866; Hạn mức của thẻ: 150.000.000 đồng; Lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/06/2021. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền với đất là N ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 135749, số vào sổ cấp GCN: CS07371 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thân Trọng H1 ngày 03/06/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 177, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 05/06/2021. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Thân Trọng H1 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 27/03/2025, ông Thân Trọng H1 chỉ trả được 174.192.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 605.923.539 đồng. Mặc dù V1 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng ông Thân Trọng H1 vẫn chây ỳ, không trả nợ.

Khoản nợ của ông Thân Trọng H1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 25/09/2024. Tạm tính đến ngày 25/9/2025, ông Thân Trọng H1 đã trả cho V1 tổng số tiền 780.215.539 đồng (trong đó tiền gốc là 174.292.000 đồng, tiền lãi là 605.923.539 đồng), còn nợ V1 tổng số tiền là 1.940.303.504 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ ba nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng), trong đó tổng Nợ gốc: 1.621.766.000 đồng, Nợ lãi: 291.297.478 đồng, P: 27.240.026 đồng. Cụ thể:

Tổng tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 4950683.21 là 1.710.040.470 đồng, trong đó Nợ gốc: 1.475.708.000 đồng, Nợ lãi: 234.332.470 đồng.

Tổng tiền nợ theo thẻ tín dụng số 100003265866 là 230.263.034 đồng, trong đó Nợ gốc: 146.058.000 đồng, Nợ lãi: 56.965.008 đồng, P: 27.240.026 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021 ("HĐTD"); Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế đã ký ngày 08/06/2021 ("HĐTD") và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7777508.21 ngày 05/06/2021 ("HĐTC"); cụ thể:

1. Buộc ông Thân Trọng H1 trả ngay cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn chưa thanh toán theo quy định tại HĐTD và HĐTC ("Khoản nợ):

Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021 và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/06/2021 ("HĐTD") tạm tính đến ngày 25/9/2025 là: 1.940.303.504 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ ba nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng), trong đó tổng Nợ gốc: 1.621.766.000 đồng, Nợ lãi: 291.297.478 đồng, P: 27.240.026 đồng. Cụ thể:

Tổng tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 4950683.21 là 1.710.040.470 đồng, trong đó Nợ gốc: 1.475.708.000 đồng, Nợ lãi: 234.332.470 đồng.

Tổng tiền nợ theo thẻ tín dụng số 100003265866 là 230.263.034 đồng, trong đó Nợ gốc: 146.058.000 đồng, Nợ lãi: 56.965.008 đồng, P: 27.240.026 đồng.

Ông Thân Trọng H1 còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí (nếu có) theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả VIB theo quy định tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

2. Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Thân Trọng H1 không trả được toàn bộ khoản nợ thì VIB được tự mình và/hoặc

có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, tài sản gắn liền với đất là N ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 135749, số vào số cấp GCN: CS07371 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thân Trọng H1 ngày 03/06/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 177, Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/06/2021 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.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả Khoản nợ của ông Thân Trọng H1 với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết Khoản nợ thì ông Thân Trọng H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết Khoản nợ còn lại cho V1.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Thân Trọng H1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn không đến Tòa án, không có ý kiến về việc giải quyết vụ án, không tham gia phiên tòa sơ thẩm. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

Tại phiên toà, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị ông Thân Trọng H1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần 02 nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15-Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật. Kiểm sát viên không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, căn cứ theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Thân Trọng H1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 02 để tham gia phiên toà nhưng vắng mặt không có lý do. Vì

vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã ban hành Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, các văn bản tố tụng khác nhưng bị đơn ông Thân Trọng H1 cũng không đến Tòa án tham gia phiên tòa sơ thẩm và cũng không có ý kiến đối với vụ án. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa xét xử vắng mặt bị đơn ông Thân Trọng H1.

[2] Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 ngày 03/7/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 08/6/2021 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực.

Xét, Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021 với những nội dung chính như sau: V1 cho ông Thân Trọng H1 vay số tiền 1.650.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 11, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 360 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân hoặc tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên nếu khoản tín dụng được giải ngân nhiều lần. Lãi suất vay: Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của V1 từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Mức lãi suất cho vay và/hoặc nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Trong trường hợp ngày xác định lãi suất là ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam và của V1, lãi suất sẽ được V1 xác định vào ngày làm việc kế tiếp và lãi suất mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày xác định lãi suất đó. Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân Khoản tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết Khoản tín dụng (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối của thời hạn tính lãi) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi; thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 03/7/2021 V1 đã giải ngân cho ông Thân Trọng H1 số tiền là 1.650.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 ngày 03/7/2021. Như vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã giải ngân cho ông Thân Trọng H1 tổng số tiền 1.650.000.000 đồng.

Xét, đề nghị phát hành thẻ tín dụng Quốc tế ngày 08/6/2021 với những nội dung chính như sau: Loại thẻ tín dụng: V1, hạn mức thẻ đề xuất: 50.000.000 đồng, chủ thẻ: Thân Trọng H1. Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ nêu trên, V1 đã cấp thẻ tín dụng có số thẻ 100003265866, hệ thống tự động nâng hạn mức 150.000.000

đồng cho ông Thân Trọng H1 với sự đồng ý của ông H1, Lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thân Trọng H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 nên nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước khi kết thúc hợp đồng theo thỏa thuận của các bên là phù hợp.

Tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 ông Thân Trọng H1 đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền 780.215.539 đồng (trong đó tiền gốc là 174.292.000 đồng, tiền lãi là 605.923.539 đồng), sử dụng hết 146.058.000 đồng tại Thẻ tín dụng số thẻ 100003265866, còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền 1.940.303.504 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ ba nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng), trong đó tổng Nợ gốc: 1.621.766.000 đồng, Nợ lãi: 291.297.478 đồng, P: 27.240.026 đồng. Do đó Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q khởi kiện yêu cầu ông Thân Trọng H1 phải thanh toán tổng số tiền 1.940.303.504 đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi và phí thẻ tín dụng: Quá trình thực hiện hợp đồng tạm tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025, tổng số tiền lãi ông Thân Trọng H1 đã trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q là 605.923.539 đồng, đến nay ông H1 còn nợ số tiền lãi là 291.297.478 đồng, phí thẻ là 27.240.026 đồng là đúng thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 ngày 03/7/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng Quốc tế ngày 08/6/2021, phù hợp với quy định tại Điều: 91, 94, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 (nay là các Điều 100, 102, 103 của 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 nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản:

Xét giao dịch bảo đảm tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 135749, số vào sổ cấp GCN: CS07371 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thân Trọng H1 ngày 03/06/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 177, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/06/2021 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 ngân hàng

Xét thấy, tài sản thế chấp được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 15/8/2021 để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, trường hợp ông Thân Trọng H1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi khoản nợ.

Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 2, Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, luật Tố tụng hành chính, Luật Phá sản và Luật Hoà giải, Đối thoại tại Toà án.

Căn cứ Điều 463, Điều 688 của Bộ luật Dân sự;

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

Căn cứ 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.

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Thân Trọng H1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Thân Trọng H1 hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 là 1.940.303.504 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ ba nghìn, năm trăm lẻ bốn đồng), [trong đó tổng Nợ gốc: 1.621.766.000 đồng, Nợ lãi: 291.297.478 đồng, P: 27.240.026 đồng] theo Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021, Đề

nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 ngày 03/7/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng Quốc tế ngày 08/6/2021.

- Trường hợp ông Thân Trọng H1 trả đầy đủ tiền cho ngân hàng, ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thân Trọng H1.

- Kể từ ngày 26/9/2025, buộc ông Thân Trọng H1 tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả, phí (nếu có) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 4950683.21 ngày 05/06/2021, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4950683.21 ngày 03/7/2021, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, đề nghị phát hành thẻ tín dụng Quốc tế ngày 08/6/2021.

- Trường hợp ông Thân Trọng H1 trả nợ xong Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 135749, số vào sổ cấp GCN: CS07371 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2019 cho ông Thân Trọng H1.

- Trường hợp ông Thân Trọng H1 không trả nợ hoặc trả nợ không đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 7777508.21 ngày 05/6/2021, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 12, tờ bản đồ số: 11, địa chỉ: Thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh) tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 135749, số vào số cấp GCN: CS07371 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 14/05/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Thân Trọng H1 ngày 03/06/2021. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 177, quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 05/06/2021.

- Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Thân Trọng H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thân Trọng H1 phải nộp số tiền là 70.209.105 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải nộp án phí; Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H) hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 32.506.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền ký hiệu BLTU/25E số 0001984 ngày 04/7/2025.

Bị đơn ông Thân Trọng H1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng theo quy định pháp luật, bị đơn ông Thân Trọng H1 phải trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 15)
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Nguyễn Thị Hồng Thắm