TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2025/DSST
Ngày 19-8-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62A/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 06 năm 2025, Quyết định hoãn phiên toà số 07/2025/QĐST-HPT, ngày 22 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Q (V1).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S P; phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 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: Ông Cao Tấn T – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía nam; Ông Nguyễn Khánh H – Chức vụ: giám đốc xử lý nợ vùng.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lý Xuân T1, ông Trần Hiếu N, ông Đinh Trọng C và ông Lê Anh T2 – cán bộ Ngân hàng TMCP Q; Cùng địa chỉ liên hệ: Số C L, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1, ông N có mặt, ông T2, ông C vắng mặt.

- **Bị đơn:** + Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu phố P, thị

trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh). Ông H1 vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1976; địa chỉ: K, phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An (nay là phường V, tỉnh Nghệ An). Bà N1 vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hoàng Thị N2, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh); bà N2 vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Chính H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh). Ông H2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và phần trình bày trong bản tự khai, các biên bản làm việc tại Toà án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã ký với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 các hợp đồng tín dụng để thoả thuận và thực hiện nội dung thoả thuận cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 3594056.21 ngày 11/05/2021 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 96 tháng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân 12.5%/năm, lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên 10/06/2021. Mỗi kỳ trả 10.416.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 10, kỳ trả đầu vào ngày 10/06/2021. Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ; Ngày 11/05/2021, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3594056.21 với số tiền 1.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 8062047.21 ngày 16/10/2021 với nội dung: V1 cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 vay số tiền 3.500.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 89, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn vay: 240 tháng. Lãi suất vay 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. Hoàn trả khoản tín dụng gốc hàng tháng vào ngày 05, ngày trả gốc đầu tiên 05/11/2021. Lịch trả nợ cụ thể như sau: Từ tháng 1 đến tháng 120 trả 3.700.000 đồng/tháng, từ tháng 121 đến tháng 239 trả 25.500.000 đồng/tháng, tháng 240 trả tất cả dư nợ còn lại. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên: 05/11/2021. Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ; Ngày 21/10/2021, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 theo Đơn

đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8062047(1).21 với số tiền 3.500.000.000 đồng;

Hợp đồng tín dụng số 4248552.23 ngày 01/08/2023 với nội dung: V1 cho ông Nguyễn Văn H1 vay số tiền 245.000.000đ (hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng); Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí tiêu dùng phục vụ đời sống khách hàng và gia đình; Thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12%/năm. Mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu không trả gốc, từ tháng 13 trả gốc hàng tháng vào ngày 5, mỗi tháng trả 5.104.000 đồng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại. Ngày trả nợ đầu tiên 05/09/2024. Ngày trả lãi 12 tháng đầu không trả lãi, từ tháng 13 trả lãi hàng tháng vào ngày 5, ngày trả lãi đầu tiên 05/09/2024. Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ; Ngày 04/08/2023, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4248552(1).23 với số tiền 245.000.000;

Để bảo đảm cho số tiền nợ của ông H1, bà N1 tại các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 đã ký kết hợp đồng thế chấp và thế chấp các tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp số 1788314.21.622 ngày 11/5/2021; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 737416 ngày 19/06/2020, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/03/2021 đứng tên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 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;

Hợp đồng thế chấp số 5551838.21.622 ngày 27/9/2021; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã K, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 646268, ngày 09/06/2021, cập nhập chuyển nhượng ngày 12/07/2021 đứng tên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 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.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng từ khi nhận tiền vay cho đến nay ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 chỉ trả được 348.516.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 921.624.760 đồng. Mặc dù V1 đã nhiều lần gửi thông báo, đôn đốc và tạo điều kiện, nhưng ông H1 và bà N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng thời hạn đã cam kết. Các khoản vay nói trên đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 05/8/2023 và hiện bị phân loại là nợ nhóm 5 – nợ xấu theo Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN ngày 29/12/2024 của Ngân hàng N4.

Tính đến ngày 17/8/2025, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 còn nợ V1 với tổng số tiền là 6.169.264.447 đồng, cụ thể như sau: Khoản vay

theo hợp đồng tín dụng số 8062047.21 với số nợ là 4.794.893.963đ trong đó nợ gốc 3.422.300.000đ, nợ lãi trong hạn 551.416.944đ, nợ lãi quán hạn 821.177.019đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3594056.21 với số nợ là 1.052.880.565đ trong đó nợ gốc 729.184.000đ, nợ lãi trong hạn 117.710.192, nợ lãi quán hạn 205.986.373đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4248552.23 với số nợ là 321.489.919đ trong đó nợ gốc 243.700.000đ, nợ lãi trong hạn 29.564.483đ, nợ lãi quán hạn 48.225.436đ.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết những sau:

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 17/8/2025 là 6.169.264.447 đồng. Ngoài ra ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm được ghi nhận trong các hợp đồng thế chấp số 1788314.21.622 ngày 11/5/2021 và số 5551838.21.622 ngày 27/9/2021 để thu hồi nợ 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 ông H1, bà N1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính H2, trình bày: Để đảm bảo các hợp đồng tín dụng số 3594056.21 ngày 11/05/2021, số 8062047.21 ngày 16/10/2021, số 4248552.23 ngày 01/08/2023 của ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị Bích N3, ông H2 và bà N2 có ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp số 1788314.21.622 ngày 11/5/2021, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 737416 ngày 19/06/2020, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/03/2021 đứng tên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 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; Hợp đồng thế chấp số 5551838.21.622 ngày 27/9/2021; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã K, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 646268, ngày 09/06/2021, cập nhập chuyển nhượng ngày 12/07/2021 đứng tên

ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 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.

Trong trường hợp ông H1, bà N1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì ông H2 đồng ý cho V1 yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là các diện tích đất nêu trên để thanh toán nợ cho V1.

Ông H2 đã nhận được Quyết định xét xử và giấy triệu tập tham giữ phiên toà của Toà án. Tuy nhiên, do bận công việc nên ông H2 không thể sắp xếp thời gian tham gia phiên toà được. Ông H2 đề nghị Toà án xét xử vắng mặt ông H2.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N2: Toà án đã tiến hành tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự nhưng bà ông H1, bà N1, bà N2 vẫn vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến của ông H1, bà N1, bà N2 và tiến hành hòa giải để các bên tự thỏa thuận được.

Ngày 11/6/2025 Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất là tài sản thế chấp, kết quả xem xét thẩm định như sau: Đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 50, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh) và thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã K, thành phố Hồ Chí Minh), thời điểm xem xét, thẩm định trên đất không có người sinh sống.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N2. Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q buộc ông H1, bà N1 có nghĩa vụ trả cho V1 các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 8062047.21 và hợp đồng tín dụng số 3594056.21; Đối với khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4248552.23, thì nhận thấy hợp đồng nay chỉ một mình ông H1 ký, bà N1 không ký, bà N1 cũng không có văn bản xác nhận số tiền nợ này là nợ chung hoặc sử dụng vào mục đích chung của gia đình vì vậy chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của V1 là buộc ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho V1 khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4248552.23. Trường hợp ông H1, bà N1 không trả được một

phần hoặc toàn bộ số nợ nêu trên thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1788314.21.622 ngày 11/5/2021 và số 5551838.21.622 ngày 27/9/2021 để thu hồi nợ cho V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, mục đích vay tiền là để mua sắm vật dụng, vật liệu trong gia đình và bù đắp vốn tự có mua bất động sản, nay có phát sinh tranh chấp và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm nên xác định quan hệ là: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm".

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định đây là tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng mà mục đích cấp tín dụng là để đáp ứng nhu cầu mua sắm vật dụng gia đình, thanh toán các chi phí tiêu dùng, thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản không máng tính chất kinh doanh. Vì vậy đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp về hợp đồng tín dụng, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 có nơi cư trú tại xã N, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm này.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chính H2 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt; bị đơn là ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt toàn bộ các đương sự nêu trên.

[3] Xét về nội dung các hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 8062047.21 ngày 16/10/2021 thì ngày 21/10/2021, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 số tiền 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,32%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được 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/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.7%/ năm; Trả nợ gốc vào ngày 05 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 05/11/2021, lịch trả cụ thể như sau từ tháng 01 đến tháng 120 là 3.700.000 đồng / tháng, từ tháng 121 đến tháng 239 là 25.500.000 đồng/ tháng, tháng 240 trả tất cả dư nợ còn lại; Trả nợ lãi vào ngày

05 hàng tháng, ngày trả đầu tiền 05/11/2021; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8062047(1).21;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3594056.21 ngày 11/5/2021 thì ngày 11/5/2021, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 96 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12,5%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/ năm; Trả nợ gốc vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 10/6/2021, mỗi kỳ trả 10.416.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi vào ngày 10 hàng tháng, ngày trả đầu tiền 10/6/2021; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3594056.21;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 4248552.23 ngày 01/08/2023 thì ngày 04/8/2023, V1 đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn H1 với số tiền 245.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12%/năm; 12 tháng đầu không trả gốc, từ tháng thứ 13 trả gốc hàng thán vào ngày 5, mỗi tháng trả 5.104.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết số tiền còn lại. Ngày trả nợ đầu tiên là ngày 05/9/2024; 12 tháng đầu không trả lãi, từ tháng thứ 13 trả lãi hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên ngày 05/9/2024; trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 424855(1).23;

Như vậy có căn cứ để xác định, các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ được ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 và V1 ký kết dựa trên sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng tuân thủ các quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với các quy định của pháp luật nên các hợp đồng, văn bản được ký kết giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Thực hiện hợp đồng tín dụng ông H1, bà N1 đã nhận đủ số tiền vay và phải thanh toán tiền gốc, lãi hàng tháng theo thoả thuận. Tính đến ngày 17/8/2025, ông H1, bà N1 chỉ trả được 348.516.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 921.624.760 đồng. Sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hàng tháng theo cam kết và khoản nợ của ông H1, bà N1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 05/8/2023.

Tính đến ngày 17/8/2025 ông H1 và bà N1 còn nợ V1 tổng số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng nêu trên là 5.847.774.528 đồng, trong đó bao gồm: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8062047.21 với số nợ là 4.794.893.963đ trong đó nợ gốc 3.422.300.000đ, nợ lãi trong hạn 551.416.944đ, nợ lãi quán hạn 821.177.019đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3594056.21 với số nợ là 1.052.880.565đ trong đó nợ gốc 729.184.000đ, nợ lãi trong hạn 117.710.192, nợ lãi quán hạn 205.986.373đ.

Tính đến ngày 17/8/2025 ông H1 còn nợ V1 tổng số tiền nợ phát sinh từ khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 4248552.23 với số nợ là 321.489.919đ

trong đó nợ gốc 243.700.000đ, nợ lãi trong hạn 29.564.483đ, nợ lãi quán hạn 48.225.436đ.

[4] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ tiền gốc như trên. Đối với tiền lãi thì theo thỏa thuận tiền lãi suất trong hạn được tính theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký (Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 8062047.21 lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,32%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được 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/ 01 lần bằng lãi suất cơ cộng biên độ 3.7%/ năm; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 3594056.21 ngày 11/5/202, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12,5%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/ năm; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 4248552.23 ngày 01/08/2023, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12%/năm. Qua đối chiếu phần trình bày của nguyên đơn nêu trên với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tính lãi do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu tính lãi của nguyên đơn nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số 8062047.21 và số 3594056.21, Mục 4.1 của các Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, nội dung các Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết kèm theo các hợp đồng nêu trên; Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 4248552.23, Mục 3.1 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, nội dung các Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết kèm theo hợp đồng nêu trên cùng với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là đối với các hợp đồng tín dụng số 8062047.21 và số 3594056.21 là có sở sở, nên được chấp nhận. Vì vậy, cần buộc ông H1 và bà N1 phải thanh toán cho V1 số nợ tính đến ngày 17/8/2025 là 5.847.774.528 đồng, trong đó bao gồm: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8062047.21 với số nợ là 4.794.893.963đ trong đó nợ gốc 3.422.300.000đ, nợ lãi trong hạn 551.416.944đ, nợ lãi quán hạn 821.177.019đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3594056.21 với số nợ là 1.052.880.565đ trong đó nợ gốc 729.184.000đ, nợ lãi trong hạn 117.710.192, nợ lãi quán hạn 205.986.373đ. Ngoài ra ông H1 và bà N1 còn có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi trả hết nợ cho V1, tính theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

Đối với khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4248552.23 nhận thấy: Hợp đồng tín dụng số 4248552.23 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4248552(1).23 chỉ ghi nhận bên được cấp tín dụng là ông Nguyễn Văn

H1; Bà N1 không ký kết các hợp đồng, văn bản nêu trên; Ngoài lời trình bày, Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà N1 biết, đồng ý việc ông H1 vay tiền, sử dụng, quản lý số tiền vay, đầu tư vào tài sản chung, phục vụ nhu cầu thiết yếu gia đình hay đồng ý trả nợ. Một bên vợ hoặc chồng không tham gia giao dịch mà vẫn phải chịu trách nhiệm liên đới chỉ trong trường hợp quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình. Xét thấy hợp đồng vay tài sản giữa V1 và ông H1 không thuộc một trong các trường hợp quy định tại các điều 24, 25, 26 và 37 của Luật Hôn nhân và gia đình. Vậy nên không có cơ sở để buộc bà N1 có trách nhiệm liên đới cùng ông H1 trả số tiền nợ này. Vì vậy chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của V1 là buộc ông Nguyễn Văn H1 phải có nghĩa vụ trả cho V1 số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 4248552.23 cụ thể là: Tiền nợ tạm tính đến ngày 17/8/2025 là 321.489.919đ trong đó nợ gốc 243.700.000đ, nợ lãi trong hạn 29.564.483đ, nợ lãi quán hạn 48.225.436đ. Ngoài ra ông H1 còn có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi trả hết nợ cho V1, tính theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký.

[7] Về Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay vốn của ông H1, bà N1 nêu trên thì ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 1788314.21.622 ngày 11/5/2021 và Hợp đồng thế chấp số 5551838.21.622 ngày 27/9/2021 để thế chấp các tài sản cụ thể sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 737416 ngày 19/06/2020; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã K, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 646268 ngày 09/06/2021. Tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

Xét thấy, các tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2, việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Các hợp đồng thế chấp đều quy định việc bên thế chấp phải chịu nghĩa vụ cho các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn và các khoản nợ phát sinh trong tương lai. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông H1, bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên

có căn cứ chấp nhận.

[8] Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông H1, bà N1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng. Do yêu cầu của V1 được chấp nhận toàn bộ nên ông H1, bà N1 phải nộp toàn bộ chi phí này để trả lại cho V1.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của V1 được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số326/UBTVQH14ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ của ông H1, bà N1 phải trả cho V1 là 112.000.000 đồng + (1.847.774.528 đồng x 0,1%) = 113.847.775 đồng, tính tròn 113.847.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 còn phải chịu tiền án phí đối với nghĩa vụ một mình ông H1 phải trả cho V1 là 321.489.919 đồng x 5% = 16.074.496 đông, tính tròn 16.074.500 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 103, Điều 196 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm":

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 17/8/2025 là 5.847.774.528 đồng (Năm tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm hai mươi tám đồng), trong đó bao gồm: Khoản vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 8062047.21 với số nợ là 4.794.893.963đ trong đó

nợ gốc 3.422.300.000đ, nợ lãi trong hạn 551.416.944đ, nợ lãi quán hạn 821.177.019đ; Khoản vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 3594056.21 với số nợ là 1.052.880.565đ trong đó nợ gốc 729.184.000đ, nợ lãi trong hạn 117.710.192, nợ lãi quán hạn 205.986.373đ. Ngoài ra ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 phải tiếp tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi ông H1 và bà N1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản thoả thuận đã ký kết.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Q số tiền nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4248552.23 tính đến ngày 17/8/2025 là 321.489.919đ (Ba trăm hai mươi mốt triệu bốn trăm tám mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng) trong đó nợ gốc 243.700.000đ, nợ lãi trong hạn 29.564.483đ, nợ lãi quán hạn 48.225.436đ. Ngoài ra ông Nguyễn Văn H1 phải tiếp tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 18/8/2025 cho đến khi ông Nguyễn Văn H1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và các văn bản thoả thuận đã ký kết.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích N1 có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ và lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 4248552.23 ngày 01/08/2023 với ông Nguyễn Văn H1.

3. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 737416 ngày 19/06/2020, cập nhật chuyển nhượng ngày 22/03/2021 đứng tên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 8, địa chỉ xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã K, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 646268 ngày 09/06/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 12/07/2021 đứng tên ông Nguyễn Chính H2 và bà Hoàng Thị N2. Tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Bích N1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu phát sinh từ các hợp đồng tín dụng số 8062047.21 và số 3594056.21, ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn

thiếu phát sinh từ các hợp đồng tín dụng số 4248552.23 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật.

4. Về chi tố tụng: Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 có nghĩa vụ nộp số tiền chi phí tố tụng 6.000.000đ (sáu triệu đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Bích N1 có nghĩa vụ nộp 113.847.700đ (Một trăm mười ba triệu, tám trăm bốn mươi bảy ngàn, bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ nộp 16.074.500đ (Mười sáu triệu, không trăm bảy mươi bốn ngàn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.795.799đ (Năm mươi sáu triệu, bảy trăm chín mươi lăm nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000561 ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, phòng thi hành án dân sự khu vực 14).

6. Quyền kháng cáo: Thời hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử (19-8-2025); Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng là 15 ngày kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 14 - TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến