

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1243/2025/DS-ST

Ngày: 29/9/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Mai Hương

2. Ông Phạm Bá Chương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Quốc Phong, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1989/2024/TLST-DS ngày 22/10/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1790/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2897/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Trụ sở: số A L, phường T, quận C, Thành phố H phường Y, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T; ông Nguyễn Văn T1; ông Võ Văn V; Chức vụ: Chuyên viên THN Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Q; Địa chỉ liên hệ: Lầu 5, số E C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường N, Thành phố Hồ Chí Minh), (theo văn bản ủy quyền số 3877/UQ-MBAMC ngày 10/12/2024).

Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1973

2. Bà Đinh Thị D, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: C đường D, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Tại phiên tòa: Nguyên đơn có yêu cầu xin vắng mặt; bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 9 năm 2024 và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đơn kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có đại diện ủy quyền trình bày.

[1] Nội dung khởi kiện: Ngân hàng TMCP Q2 đây gọi tắt là Ngân hàng M) và ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D, có ký các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023, với số tiền hạn mức cho vay là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), phương thức vay: cho vay từng lần; mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 314, 315, 316, 318, 321, 355, tờ bản đồ số 24, địa chỉ xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn rút vốn vay lần đầu chậm nhất đến ngày 19/6/2024; thời hạn rút vốn vay lần cuối chậm nhất đến ngày 19/12/2025; với lãi suất theo thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ số LD2336179209 ngày 26/12/2023, (ngày giải ngân 27/12/2023); thời hạn vay 216 tháng; Lãi suất vay tại ngày giải ngân là 12.1%/năm (lãi suất ưu đãi tại ngày giải ngân ngày 26/6/2025 là 8%/năm), lãi suất có điều chỉnh (định kỳ 3 tháng 1 lần vào các ngày 27/3, 27/6, 27/9, 27/12 hàng năm được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ, cộng trừ biên độ 3.5%/năm); lãi suất chậm trả 10%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Các tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D là các quyền sử dụng đất quy định tại hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024. Các tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định, bao gồm 06 tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa số 314, 315, 316, 318, 321, 355, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T2, bà D đã thanh toán cho Ngân hàng M số tiền gốc là 84.334.899 đồng, tiền lãi trên gốc trong hạn là 116.505.342 đồng, tiền lãi trên gốc quá hạn là 171.137 đồng), tính đến tháng 5/2024 ông T2, bà D ngưng không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng MB theo thỏa thuận đã ký. Nay ông T2, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng M, nên Ngân hàng M đã chuyển khoản vay thành nợ quá hạn và khởi kiện để thu hồi toàn bộ tiền nợ trên. Ngày 23/9/2024 Ngân hàng M đã gửi thông báo khởi kiện và thu hồi nợ đối với ông T2, bà D.

Ngân hàng M yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc bà ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023, tính đến ngày 29/9/2025 là 6.767.118.025 đồng (sáu tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu một trăm mười tám ngàn không trăm hai mươi lăm đồng), trong đó tiền nợ gốc là 5.915.665.101 đồng (năm tỷ chín trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn một trăm lẻ một đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 736.510.428 đồng (bảy trăm ba mươi sáu triệu năm trăm mười ngàn bốn trăm hai mươi tám đồng), tiền nợ lãi quá hạn là 41.291.454 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm chín mươi một ngàn

bốn trăm năm mươi bốn đồng) và tiền nợ lãi chậm trả là 73.651.042 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm năm mươi một ngàn không trăm bốn mươi hai đồng).

Về tiền lãi: Ngân hàng TMCP Q3 tiếp tục tính tiền lãi quá hạn từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng cho vay và Văn bản nhận nợ đã ký.

Các tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay trên gồm có:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314 (thửa 314 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851375, số vào sổ cấp GCN: CS02426 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315 (thửa 315 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851376, số vào sổ cấp GCN: CS02427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 316, (thửa 316 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851377, số vào sổ cấp GCN: CS02428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 318, (thửa 318 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 526m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851379, số vào sổ cấp GCN: CS02430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321, (thửa 321 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 890m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851382, số vào sổ cấp GCN: CS02433 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, (thửa 355 tách từ thửa 313 (24)), tờ bản đồ số 24, với diện tích 402m² (hình thức: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 200 m²(thời hạn sử dụng đất lâu dài), đất trồng cây hàng năm khác 202 m² (thời hạn sử dụng đất đến năm 2067)), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CU 034258, số vào sổ cấp GCN: CS03098 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 10/01/2024.

Trường hợp bà ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất nêu trên, để xử lý thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng M, theo hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP Q ký với bà ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D, số công chứng 00160 tại Văn phòng C (nay là Thành phố Hồ Chí Minh), để xử lý thu hồi khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D tại Ngân hàng M. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D tại Ngân hàng M thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

[2] Bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D không hợp tác, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai, ông T2, bà D vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tổ tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tổ tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Nhận thấy, bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), đề nghị Tòa án tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung, xét xử vắng mặt ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D phát sinh quan hệ tranh chấp từ các hợp đồng tín dụng, là những tranh chấp phát sinh từ thỏa thuận dân sự và hợp đồng dân sự, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D, khi tiến hành giao kết hợp đồng cho vay, văn bản nhận nợ có cung cấp cho Ngân hàng M, nơi đăng ký thường trú là địa chỉ ghi trên hợp đồng tại địa chỉ C đường D, khu phố A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nhận thấy, bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D cùng nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đã ký kết Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023, tiền thỏa thuận vay và được giải ngân là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Xét thấy, hợp đồng cho vay được giao kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý, ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Căn cứ vào bảng kê tính lãi và chi tiết giao dịch tại Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023, ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D đã thanh toán cho Ngân hàng M số tiền gốc là 84.334.899 đồng, tiền lãi trên gốc trong hạn là 116.505.342 đồng, tiền lãi trên gốc quá hạn là 171.137 đồng), tính đến tháng 5/2024 ông T2, bà D ngưng không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng M.

Tính đến ngày 29/9/2025, bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D còn nợ Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền của Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023 là 6.767.118.025 đồng (sáu tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu một trăm mười tám ngàn không trăm hai mươi lăm đồng), trong đó tiền nợ gốc là 5.915.665.101 đồng (năm tỷ chín trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn một trăm lẻ một đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 736.510.428 đồng (bảy trăm ba mươi sáu triệu năm trăm mười ngàn bốn trăm hai mươi tám đồng), tiền

nợ lãi quá hạn là 41.291.454 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng) và tiền nợ lãi chậm trả là 73.651.042 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm năm mươi một ngàn không trăm bốn mươi hai đồng).

Xét thấy, bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn Ngân hàng M, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền, Ngân hàng M đã chấm dứt hợp đồng tín dụng, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày nguyên đơn chốt số nợ yêu cầu phải trả (ngày 30/9/2025) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Nhận thấy, để đảm bảo cho các khoản vay của các Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023, ông T2, bà D đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng M tài sản bảo đảm là toàn bộ các tài sản là quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản nợ vay gồm có 06 tài sản sau:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314 (thửa 314 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851375, số vào sổ cấp GCN: CS02426 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315 (thửa 315 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851376, số vào sổ cấp GCN: CS02427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ ba: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 316, (thửa 316 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851377, số vào sổ cấp GCN: CS02428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ tư: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 318, (thửa 318 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 526m²

(mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851379, số vào sổ cấp GCN: CS02430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ năm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321, (thửa 321 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 890m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851382, số vào sổ cấp GCN: CS02433 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024.

Tài sản thứ sáu: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, (thửa 355 tách từ thửa 313 (24)), tờ bản đồ số 24, với diện tích 402m² (hình thức: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 200 m²(thời hạn sử dụng đất lâu dài), đất trồng cây hàng năm khác 202 m² (thời hạn sử dụng đất đến năm 2067)), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CU 034258, số vào sổ cấp GCN: CS03098 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 10/01/2024.

Từ tài sản thứ nhất đến tài sản thứ sáu nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP Q ký với ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D, tại Văn phòng C, chứng nhận ngày 12/01/2014, số công chứng 00160, quyền số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024 đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 339 và Điều 342 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với bị đơn ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D, trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến Tòa và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu

phản tố. Vì vậy, HĐXX căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện để giải quyết theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định trên và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nhận thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 40.000.000 đồng đã được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải chịu. H lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 299, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 339, Điều 342 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Pháp lệnh số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q:

1.1 Buộc ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 6.767.118.025 đồng (sáu tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu một trăm mười tám ngàn không trăm hai mươi lăm đồng), trong đó tiền nợ gốc là 5.915.665.101 đồng (năm tỷ chín trăm mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn một trăm lẻ một đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 736.510.428 đồng (bảy trăm ba mươi sáu triệu năm trăm mười ngàn bốn trăm hai mươi tám đồng), tiền nợ lãi quá hạn là 41.291.454 đồng (bốn mươi một triệu hai trăm chín mươi một ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng) và tiền nợ lãi chậm trả là

73.651.042 đồng (bảy mươi ba triệu sáu trăm năm mươi một ngàn không trăm bốn mươi hai đồng).

Kể từ ngày 30/9/2025, ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ chưa thanh toán của các khoản vay, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số 0001.23.275.4603902.TD ngày 26/12/2023 và văn bản nhận nợ đã ký cho đến khi ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

1.2 Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D không thực hiện, chậm 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 có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp, đảm bảo để xử lý thu hồi nợ, theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024 ký giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D gồm các tài sản là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314 (thửa 314 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851375, số vào sổ cấp GCN: CS02426 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 315 (thửa 315 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851376, số vào sổ cấp GCN: CS02427 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 316, (thửa 316 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 527m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851377, số vào sổ cấp GCN: CS02428 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 318, (thửa 318 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 526m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CR 851379, số vào sổ cấp GCN: CS02430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 321, (thửa 321 tách từ thửa 96 (24) thửa đất nông nghiệp không có lối đi), tờ bản đồ số 24, với diện tích 890m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến năm 2067), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là

xã H, 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 CR 851382, số vào sổ cấp GCN: CS02433 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/6/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 08/01/2024; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, (thửa 355 tách từ thửa 313 (24)), tờ bản đồ số 24, với diện tích 402m² (hình thức: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở 200 m²(thời hạn sử dụng đất lâu dài), đất trồng cây hàng năm khác 202 m² (thời hạn sử dụng đất đến năm 2067)), tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, 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 CU 034258, số vào sổ cấp GCN: CS03098 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/11/2019, cập nhật chủ sở hữu cho ông Trần Văn T2 ngày 10/01/2024, theo hợp đồng thế chấp (áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số 272826.24.275.4603902.BĐ ngày 12/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP Q ký với bà ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D, tại Văn phòng C, chứng nhận ngày 12/01/2014, số công chứng 00160, quyền số 01/2024/TP/CC/SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 15/01/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D tại Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D tại Ngân hàng TMCP Q thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp cho ông Trần Văn T2 và bà Đinh Thị D.

2. Thi hành tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

3.1. Buộc ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D phải liên đới chịu và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 114.767.118 đồng (một trăm mười bốn triệu bảy trăm sáu mươi bảy ngàn một trăm mười tám đồng).

3.2. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí 57.078.938 đồng (năm mươi bảy triệu không trăm bảy mươi tám ngàn chín trăm ba mươi tám đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/24P và số 0044409 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3.3. Buộc bị đơn ông Trần Văn T2, bà Đinh Thị D phải liên đới trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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 năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND khu vực 2 – TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 2 - TP.HCM;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Trần Thị Loan