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

Bản án số: 977/2025/DS-ST
Ngày: 16/6/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Châu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 6 năm 2025 và ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 933/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4114/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3773/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: Đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: đường C, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Lê Xuân B, sinh năm 1976 (có mặt)

2.2 Ông Hoàng Anh Q, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng cư trú: Đường B, Khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D

Trụ sở: đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh Q, sinh năm 1967

Cư trú: Đường B, Khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cháu Hoàng Quốc Khanh, sinh năm 2012

Người đại diện theo pháp luật của cháu Hoàng Quốc Khanh: Ông Hoàng Anh Q, sinh năm 1967 và bà Lê Xuân B, sinh năm 1976

Cùng cư trú: Đường B, Khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết tắt là Q) do ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q có ký các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ gồm:

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và khế ước nhận nợ số LD1835631149 ngày 22/12/2018, số tiền vay: 3.000.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay và mục đích vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1835631149 ngày 22/12/2018.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và khế ước nhận nợ số LD1835643602 ngày 22/12/2018, số tiền vay: 3.769.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay và mục đích vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1835643602 ngày 22/12/2018.

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và khế ước nhận nợ số LD1922121714 ngày 09/8/2019, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay và mục đích vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1922121714 ngày 09/8/2019.

Đồng thời, Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D (viết tắt là Công ty D) đã ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022, cho vay theo hạn mức tín dụng, mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; thời hạn và lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ, gồm:

Khế ước nhận nợ số LD2235555768 ngày 21/12/2022 số tiền vay 300.000.000 đồng; LD2235690136 ngày 22/12/2022 số tiền vay 300.000.000 đồng; LD2236087060 ngày 26/12/2022 số tiền vay 463.282.200 đồng; LD2236457378.01 ngày 30/12/2022 số tiền vay 368.230.800 đồng; LD2236457378.02 ngày 30/12/2022 số tiền vay 597.192.980 đồng; LD2236457378.03 ngày 30/12/2022 số tiền vay 580.000.00 đồng; số tiền vay tổng cộng là 2.608.705.980 đồng.

Đảm bảo cho việc thực hiện các hợp đồng tín dụng giữa Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn với bà B, ông Q, Công ty D, thì bà B, ông Q đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 826312.19.160.4148730.BĐ ngày 17/01/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác) số 71329.21.160.128835.BĐ ngày 25/12/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2022.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại Đường B, Khu phố B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024).

Quá trình thực hiện các hợp đồng cho vay, hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, bà B, ông Q và Công ty D vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Q đã nhiều lần yêu cầu bà B, ông Q và Công ty D thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng vẫn không thực hiện. Do đó, Q khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/02/2025 là 7.515.668.781 đồng, bao gồm: nợ gốc là 5.808.222.971 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.357.730.230 đồng; Nợ lãi chậm thanh toán là 349.715.580 đồng, cụ thể theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 8/8/2019 và khế ước nhận nợ số LD1922121714, nợ gốc trong hạn: 204.832.000 đồng, nợ gốc quá hạn: 289.152.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 94.741.441 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 71.508.022 đồng, tổng cộng là 660.233.463 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và khế ước nhận nợ số LD1835631149, nợ gốc trong hạn: 2.039.466.000 đồng, nợ gốc quá hạn: 315.791.971 đồng, nợ lãi quá hạn: 559.753.873 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 123.300.473 đồng, tổng cộng là 3.038.312.317 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và khế ước nhận nợ số LD1835643602, nợ gốc trong hạn: 2.562.237.000 đồng, nợ gốc quá hạn: 396.744.000 đồng, nợ lãi quá hạn: 703.234.916 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 154.907.085 đồng, tổng cộng là 3.817.123.001 đồng.

Bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018; Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 20/02/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

- Công ty D phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/02/2025 là 3.348.570.662 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ số LD2235555768; LD2235690136; LD2236087060; LD2236457378.01; LD2236457378.02; LD2236457378.03, nợ gốc quá hạn: 2.607.629.410 đồng, nợ lãi quá hạn: 740.941.252, tổng cộng: 3.348.570.662 đồng.

Công ty D tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 20/02/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

Nếu Công ty D, bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024) theo Hợp đồng thế chấp số 71329.21.160.128835.BĐ ngày 25/12/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 826312.19.160.4148730.BĐ ngày 17/01/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty D, bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q theo thứ tự ưu tiên tại Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Q thì Công ty D, bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Q.

Ngoài ra, Q không còn yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Hoàng Quốc K do bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà B, ông Q thống nhất còn nợ Q số tiền như Q đã yêu cầu. Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà B, ông Q có vi phạm nghĩa vụ thanh toán như Q đã trình bày. Nay bà B, ông Q đồng ý thanh toán số tiền còn nợ cho Q.

Trường hợp bà B, ông Q, Công ty D không thanh toán thì đồng ý cho xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số V914667 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024).

Ngày 26/02/2025, bà B thay đổi ý kiến, do Q chưa giải thích rõ cách tính khoản nợ của bà B, ông Q và Công ty D nên bà B thay đổi ý kiến, không đồng ý với số tiền nợ mà Q đã yêu cầu.

3. Bị đơn Công ty D do ông Hoàng Anh Q làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty D xác nhận có nợ Q và đồng ý trả số tiền còn nợ như Q yêu cầu.

4. Tại phiên tòa:

4.1 Nguyên đơn Q vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện:

- Bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2025 là 7.773.071.072 đồng, bao gồm: nợ gốc là 5.808.222.971 đồng; nợ lãi trong hạn là 15.384.892 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.771.331.996 đồng; Nợ lãi chậm thanh toán là 178.131.213 đồng, cụ thể theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835631149 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.355.257.971 đồng, nợ lãi trong hạn: 5.182.099 đồng, nợ lãi quá hạn: 689.374.667 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 73.119.099 đồng, tổng cộng là 3.122.933.836 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835643602 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.958.981.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 9.830.290 đồng, nợ lãi quá hạn: 901.512.294 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 91.648.527 đồng, tổng cộng là 3.961.972.111 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1922121714 ngày 09/8/2019, nợ gốc quá hạn: 493.984.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 372.503 đồng, nợ lãi quá hạn: 180.445.035 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 13.363.587 đồng, tổng cộng là 688.165.125 đồng.

Bà B và ông Q tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018; Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 04/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

- Công ty D phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2025 là 3.462.776.258 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ số LD2235555768; LD2235690136; LD2236087060; LD2236457378.01; LD2236457378.02; LD2236457378.03, nợ gốc quá hạn: 2.607.629.410 đồng, nợ lãi trong hạn: 88.585.260 đồng, nợ lãi quá hạn: 755.561.588 đồng.

Công ty D tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 04/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

Nếu Công ty D, bà B và ông Q không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024) theo Hợp đồng thế chấp số 71329.21.160.128835.BĐ ngày 25/12/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2022 và Hợp đồng thế chấp số 826312.19.160.4148730.BĐ ngày 17/01/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Q thì Công ty D, bà B và ông Q vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Q.

Ngoài ra, Q vẫn giữ ý kiến về cách tính lãi của bà B, ông Q, Công ty D theo Văn bản giải trình về cách tính lãi ngày 20/02/2025, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và không còn yêu cầu nào khác.

4.2 Bị đơn ông Hoàng Anh Q, bà Lê Xuân B và Công ty D do ông Hoàng Anh Q làm đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Hoàng Quốc Khanh do ông Q, bà B làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà B, ông Q, Công ty D có vay và thế chấp tài sản như nguyên đơn đã trình bày. Ban đầu, bị đơn đã thanh toán đủ cho nguyên đơn. Thời gian sau do tình hình kinh tế khó khăn nên bị đơn không tiếp tục thanh toán được. Bị đơn cũng muốn bán tài sản thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn nhưng do vướng thủ tục pháp lý chưa bán được. Khi bà B, ông Q nhận chuyển nhượng nhà đất của chủ cũ thì chủ cũ đã xây dựng nhà như hiện trạng hiện nay và đã chuyển nhượng luôn phần xây dựng. Bà B, ông Q sở hữu, quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến việc xử lý tài sản thế chấp vì bị đơn chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp nhà trên đất.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

5.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

5.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, cùng lời trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Q khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Anh Q, bà Lê Xuân B và Công ty D thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn bà B, ông Q đang cư trú tại thành phố Thủ Đức. Các khoản vay giữa Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn với bà B, ông Q và giữa Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn với Công ty D có cùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thành phố Thủ Đức. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là

tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với các khoản vay của bà B, ông Q, Công ty D:

Theo lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ do Q cung cấp thì Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và bà B, ông Q đã ký kết các hợp đồng tín dụng gồm:

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 có Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835631149 ngày 22/12/2018, số tiền vay: 3.000.000.000 đồng và số LTI18341000025.ST02/LD1835643602 ngày 22/12/2018, số tiền vay: 3.769.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay và mục đích vay theo từng Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 có Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI19218000300.ST01/LD1922121714 ngày 09/8/2019, số tiền vay: 1.000.000.000 đồng, lãi suất, thời hạn vay và mục đích vay theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ.

Đồng thời, Q và Công ty D đã ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 có các khế ước nhận nợ, gồm: Khế ước nhận nợ số LD2235555768 ngày 21/12/2022 số tiền vay 300.000.000 đồng; LD2235690136 ngày 22/12/2022 số tiền vay 300.000.000 đồng; LD2236087060 ngày 26/12/2022 số tiền vay 463.282.200 đồng; LD2236457378.01 ngày 30/12/2022 số tiền vay 368.230.800 đồng; LD2236457378.02 ngày 30/12/2022 số tiền vay 597.192.980 đồng; LD2236457378.03 ngày 30/12/2022 số tiền vay 580.000.00 đồng; số tiền vay tổng cộng là 2.608.705.980 đồng, lãi suất, thời hạn vay, mục đích vay theo từng khế ước nhận nợ.

Theo quy định tại Điều 91, Khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017, Q là tổ chức tín dụng được quyền cấp tín dụng dưới hình thức cho vay, Q và bà B, ông Q, Công ty D được quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Q đã giải ngân các khoản vay cho bà B, ông Q, Công ty D theo các khế ước nhận nợ. Bà B, ông Q, Công ty D vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó, Q đã chuyển dư nợ sang nợ quá hạn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất về số tiền vay, số tiền đã trả. Khi bà B, ông Q, Công ty D không thanh toán khoản nợ, Q áp dụng lãi suất quá hạn đối với khoản nợ gốc quá hạn và tính tiền lãi chậm trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm của khoản nợ lãi trong hạn chưa thanh toán là đúng theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, các yêu cầu khởi kiện của Q là có căn cứ, theo đó:

- Bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2025 là 7.773.071.072 đồng, bao gồm: nợ gốc là 5.808.222.971 đồng; nợ lãi trong hạn là 15.384.892 đồng; nợ lãi quá hạn là 1.771.331.996 đồng; Nợ lãi chậm thanh toán là 178.131.213 đồng, cụ thể theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835631149 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.355.257.971 đồng, nợ lãi trong hạn: 5.182.099 đồng, nợ lãi quá hạn: 689.374.667 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 73.119.099 đồng, tổng cộng là 3.122.933.836 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835643602 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.958.981.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 9.830.290 đồng, nợ lãi quá hạn: 901.512.294 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 91.648.527 đồng, tổng cộng là 3.961.972.111 đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1922121714 ngày 09/8/2019, nợ gốc quá hạn: 493.984.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 372.503 đồng, nợ lãi quá hạn: 180.445.035 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 13.363.587 đồng, tổng cộng là 688.165.125 đồng.

Bà B và ông Q tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018; Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 04/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

- Công ty D phải thanh toán nợ cho Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 03/6/2025 là 3.462.776.258 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ số LD2235555768; LD2235690136; LD2236087060; LD2236457378.01; LD2236457378.02; LD2236457378.03, nợ gốc quá hạn: 2.607.629.410 đồng, nợ lãi trong hạn: 88.585.260 đồng, nợ lãi quá hạn: 755.561.588 đồng.

Công ty D tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 04/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Q.

[2.1.2] Đối với yêu cầu của Q về xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 826312.19.160.4148730.BĐ ngày 17/01/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác) số 71329.21.160.128835.BĐ ngày 25/12/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2022, giữa bên nhận thế chấp là Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn với bên thế chấp bà B, ông Q thì bà B, ông Q đã dùng tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình để đảm bảo cho các khoản vay của bà B, ông Q, Công ty D tại Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn.

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại Đường B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024).

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản trên của các bên đã thực hiện theo đúng quy định tại Điều 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ, Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm và Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, căn cứ Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, yêu cầu của Q trong trường hợp bà B, ông Q, Công ty D không trả được nợ hoặc trả nợ chưa đầy đủ, thì Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản vay là có căn cứ.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2024 thì hiện trạng nhà đất tại địa chỉ số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức do bà B, ông Q quản lý, sử dụng, hiện trạng xây dựng 02 tầng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà B và ông Q ngày 16/01/2019, không thể hiện thông tin công trình xây dựng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024, thể hiện hiện trạng căn nhà 02 tầng nhưng diện tích sàn xây dựng không công nhận.

Theo Văn bản số 2117/CNTPTĐ ngày 13/6/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức thì công trình trên đất không công nhận, lý do: căn cứ theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Thiên Gia Phát lập ngày 16/9/2024, số 2578/TGP-2024, đã được Chi nhánh Thủ Đức duyệt số 5836/BV-CNTPTĐ ngày 19/9/2024 và Đơn cam kết của ông Q – bà B ngày 17/8/2024 có chứng thực tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức số 000911 và Giấy cam kết của ông Q – bà B có chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Điệp số 006918 ngày 01/10/2024. Công trình xây dựng theo giấy phép xây dựng số 260/GPXD ngày 30/01/2018 và Điều chỉnh giấy phép số 161/GPXDĐC ngày 02/5/2018 của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp cho ông Nguyễn Văn Đạo (ông Đạo là chủ sử dụng đất trước đó và đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà B năm 2019 theo nội dung cập nhật biến động trên trang 04 giấy chứng nhận ngày 16/01/2019. Công trình sai phép giảm 75,29 m^2 (giấy phép xây dựng điều chỉnh: 292,79 m^2, hiện trạng hiện nay: 217,5 m^2), nên chưa đủ cơ sở để chứng nhận theo quy định.

Tòa án đã ban hành các văn bản thu thập chứng cứ về công trình xây dựng tại địa chỉ số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức gửi Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Ủy ban nhân dân phường Hiệp Bình Chánh nhưng

không nhận được văn bản trả lời. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, công trình xây dựng tại địa chỉ số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức xây dựng sai phép, đã được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp chứng nhận số nhà ngày 16/01/2019. Bà B, ông Q xác định đã nhận chuyển nhượng cả phần xây dựng từ chủ cũ và sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Do đó, công trình xây dựng này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà B, ông Q, do xây dựng sai phép nên không được công nhận.

Căn cứ Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Như vậy, Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024). Tuy nhiên, bà B, ông Q chưa được công nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng nên khi tiến hành xử lý tài sản thế chấp cần thể hiện rõ công trình xây dựng chưa công nhận.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp của bà B, ông Q sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ còn phải thanh toán của bà B, ông Q, Công ty D thì số tiền chênh lệch được trả cho ông bà B, ông Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm này không đủ để thanh toán hết khoản nợ của bà B, ông Q, Công ty D thì bà B, ông Q, Công ty D phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Q theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, Q tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B, ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Q, Công ty D chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Q và hoàn lại tạm ứng án phí cho Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 294, Điều 296, Điều 317, Điều 318, Điều 357, Điều 418, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3, Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 12, Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ;

Căn cứ Điều 22, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ;

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

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

1.1 Buộc bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền vay còn nợ tính đến ngày 03/6/2025 là 7.773.071.072 *(Bảy tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu bảy mươi mốt nghìn bảy mươi hai)* đồng, bao gồm: nợ gốc là 5.808.222.971 *(Năm tỷ tám trăm lẻ tám triệu hai trăm hai mươi hai nghìn chín trăm bảy mươi mốt)* đồng; nợ lãi trong hạn là 15.384.892 *(Mười lăm triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi hai)* đồng; nợ lãi quá hạn là 1.771.331.996 *(Một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn chín trăm chín mươi sáu)* đồng; Nợ lãi chậm thanh toán là 178.131.213 *(Một trăm bảy mươi tám triệu một trăm ba mươi mốt nghìn hai trăm mười ba)* đồng, cụ thể theo các hợp đồng sau:

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835631149 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.355.257.971 *(Hai tỷ ba trăm năm mươi lăm triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi mốt)* đồng, nợ lãi trong hạn: 5.182.099 *(Năm triệu một trăm tám mươi hai nghìn chín mươi chín)* đồng, nợ lãi quá hạn: 689.374.667 *(Sáu trăm tám mươi chín triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi bảy)* đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 73.119.099 *(Bảy mươi ba triệu một trăm mười chín nghìn chín mươi chín)* đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI18341000025.ST02/LD1835643602 ngày 22/12/2018, nợ gốc quá hạn: 2.958.981.000 *(Hai tỷ chín trăm năm mươi tám triệu chín trăm tám mươi mốt nghìn)* đồng, nợ lãi trong hạn: 9.830.290 *(Chín triệu tám trăm ba mươi nghìn hai trăm chín mươi)* đồng, nợ lãi quá hạn: 901.512.294 *(Chín trăm lẻ một triệu năm trăm mười hai nghìn hai trăm chín mươi bốn)* đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 91.648.527 *(Chín mươi mốt triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm hai mươi bảy)* đồng.

+ Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD1922121714 ngày 09/8/2019, nợ gốc quá hạn: 493.984.000 *(Bốn trăm chín mươi ba triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn)* đồng, nợ lãi trong hạn: 372.503 *(Ba trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm lẻ ba)* đồng, nợ lãi quá hạn: 180.445.035 *(Một trăm tám mươi triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn ba mươi lăm)*

đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 13.363.587 *(Mười ba triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn năm trăm tám mươi bảy)* đồng.

1.2 Bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh kể từ ngày 04/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 813941.18.160.4148730.TD ngày 19/12/2018; Hợp đồng cho vay số 909603.19.160.4148730.TD ngày 08/8/2019 và các khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q.

1.3 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền còn nợ tính đến ngày 03/6/2025 là 3.462.776.258 *(Ba tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi tám)* đồng, theo Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các văn bản nhận nợ số LD2235555768 ngày 21/12/2022; số LD2235690136 ngày 22/12/2022; số LD2236087060 ngày 26/12/2022; số LD2236457378.01, LD2236457378.02, LD2236457378.03 cùng ngày 30/12/2022, bao gồm: nợ gốc quá hạn: 2.607.629.410 *(Hai tỷ sáu trăm lẻ bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn bốn trăm mười)* đồng, nợ lãi trong hạn: 88.585.260 *(Tám mươi tám triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm sáu mươi)* đồng, nợ lãi quá hạn: 755.561.588 *(Bảy trăm năm mươi lăm triệu năm trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm tám mươi tám)* đồng.

1.4 Kể từ ngày 04/6/2025, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 20267.22.160.128835.TD ngày 10/5/2022 và các văn bản nhận nợ kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D.

2. Ngay khi bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm giải chấp tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn và bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q gồm:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 71329.21.160.128835.BĐ ngày 25/12/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/01/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 826312.19.160.4148730.BĐ ngày 17/01/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 21/01/2019.

Đồng thời, trả lại cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024 và các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp mà bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q đã nộp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn.

3. Trường hợp bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, 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 DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024), lưu ý: diện tích sàn xây dựng không công nhận.

4. Buộc bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q và những người đang cư trú tại địa chỉ số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1716, tờ bản đồ số 1, tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V914677 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 06/3/2003, cập nhật thông tin chuyển nhượng cho bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q ngày 16/01/2019 (nay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 1267, tờ bản đồ số 24, tại số 39, Đường số 35, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, 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 DQ 331268 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 01/10/2024) cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp của bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ còn phải thanh toán của bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D, thì số tiền chênh lệch được trả cho bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

6. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 *(Bốn triệu)* đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Xuân B và ông Hoàng Anh Q phải chịu là 115.773.071 *(Một trăm mười lăm triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn bảy mươi mốt)* đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D phải chịu là 101.255.525 *(Một trăm lẻ một triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi lăm)* đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp bao gồm: số tiền 48.219.286 *(Bốn mươi tám triệu hai trăm mười chín nghìn hai trăm tám mươi sáu)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0067692 ngày 02/12/2024, số tiền 58.042.217 *(Năm mươi tám triệu bốn mươi hai nghìn hai trăm mười bảy)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2023/0003828 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại & Dịch vụ D, cháu Hoàng Quốc Khanh (do bà Lê Xuân B, ông Hoàng Anh Q là đại diện theo pháp luật) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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:
- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Châu