TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 444 /2025/DSST
Ngày: 12/9/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 491/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2025/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 201/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Q

Trụ sở chính: Tầng 1 và tầng 2 Tòa nhà Sailing, phường SG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hoàng M; bà Hồ Thị Nh; ông Nguyễn Huy C; bà Nguyễn Thị Thanh V là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 093401.25 ngày 04/4/2025). (ông C, bà Nh có mặt)

Địa chỉ liên hệ: số 176 NKKN, phường XH, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Võ Văn Đ, sinh năm: 1967;

Địa chỉ thường trú: số 2 CXBĐ, Phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 2 CXBĐ, Phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh); Địa chỉ hiện nay: Trại giam Long Hòa – Bộ Công an.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ có ông Nguyễn Chí Th, sinh năm 1978 hoặc bà Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1994; Địa chỉ: 200/5 NHT, phường TT, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 07/5/2025). (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm: 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 2 số 2 CXBĐ, Phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 2 CXBĐ, Phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Võ Đức Nh, sinh năm 2000

Cư trú: số 2 số 2 CXBĐ, Phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 2 CXBĐ, Phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án ngày 14/03/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Q có ông Trần Hoàng M; bà Hồ Thị Nh; ông Nguyễn Huy C; bà Nguyễn Thị Thanh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Q (gọi tắt là Ngân hàng Quốc Tế Việt Nam) đã ký với ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 và Phụ lục 01 về tài liệu giải ngân, điều khoản và điều kiện cấp tín dụng với nội dung:

+ Số tiền vay: 9.000.000.000 đồng;

+ Mục đích vay vốn: Vay bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 1936, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

+Thời hạn vay: 174 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 25/09/2036.

+ Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 12.3%/năm và có điều chỉnh lãi suất theo quy định của VIB.

+ Số tiền gốc trả vào mỗi kỳ là 310.000.000 đồng. Số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối; kỳ trả gốc đầu tiên vào ngày 25/09/2022.

+ Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/04/2022.

Ngày 25/03/2022, Ngân hàng Q đã giải ngân cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 với số tiền 9.000.000.000 (Chín tỷ) đồng theo HĐTD.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là địa chỉ 1 – 2 CXBĐ, phương BD, 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: BG xxxx, số vào sổ cấp GCN: CHxxxxx do Ủy

ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2011 cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Qtheo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/03/2022 và có đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tính đến ngày 12/09/2025, ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th đã trả cho Ngân hàng Q số tiền tổng cộng là 467.783.891 đồng (trong đó: nợ gốc 0 đồng, nợ lãi 467.783.891 đồng).

Ngân hàng Q đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay ông Đ và bà Th vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Q. Vì vậy, ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày từ ngày 26/09/2022.

Ngân hàng Q đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th phải thanh toán ngay cho Ngân hàng Q số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/9/2025 là: 15.598.426.597 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ năm trăm chín mươi tám triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng), bao gồm: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng.

Ngân hàng Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/09/2025 cho đến khi ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 5391998.22 ngày 16/03/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 ngày 25/03/2022).

Trong trường hợp ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: "Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG xxxxx, số vào sổ cấp GCN: CHxxxx do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2011 cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th". Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng Q theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/03/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Q.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Q (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 5895396.22.673 ký ngày 21/03/2022).

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 Ngân hàng Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Đ, bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Q.

Nguyên đơn yêu cầu ông Đ, bà Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản tranh chấp vì ông Đ, bà Th là bên có lỗi trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Võ Văn Đ có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Chí Th trình bày:

Vào năm 2022, ông Đ, bà Th và Ngân hàng Q có ký Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 với nội dung: Ngân hàng Q cho ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th vay số tiền 9.000.000.000 đồng và có thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nay, Ngân hàng yêu cầu ông Đ và bà Th phải thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 12/9/2025 là: 15.598.426.597 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng thì ông Đ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 9.000.000.000 đồng. Còn về số tiền lãi thì ông Đ đề nghị Ngân hàng Q và Hội đồng xét xử xem xét miễn giảm cho ông số tiền lãi của khoản vay này. Vì tại buổi làm việc tại Trại giam Chí Hòa ông Đ có đề nghị việc xem xét miễn giảm tiền lãi và đại diện Ngân hàng Q đã đồng ý xem xét miễn giảm lãi cho ông khi ông thanh toán toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng Q. Ngoài ra, khoảng thời gian từ năm 2022 đến nay ông Đ không thể thực hiện việc kinh doanh do gặp sự việc bất khả kháng là ông có liên quan đến 01 vụ án hình sự và ông là lao động chính trong gia đình nhưng không có thu nhập.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Đức Nh đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bà Th và ông Nh vẫn vắng mặt không lý do chính đáng. Bà Th, ông Nh không có bản trình bày lời khai của mình về vụ án cũng như Tòa án không tiến hành hòa giải được. Do đó Tòa án không thể thu thập được lời khai của các đương sự này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 phát biểu quan điểm:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Q; Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 ngày 25/03/2022,

xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do Quận 8 là nơi bị đơn đang cư trú nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th thanh toán ngay cho Ngân hàng Q số tiền tạm tính đến ngày 12/9/2025 là: 15.598.426.597 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ năm trăm chín mươi tám triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng), bao gồm: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng. Ông Đ và bà Th tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 13/9/2025 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Trường hợp ông Đ, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông Đ, bà Th theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/03/2022 để thu hồi nợ.

Theo tài liệu chứng cứ và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy: Ngân hàng Q và ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th đã ký kết hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng tín dụng thì ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Do đó, ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc, lãi còn thiếu tính đến ngày 12/9/2025 với tổng số tiền là 15.598.426.597 đồng, trong đó: nợ gốc 9.000.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng, Nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng là phù hợp với quy định pháp luật và có cơ sở chấp nhận.

Hết thời hạn mà ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ: 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của ông Đ, bà Th theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/03/2022 để thu hồi nợ.

Căn cứ các Điều 320, Điều 323, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, đơn khởi kiện của Ngân hàng Q, Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 và Phụ lục 01 về tài liệu giải ngân, điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 ngày 25/03/2022, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về "tranh chấp hợp đồng tín dụng". Do bị đơn có nơi cư trú tại Phường 15 Quận 8 (nay là phường Phú Định, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 (Tòa án nhân dân Quận 8 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 81/2025/UBTVQH ngày 27/6/2025;

[2] Về thủ tục tố tụng:

Theo kết quả xác minh của Công an Phường Q, Quận H (nay là phường PĐ), Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ông Nh đang cư trú địa chỉ số 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thanh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nhân đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Th, ông Nh.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Về yêu cầu thanh toán nợ vay:

Xét, Ngân hàng Q yêu cầu ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th phải thanh toán ngay cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 12/9/2025 là: 15.598.426.597 đồng (*Bằng chữ: Mười lăm tỷ năm trăm chín mươi tám triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng*), bao gồm: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng

Xét, ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th đã vay tiền của Ngân hàng Qtheo Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 và Đơn đề nghị giải

ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 ngày 25/03/2022 nhưng vi phạm hợp đồng, không trả vốn lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng Q khởi kiện đòi số tiền bao gồm nợ gốc và nợ lãi như trên là có căn cứ cần chấp nhận giải quyết vì phù hợp với Điều 401, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Do ông Đ bà Th vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi và không thanh toán nợ gốc đúng hạn, nên thì Ngân hàng Q đã chuyển sang tính lãi quá hạn đối với toàn bộ số tiền nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 là phù hợp quy định tại mục 1.4.6 của Phụ lục 01 kèm theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký; đúng quy định pháp luật tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của bị đơn và đại diện ủy quyền của Ngân hàng không thỏa thuận được việc miễn giảm tiền lãi. Căn cứ vào quy định của pháp luật tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì yêu cầu tính lãi của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu đòi tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/9/2025 cho đến ngày ông Đ, bà Th trả hết nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 và phụ lục 01 kèm theo hợp đồng là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên được chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét, nguyên đơn yêu cầu, nếu ông Đ bà Th không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số còn thiếu cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng yêu cầu được quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ số: 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Đ, bà Th theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/03/2022 để thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng thế chấp tài sản số 5895396.22.673 ngày 21/3/2022, công chứng số 005813, Quyển số: 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th với Ngân hàng Q đối với nhà và đất tại địa chỉ số 1 - 2 CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh) được lập thành văn bản, được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/3/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên giao dịch bảo đảm có hiệu lực

Xét, Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2025 của Tòa án nhân dân Quận 8 và Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đối với nhà đất tại địa chỉ số CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2

CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh). Hội đồng xét xử xét thấy có sự thay đổi về hiện trạng của căn nhà so với thời điểm nhận thế chấp.

Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ông Đ đã xây dựng lại căn nhà tại địa chỉ CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, Thành phố Hồ Chí Minh) có hiện trạng được ghi nhận đúng như nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2025. Việc xây dựng nhà có xin phép và được cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Tuy nhiên, sau khi xây dựng căn nhà xong thì ông Đ và bà Th chưa thực hiện thủ tục hoàn công cho căn nhà trên nên chưa đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở sau khi xây dựng lại nhà.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định "Trường hợp tài sản bảo đảm là bất động sản, động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký thì thông tin được mô tả theo thỏa thuận phải phù hợp với thông tin trên Giấy chứng nhận". Do đó, ghi nhận mô tả tài sản thế chấp trong hợp đồng thế tài sản số 5895396.22.673 ngày 21/3/2022 là đúng quy định của pháp luật.

Xét quan hệ giữa giao dịch bảo đảm và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Điều 15 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 trong trường hợp tài sản đã được giao dịch bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền xử lý tài sản để bảo đảm thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở để chấp nhận theo Điều 299, 323 Bộ luật dân sự năm 2015 và mục 3.2, 3.3 của Hợp đồng thế chấp. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ bà Th không thực hiện việc thanh toán toàn bộ các khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 thì Ngân hàng Q được thực hiện quyền yêu cầu xử lý phát mãi tài sản thu hồi nợ.

[4] Về thời hạn thanh toán, Hội đồng xét xử xét thấy: Từ 9/2022 bị đơn đã không thực hiện việc thanh toán nợ cho nguyên đơn. Việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Ngân hàng Q yêu cầu ông Đ và bà Th trả một lần toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi còn thiếu ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là chính đáng, có cơ sở để chấp nhận.

[5] Chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản tranh chấp là 17.260.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ chi phí này. Ngân hàng Q đã nộp tạm ứng chi phí này.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 10.000.000đồng. Căn cứ vào quy định tại các Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì ông Đ bà Th có trách nhiệm chịu khoản chi phí này; Ngân hàng không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và được hoàn lại số tiền đã tạm nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Q được chấp nhận nên bị đơn ông Đ và bà Th phải chịu án phí theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025

- Điều 299, Điều 323, Điều 401, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Q .

Buộc ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 5391998.22 ngày 16/03/2022 tính đến ngày 12/9/2025 là: **15.598.426.597 đồng (*Bằng chữ: Mười lăm tỷ năm trăm chín mươi tám triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng*)**, bao gồm: Nợ gốc: 9.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 4.057.928.164 đồng; Nợ lãi quá hạn: 2.540.498.433 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng Q được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 13/09/2025 cho đến khi ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký (Chi tiết xem HĐTD số 5391998.22 ngày 16/03/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5335065.22 ngày 25/03/2022).

Sau khi ông Đ bà Th thanh toán dứt điểm các khoản nợ, Ngân hàng Q phải trả lại cho ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th bản chính các tài liệu, giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BG 7xxxx, số vào sổ cấp GCN CHxxxx do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2011; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất.

Trường hợp ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Q, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 24, tờ bản đồ số: 25, địa chỉ: CXBĐ, phường Q, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 1 - 2 CXBĐ, phường PĐ, 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: BG 77xxxx, số vào sổ cấp GCN: CHxxxxx do Ủy ban nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/11/2011 thuộc sở hữu của ông Võ Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thanh Th theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 5895396.22.673 ngày 21/03/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng Q.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Đ và bà Th vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Q.

2. Ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản là 8.630.000 đồng, số tiền tổng cộng là 18.630.000 đồng. Ông Đ bà Th phải hoàn lại cho Ngân hàng Q số tiền 18.630.000đồng, thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngân hàng Q chịu chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản là 8.630.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 123.598.427 (Một trăm hai mươi ba triệu năm trăm chín mươi tám ngàn bốn trăm hai mươi bảy) đồng ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thanh Th phải chịu, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 59.787.759 đồng cho Ngân hàng Q theo biên lai thu số 0030506 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo:

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND KV10;
- THADS TP.HCM ;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Doãn Thị Nga