TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 2789/2026/DS-ST
Ngày: 04/9/2026
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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Tiến Bình;

2. Ông Lưu Văn Ngọc;

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Chinh, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1366/2026/DSST ngày 12 tháng 6 năm 2026 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 919/2026/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 663/2026/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP L (L1); Trụ sở: LPB Tower, số B T, phường H, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: B Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Thế V; sinh năm 1990; Số CCCD: 05209000**** hoặc ông Trần Quốc D; sinh năm 1999; Số CCCD: 06609900**** hoặc ông Trần Trung N; sinh năm 1988; Số CCCD: 07908801****; Cùng địa chỉ: Tầng B, tòa nhà H, số B Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; Cùng là: Người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền số 15772/2026/QĐ-LPBank.DRC ngày 17/8/2026) – Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1973; CCCD: 07907300**** và bà Trịnh Thị Kim O, sinh năm 1978, CCCD: 02417800****; Cùng địa chỉ: B T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1981, CCCD: 03008101****; Địa chỉ: Căn hộ F chung cư H, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí

Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 06481 ngày 17/8/2026 tại Văn phòng C) – Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1981, CCCD: 03008101**** và bà Trần Hoa Diệu T, sinh năm 1984, CCCD: 07518400****; Cùng địa chỉ: Căn hộ F chung cư H, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Hoa Diệu T1: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1981, CCCD: 03008101****; Địa chỉ: Căn hộ F chung cư H, số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 002790 ngày 21/8/2026 tại Văn phòng C1) – Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2026 và quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP L có ông Trần Quốc D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/08/2023, ông Nguyễn Trọng H cùng bà Trịnh Thị Kim O và Ngân hàng TMCP L (viết tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD5902023175 với hạn mức cho vay là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 với hạn mức cho vay là 9.200.000.000 (Chín tỷ hai trăm triệu) đồng. Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/08/2023 có thời hạn vay: không quá 9 tháng/KUNN; lãi suất vay: 10,95%/năm; mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thực phẩm, gạo, bia, nước giải khát và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 có thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất vay: 10,7%/năm; mục đích cho vay: phục vụ các mục đích tiêu dùng hợp pháp của bên vay và gia đình bên vay.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà O tổng số tiền 11.700.000.000 đồng (bằng chữ: Mười một tỷ bảy trăm triệu đồng) được thể hiện tại các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O và ngân hàng đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023101 ngày 04/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 071911, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 10367/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/05/2021, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P

chứng nhận ngày 04/8/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023104 ngày 10/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, Tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 527138, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS) 010701/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C3 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 chứng nhận ngày 10/8/2023;

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trịnh Văn S, bà Trần Hoa Diệu T và ngân hàng đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023146 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện L, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 443108, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 18/12/2023 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 chứng nhận ngày 20/12/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023147 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 621, Tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093749, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 12937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 18/12/2023 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B chứng nhận ngày 19/12/2023.

Quá trình vay, ông H, bà O vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đã gửi Thông báo số 161 ngày 26/6/2024 và Thông báo số 150 ngày 11/6/2024 có chữ ký xác nhận của ông Trịnh Văn S và bà Trịnh Thị Kim O. Tuy nhiên, cho đến nay vẫn chưa thanh toán nợ. Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O phải thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Ngân hàng TMCP L số tiền nợ tổng cộng tạm tính đến ngày 04/9/2026 là: 16.326.563.639 (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi chín) đồng. Trong đó: Nợ gốc là : 11.669.158.402 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 4.209.793.459 đồng; nợ lãi trong hạn:

363.166.315 đồng; lãi chậm trả: 84.445.463 đồng .

Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP L phần nợ lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 05/9/2026 cho đến khi trả dứt nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/08/2023 và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023.

Trường hợp ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án cấp có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ bao gồm:

- Tài sản 1 : quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyên sử dụng đật, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 071911, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 10367/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/05/2021, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O.

- Tài sản 2 : quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, Tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 527138, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS) 010701/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O.

- Tài sản 3 : quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện L, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 443108, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T.

- Tài sản 4 : quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 621, Tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093749, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 12937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho ngân hàng.

Ông Trịnh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn trọng H và bà Trịnh Thị Kim O đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hoa Diệu T trình bày:

Ông và vợ là bà Trần Hoa Diệu T là chủ tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O tại Ngân hàng TMCP L. Trong quá trình làm hồ sơ vay cho ông H và bà O, ông được biết Ngân hàng làm hồ sơ không đúng quy định của Ngân hàng N1 cho vay không đúng mục đích, giải ngân không đúng đối tượng và còn giữ lại tiền giải ngân để thu lãi hàng tháng cho đến khi phát sinh quá hạn. Ông đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ vụ án vì người vay chỉ ký hồ sơ theo hướng dẫn của nhân viên ngân hàng, hoàn toàn lên ngân hàng làm việc và không biết giải ngân cho ai. Vợ chồng ông dùng tài sản để bảo lãnh cho khoản vay theo đúng quy định của pháp luật và Ngân hàng N1. Tuy nhiên, Ngân hàng có thực hiện cho vay đúng theo quy định của Ngân hàng N1 hay không đề nghị Tòa án làm rõ giúp ông để tránh việc người dân bị mất tài sản còn mang nợ nần.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Trịnh Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn trọng H và bà Trịnh Thị Kim O đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Hoa Diệu T trình bày: Đề nghị Ngân hàng cho biết mục đích vay, hình thức giải ngân có đúng với quy định pháp luật hay không. Trường hợp Ngân hàng giải ngân đúng quy định thì ông đồng ý dùng tài sản bảo lãnh của mình để trả nợ cho khoản vay của ông H, bà O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

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

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: không có.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và về thẩm quyền : quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Theo kết quả xác minh của Công an phường V, Thành phố Hồ Chí Minh thì Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1973; CCCD: 07907300**** và bà Trịnh Thị Kim O, sinh năm 1978, CCCD: 02417800**** có đăng ký thường trú và thực tế cư trú

tại địa chỉ: B T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông H và bà O có nơi cư trú tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4: Trong vụ án này Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của bị đơn. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01-8-2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 phải tham gia phiên tòa theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện :

Ngày 04/08/2023, ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O và Ngân hàng TMCP L (viết tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD5902023175 với hạn mức cho vay là 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 với hạn mức cho vay là 9.200.000.000 (Chín tỷ hai trăm triệu) đồng. Hợp đồng hạn mức tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/08/2023 có thời hạn vay: không quá 9 tháng/KUNN; lãi suất vay: 10,95%/năm; mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thực phẩm, gạo, bia, nước giải khát và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 có thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất vay: 10,7%/năm; mục đích cho vay: phục vụ các mục đích tiêu dùng hợp pháp của bên vay và gia đình bên vay.

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho ông H, bà O tổng số tiền 11.700.000.000 đồng (bằng chữ: Mười một tỷ bảy trăm triệu đồng) được thể hiện tại các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O và ngân hàng đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023101 ngày 04/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 071911, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 10367/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/05/2021, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C2, tỉnh Bình Phước và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 04/8/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023104 ngày 10/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, Tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 527138, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS)

010701/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C3 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 chứng nhận ngày 10/8/2023;

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Trịnh Văn S, bà Trần Hoa Diệu T và ngân hàng đã ký các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023146 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện L, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 443108, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C4 ngày 18/12/2023 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 chứng nhận ngày 20/12/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023147 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 621, Tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093749, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 12937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 18/12/2023 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B chứng nhận ngày 19/12/2023.

Tại khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 quy định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật".*

Tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng quy định mức lãi suất: "*không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả".*

Tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm quy định: "*Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn".*

Xét thỏa thuận của các bên về lãi suất, lãi suất nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 3 Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/8/2023; Điều 2 Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023; Điều 10 Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023; Điều 10 Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023; Điều 10 Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023 giữa ngân hàng và ông H, bà O ; khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; điểm b khoản 4 Điều

13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn ông H, bà O phải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 04/9/2026 là: 16.326.563.639 (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi chín) đồng. Trong đó: Nợ gốc là : 11.669.158.402 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 4.209.793.459 đồng; nợ lãi trong hạn: 363.166.315 đồng; lãi chậm trả: 84.445.463 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, ông H, bà O phải tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 05/9/2026 cho đến khi trả xong nợ gốc tính theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/08/2023 và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023.

Tại phiên tòa, ông S cho rằng Ngân hàng làm hồ sơ không đúng quy định của Ngân hàng N1 cho vay không đúng mục đích, giải ngân không đúng đối tượng và còn giữ lại tiền giải ngân để thu lãi hàng tháng cho đến khi phát sinh quá hạn. Ông đề nghị Tòa án xem xét lại hồ sơ vụ án vì người vay chỉ ký hồ sơ theo hướng dẫn của nhân viên ngân hàng, hoàn toàn lên ngân hàng làm việc và không biết giải ngân cho ai, ông cũng không được Ngân hàng thông báo bà O và ông H còn nợ ngân hàng số tiền bao nhiêu. Tuy nhiên, ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặt khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, Ngân hàng đã giải ngân theo đúng quy định pháp luật. Xét, căn cứ vào Thông báo số 161 ngày 26/6/2024 và Thông báo số 150 ngày 11/6/2024 có chữ ký xác nhận của ông Trịnh Văn S và bà Trịnh Thị Kim O thì thấy rằng ông S đã được Ngân hàng thông báo và biết bà O, ông H còn nợ Ngân hàng. Do đó, lời trình bày của ông S không có căn cứ để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.2] Về thời hạn thanh toán :

Do ông H, bà O vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu ông H, bà O phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.3] Về tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay:

Xét, việc thế chấp tài sản là tài sản gắn liền với đất theo các Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023101 ngày 04/8/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C2 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P chứng nhận ngày 04/8/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023104 ngày 10/8/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C3 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C3 chứng nhận ngày 10/8/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023146 ngày 18/12/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C4 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L2 chứng nhận ngày 20/12/2023;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023147 ngày 18/12/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 18/12/2023 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B chứng nhận ngày 19/12/2023.

Xét, các Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm là phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Điều 5 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên thì giữa các bên có thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Thỏa thuận này không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Do đó, ngân hàng yêu cầu trường hợp ông H, bà O không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với thỏa thuận và đúng với quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP L số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. H1 lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 4 Điều 207; Khoản 1, Khoản 2 Điều 227; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2, 4 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 401; Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 100, Khoản 2 Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Căn cứ Điều 8; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

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

1.1 Buộc ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP L tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 04/9/2026 là: 16.326.563.639 (Mười sáu tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi chín) đồng. Trong đó: Nợ gốc là : 11.669.158.402 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 4.209.793.459 đồng; nợ lãi trong hạn: 363.166.315 đồng; lãi chậm trả: 84.445.463 đồng.

1.2 Buộc ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP L phần nợ lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 05/9/2026 cho đến khi trả dứt nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023175 ngày 04/08/2023 và Hợp đồng tín dụng số HDTD5902023261 ngày 18/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/01 ngày 07/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023175/02 ngày 10/8/2023, Giấy đề nghị kiêm Khế ước nhận nợ số 5902023261/01 ngày 22/12/2023.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3 Quá thời hạn nêu trên, nếu ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023101 ngày 04/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 45, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 071911, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 10367/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/05/2021, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023104 ngày 10/8/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 868, Tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 527138, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS) 010701/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023146 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện L, Tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 443108, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T;

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số HĐTC5902023147 ngày 18/12/2023. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 621, Tờ bản đồ số 2 toạ lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093749, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 12937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/10/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T.

1.4 Ngay sau khi ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân hàng phải trả lại cho ông H, bà O, ông S, bà T toàn bộ giấy tờ về tài sản đã thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 071911, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 10367/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/05/2021, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 527138, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: (CS) 010701/Tân Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022, mang tên ông Nguyễn Trọng H và bà Trịnh Thị Kim O; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 443108, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 05140 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/11/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 093749, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 12937 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B

cấp ngày 25/10/2018, mang tên ông Trịnh Văn S và bà Trần Hoa Diệu T.

1.5 Sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP L.

1.6 Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O đối với Ngân hàng TMCP L thì ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O, ông Trịnh Văn S, bà Trần Hoa Diệu T được nhận lại phần giá trị còn lại của tài sản đã phát mãi.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP L số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Trọng H, bà Trịnh Thị Kim O phải chịu 124.326.564 (Một trăm hai mươi bốn triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi bốn) đồng.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP L số tiền tạm ứng án phí 61.778.778 (Sáu mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0035021 ngày 03/6/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025 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 Điều 6, 7, 36, 71 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án Dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- VKSND KV4 - TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Cao Thị Thu Hiền