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

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày 31/12/2025
V/v:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Ông Lê Ngọc Phi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Bà Trần Thị Minh Nguyệt – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2025/TLST-KDTM ngày 29 tháng 7 năm 2025 về việc*"Tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp";* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-KDTM ngày 24/11/2025, giữa các đương sự, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST-KDTM ngày 11/12/2025:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần X.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng C, Văn phòng số L8-01-11+16 Tòa nhà V, số 72 L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Huyền T – Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Chính G – Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần X – PGD V.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Tấn R, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn B, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án tại Đội B, KB Trại giam X, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Phan Thị Bích P, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn B, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông G, ông R có đơn xin vắng mặt, bà P vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 14/3/2023, Ngân hàng TMCP X–Chi nhánh V – PGD T và ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 để cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P vay số tiền vay: 1.000.000.000đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh chăn nuôi dê; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/9/2023; Lãi suất vay: 13.5%/năm cố định suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất phạt tính trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

Để thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P số tiền 1.000.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-230000112 ngày 15/3/2023; Thời hạn vay 06 tháng, kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/9/2023. Lãi suất cho vay 13.5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, thời điểm tháng 8/2023 ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P gặp khó khăn trong kinh doanh và đề nghị Ngân hàng TMCP X cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ. Ngân hàng TMCP X đã đồng ý hỗ trợ và thực hiện cơ cấu nợ 03 lần cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P; cụ thể:

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 14/8/2023: thời hạn vay 15 tháng kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/5/2024;

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 15/5/2024: Thời hạn vay kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/4/2025;

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 15/7/2024: Thời hạn vay kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/4/2025;

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số tiền mà ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền là 44.921.123đồng; trong đó nợ gốc đã trả là 0đồng, nợ lãi quá hạn đã trả là 0đồng, lãi phạt chậm trả lãi đã trả 58.109đồng.

Kể từ ngày 20/01/2025, là ngày đến hạn trả số tiền lãi đã cơ cấu; Ngân hàng TMCP X đã thông báo cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P để thu xếp thanh toán số tiền lãi được cơ cấu lại nêu trên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP X đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc trả nợ nhưng ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Nay, Ngân hàng TMCP X yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP X tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14/3/2023 tạm tính đến ngày 31/12/2025 là 1.290.319.908

đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000đồng, nợ trong hạn là 174.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn là 102.575.342 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 01/01/2026 cho đến khi ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP X.

Nếu ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 1.109,2m^2 thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã G, 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 DG 819956, Số vào sổ cấp GCN: CS05447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P ngày 10/3/2023 để thu hồi nợ.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mại không đủ thanh toán nợ thì ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi trả nợ xong.

Tại biên bản lấy lời khai bị đơn là ông Nguyễn Tấn R trình bày:

Ông Nguyễn Tấn R và bà Phan Thị Bích P là vợ chồng. Ngày 14/3/2023 ông và bà Phan Thị Bích P có ký Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14/3/2023 với Ngân hàng TMCP X để vay tổng số tiền là 1.000.000.000đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh chăn nuôi dê; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/9/2023; Lãi suất vay: 13.5%/năm cố định suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất phạt tính trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

Sau khi vay, do làm ăn khó khăn nên ông bà có xin Ngân hàng hỗ trợ cơ cấu nợ 03 lần. Tuy nhiên khi đến hạn trả nợ vợ chồng ông cũng chưa trả được nợ gốc cho Ngân hàng. Nợ lãi thì vợ chồng ông có trả được vài tháng nhưng cụ thể bao nhiêu ông không nhớ.

Khi vay vợ chồng ông có thế chấp cho Ngân hàng phần đất có diện tích 1.109,2m^2 thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã G, 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 DG 819956. số vào sổ cấp GCN: CS05447 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 16/08/2022. Cập nhật biến động đến ngày 10/3/2023 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23 ngày 14/3/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 14/3/2023, số công chứng 1148, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp /cầm cố tài sản số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23/PL01 ngày 05/01/2024 công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/01/2024, số công chứng 127, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Tấn R đi chấp hành án từ khoảng tháng 5/2025 cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Tấn R đồng ý nhận nợ và trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP X. Tuy nhiên, hiện nay ông đang chấp hành án, vợ ông là bà Phan Thị Bích P không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Vì vậy, ông đồng ý để Ngân hàng TMCP X phát mãi tài sản thế chấp đã ký với Ngân hàng TMCP X để thu hồi nợ.

Ông Nguyễn Tấn R có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Phan Thị Bích P: Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng bà Phan Thị Bích P không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X, bị đơn ông Nguyễn Tấn R đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn bà Phan Thị Bích P vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa nhưng có đơn xin vắng mặt là chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 1.290.319.908 đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000đồng, nợ trong hạn là 174.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn là 102.575.342 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456 đồng tạm tính đến ngày 31/12/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 01/01/2026 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo hợp đồng, phụ lục đã được ký kết giữa ngân hàng với ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp", bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích Bổ sung vốn kinh doanh chăn nuôi Dê nên loại tranh chấp giữa các

bên là quan hệ kinh doanh thương mại; bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Thôn B, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Chính G, bị đơn ông Nguyễn Tấn R có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; bị đơn bà Phan Thị Bích P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14/3/2023 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- *Về nội dung vụ án:*

[4] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 14/3/2023, Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh V – PGD T và ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P vay số tiền 1.000.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng vay nêu trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P 1.000.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-230000112 ngày 15/03/2023. Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 1.000.000.000đồng, nợ trong hạn là 174.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn là 102.575.342 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456 đồng tạm tính đến ngày 31/12/2025.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[5] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[5.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14/3/2023 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP X – Chi nhánh V – PGD T, người vay là ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P. Tại các buổi làm việc, lời khai có trong hồ sơ đại diện Ngân hàng và ông Nguyễn Tấn R thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP X.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, thời điểm tháng 08/2023 Ông Nguyễn Tấn R – Bà Phan Thị Bích P gặp khó khăn trong kinh doanh và đề nghị Ngân hàng TMCP X hỗ trợ cơ cấu lại thời hạn trả nợ – giữ nguyên nhóm nợ. Ngân hàng TMCP X đã đồng ý hỗ trợ và thực hiện cơ cấu nợ 03 lần cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P theo:

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 14/8/2023: thời hạn vay 15 tháng kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/5/2024;

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 15/5/2024: Thời hạn vay kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/4/2025;

- Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung khế ước nhận nợ ngày 15/7/2024: Thời hạn vay kể từ ngày 15/3/2023 đến ngày 15/4/2025;

Quá trình vay ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P có trả được một khoản tiền lãi, mặc dù ông Nguyễn Tấn R không nhớ cụ thể số tiền bao nhiêu; bà Phan Thị Bích P không có ý kiến trình bày nhưng Ngân hàng đã cung cấp bảng lãi chi tiết và ông Nguyễn Tấn R đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

Ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã trả được cho Ngân hàng TMCP X số tiền là 44.921.123đồng; trong đó nợ gốc đã trả là 0đồng, nợ lãi quá hạn đã trả là 0đồng, lãi phạt chậm trả lãi đã trả 58.109đồng.

Ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P còn nợ Ngân hàng TMCP X tạm tính đến ngày 31/12/2025 (Theo bảng tính lãi ngày 31/12/2025 do Ngân hàng TMCP X cung cấp) số tiền là: 1.290.319.908đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000đồng, nợ trong hạn là 174.904.110đồng, nợ lãi quá hạn là 102.575.342đồng, lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456đồng.

[5.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14-3-2023; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-230000112 ngày 15/3/2023là: Lãi suất vay: 13.5%/năm cố định suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất phạt tính trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi tính của ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P tính đến hết ngày 31/12/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã trả được cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi của các hợp đồng vay là 44.921.123đồng. Dư nợ còn lại là: 1.290.319.908đồng, trong đó nợ gốc 1.000.000.000đồng, nợ trong hạn là 174.904.110 đồng, nợ lãi quá hạn là 102.575.342 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456 đồng.

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của hợp đồng nêu trên là 1.290.319.908đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 01/01/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào theo hợp đồng, văn bản ký kết giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P đã ký kết Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23 ngày 14/03/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 14/03/2023, số công chứng 1148, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23/PL01 ngày 05/01/2024 công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/01/2024, số công chứng 127, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã G, 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 DG 819956, Số vào sổ cấp GCN: CS05447 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2022; cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P ngày 10/3/2023 và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/3/2023.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[7] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 31/12/2025 là 1.290.319.908đồng cho Ngân hàng TMCP X.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP X có quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000đ. Số tiền chi phí này ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP X.

[9] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X về việc "Tranh chấp hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp" với bị ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P.

Buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần X của Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-230017910 ngày 14/3/2023 với tổng số tiền tính đến ngày 31/12/2025 là 1.290.319.908đồng (một tỷ, hai trăm chín mươi triệu, ba trăm mười chín nghìn, chín trăm lẻ tám đồng); trong đó nợ gốc 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), nợ trong hạn là 174.904.110đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm lẻ bốn nghìn, một trăm mười đồng), nợ lãi quá hạn là 102.575.342đồng (một trăm lẻ hai triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm bốn mươi hai đồng), lãi phạt chậm trả lãi 12.840.456đồng (mười hai triệu, tám trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm năm mươi sáu đồng).

Ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng thửa đất số 250, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: xã Q, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã G, 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 DG 819956, Số vào sổ cấp GCN : CS05447 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 16/8/2022, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P ngày 10/3/2023 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23 ngày 14/03/2023, được công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 14/03/2023, số

công chứng 1148, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số 19/KHCN 30-4/BĐTS/23/PL01 ngày 05/01/2024 công chứng tại Văn phòng công chứng M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/01/2024, số công chứng 127, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S-Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 15/3/2023.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Số tiền chi phí này ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Tấn R, bà Phan Thị Bích P phải nộp 50.709.597đồng (năm mươi triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần X số tiền tạm ứng án phí 23.473.000đồng (hai mươi ba triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005957 ngày 28-7-2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

Nông Thị Tình