TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2026/DS- ST
Ngày: 25- 05- 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Ngân

Ông Đinh Văn Tân

-***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Phương Ảnh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Sang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 05 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2025/QĐXXST- DS ngày 17/03/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 65A/2026/QĐST- DS ngày 07 tháng 04 năm 2026, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số: 82A/2026/TB-TA ngày 27/04/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Toawer – Số 111A đường P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, sinh năm: 1965- Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Tấn T - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ NPL NHBL Khu vực Phía Nam- Khối xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Khánh H, Chức vụ: giám đốc xử lý nợ vùng (vắng mặt)

Ông Hoàng ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1997 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 1264- 1266 B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

- Ông Lâm Văn C, sinh năm 1982 *(vắng mặt nhưng đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt)*

Căn cước công dân số: 094082000238 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 22/07/2020

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1983 *(có mặt)*

Căn cước công dân số: 077183002459 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/11/2022

Cùng địa chỉ: Tổ 4, Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Uỷ ban nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ).

Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) *(vắng mặt nhưng đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt)*.

- Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 30, đường T, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022, Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024, chi tiết như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022 theo yêu cầu của ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T, cụ thể: Số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng, ngày giải ngân: 07/5/2022; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất kỳ đầu: 12.9%/năm; Lãi suất cho vay điều chỉnh chủ động 03 tháng/1 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 4.3%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Ngày nhận nợ: 05/5/2022; Phương thức trả nợ: trả gốc + lãi vào ngày 07 hàng tháng; Mục đích vay: Vay để sửa chữa nhà trên nền đất cũ (Bao gồm mua sắm thiết bị gia đình) tọa lạc tại thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024 theo yêu cầu của ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T, cụ thể: Số tiền phát vay: 82.000.000 đồng; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: 12%/năm; Lãi suất cho vay cố định trong suốt thời hạn của Khoản tín dụng; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay; Ngày nhận nợ: 04/3/2024; Phương thức trả nợ: trả gốc + lãi vào ngày 04 hàng tháng; Mục đích vay: Mua đồ dùng, trang thiết bị gia đình.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông C, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CH01597 do Ủy ban nhân dân huyện C (cũ) cấp ngày 19/7/2012 cho bà Phạm Thị T. Tài sản này đã được thế chấp Theo Hợp đồng thế chấp số chứng 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05/5/2022 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.

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ông C và bà T vi phạm nhiều lần nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Thời điểm vi phạm nghĩa vụ trả nợ là kể từ ngày 07/6/2024. Đến ngày 25/11/2024, ông C và bà T chỉ trả được cho Ngân hàng 116.676.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 242.877.770 đồng. Khoản nợ của ông C, bà T đã chuyển sang quá hạn từ ngày 07/6/2024.

Tạm tính đến ngày 25/05/2026 tổng số tiền mà vợ chồng ông C , bà T còn nợ Ngân hàng Q là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng)* , trong đó:

- Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022, cụ thể: Nợ gốc là 883.319.496 đồng, Lãi trong hạn là 163.440.408 đồng, Lãi quá hạn là 221.922.246 đồng. Tổng cộng: 1.268.682.150 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024 theo yêu cầu của ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T, cụ thể: Nợ gốc là 82.000.000 đồng, Lãi trong hạn là 11.984.902 đồng, Lãi quá hạn là 14.965.000 đồng. Tổng cộng: 108.949.902 đồng.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu Vợ chồng ông C và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng Q với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/05/2026 là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng).*

Và đề nghị Ông C và bà T tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại kể từ ngày 26/05/2026 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; các văn bản khác mà ông C, bà T đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp Ông C và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Q, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng Q, cụ thể:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CH01597 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) cấp ngày 19/7/2012 cho bà Phạm Thị T. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/5/2022 đã được công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05/5/2022 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.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng Ông C và bà T đối với Ngân hàng. Nếu số tiền từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của vợ chồng ông C và bà T thì ông C, bà T vẫn phải có nghĩa vụ trả cho đến khi hết khoản nợ trên.

2. Bị đơn bà Phạm Thị T, ông Lâm Văn Ctrình bày: Vợ chồng ông C, bà T có vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q theo Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022, Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024 như đại diện Ngân hàng trình bày.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông C, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CH01597 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) cấp ngày 19/7/2012 cho bà Phạm Thị T. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số chứng 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05/5/2022 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.

- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, đến ngày 07/6/2024 ông C, bà T đã vi phạm nhiều lần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 25/11/2024, vợ chồng ông bà chỉ trả được cho ngân hàng số tiền là 116.676.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 242.877.770 đồng.

Vợ chồng ông C, bà T thống nhất với bảng kê của đại diện Ngân hàng VIB cung cấp. Tạm tính đến ngày 25/05/2026, tổng số tiền mà ông C bà T còn nợ Ngân hàng Q là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng)*, trong đó bao gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022, cụ thể: Nợ gốc là 883.319.496 đồng, Lãi trong hạn là 163.440.408 đồng, Lãi quá hạn là 221.922.246 đồng. Tổng cộng: 1.268.682.150 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024, cụ thể: Nợ gốc là

82.000.000 đồng, Lãi trong hạn là 11.984.902 đồng, Lãi quá hạn là 14.965.000 đồng. Tổng cộng: 108.949.902 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, thì ông C, bà T có ý kiến như sau:

Ông C, bà T xác nhận còn nợ Ngân hàng VIB với tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/05/2026 là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng).*

Ông C, bà T đồng ý thanh toán số nợ trên cho Ngân hàng. Và ông bà đồng ý tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại kể từ ngày 26/05/2026 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; các văn bản khác mà vợ chồng ông bà đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ với Ngân hàng.

Trường hợp ông C, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng Q, ông bà đồng ý đề nghị phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng Q, cụ thể: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CH01597 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) cấp ngày 19/7/2012 cho bà Phạm Thị T. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số chứng 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 05/5/2022 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

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng tôi đối với Ngân hàng. Nếu số tiền từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của vợ chồng ông bà tại Ngân hàng thì ông bà đồng ý tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ.

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

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã X trình bày:

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất số 858 (tách ra từ thửa đất số 129), tờ bản đồ số 36 xã S, phần diện tích này đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số M 414181 ngày 22/06/1998 cho hộ ông P.

Sau khi hoàn thành thủ tục nhận tặng cho của hộ ông P theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Minh Đức công chứng ngày 02/06/2012, bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ)cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sô BI 350572 ngày 19/07/2012 với diện tích 145m^2, mục đích sử dụng là đất ở (50m^2) và đất trông cây hàng năm khác (95m^2) thuộc thửa số 858 (tách ra từ thửa đất số 129) tờ bản đồ số 36 xã S.

Thực hiện Quyết định số 3187/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Đường M- N)- H- B (Đường 991); Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức đã ban hành Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 23/04/2024 về thu hồi 4,3m^2 đất của ông/bà Phạm Thị T và phê duyệt kinh phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư cho ông/bà Phạm Thị T với tổng số tiền 13.568.100 đồng tại Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024. Diện tích đất thu hồi thuộc một phần diện tích của thửa đất 858, tờ bản đồ số 36 xã S.

Ngoài diện tích đất thu hồi nêu trên thì Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) có ban hành Quyết định số 3038/QĐ-UBND ngày 29/04/2025 về thu hồi 29,7m^2 đất của bà Phạm Thị T; phần diện tích đất này không nằm trong thửa 858, tờ bản đồ số 36, mà chỉ tiếp giáp thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 xã S và là đất giao thông nhưng được hộ bà Phạm Thị T đang trực tiếp sử dụng. Sau khi xem xét tính pháp lý về việc sử dụng đất thì phần diện tích này không đủ điều kiện được bồi thường về đất, nhưng được hỗ trợ về tài sản tạo lập trên đất với tổng số tiền 12.808.248 đồng theo Quyết định số 2097/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã X.

Về việc này, Ủy ban nhân dân xã X đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết tài sản thế chấp và số tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất của bà Phạm Thị T theo quy định và theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/05/2022.

- Đại diện Chi nhánh trung tâm phát triển quỹ đất khu vực Châu Đức trình bày:

Để thực hiện công trình Đường M- N- H- B (Đường 991) Ủy ban nhân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) đã ban hành Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 23/04/2024 về việc thu hồi 4,3m^2 đất (đất nông nghiệp) thuộc thửa 3A, tờ bản đồ số 1 tương ứng thửa số C/858 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã S, huyện C (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Phạm Thị T và phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Phạm Thị T tại Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 với tổng số tiền là 13.568.100 đồng. Ngày 23/05/2024, Trung tâm Phát triển Qũy đất huyện Châu Đức (nay là Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Châu Đức) đã tổ chức chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân theo quy định. Tuy nhiên, bà T không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất bị thu hồi, nên không có cơ sở để thực hiện việc thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, Chi nhánh Trung tâm Phát triển Qũy đất không đủ căn cứ pháp lý để thực hiện chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà T. Hiện nay, số tiền này đang được gửi vào tài khoản tiền gửi mở tại Ngân hàng Thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần (đính kèm là Ủy nhiệm chi ngày 23/12/2024).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên C rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền (tính đến ngày 25/05/2026) là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng).* Trường hợp ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CHO1597 do Ủy ban nhân dân huyên Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19/07/2012 đứng tên bà Phạm Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/05/2022, đã được Phòng công chứng số 02 (cũ) công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022. Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Số tiền 13.568.100 đồng (mười ba triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn một trăm đồng) là kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Phạm Thị T theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) được trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để đảm bảo cho khoản nợ trên của bà Phạm Thị T, ông Lâm Văn C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng*:*

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải trả số tiền vay chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022, Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024 và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ trên theo Hợp đồng thế chấp đã được ký giữa các bên nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"; Nơi bị đơn cư trú tại Ấp

T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã S, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Văn C, Chủ tịch UBND xã X vắng mặt nhưng đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đại diện Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực C vắng mặt mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T đã ký Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022; và Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng. Các bên đã ký xác lập Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ trên, phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, phụ lục sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022 + Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022 thì Ngân hàng cho ông C, bà T vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); thời hạn vay là 180 tháng; mục đích vay là để sửa chữa nhà trên nền đất cũ tọa lạc tại thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh); với lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12.9%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng Q chủ động điều chỉnh 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Ngoài ra, tại Phụ lục số 2522388.24 ngày 13/03/2024, hai bên còn thỏa thuận: hoàn trả khoảng tín dụng gốc vào ngày 07 hàng tháng, cụ thể: Từ ngày 07/06/2022 đến ngày 07/02/2024: đã thanh toán, Từ ngày 07/03/2024 đến ngày 07/05/2024 tạm ngưng trả gốc trong 03 tháng, với số tiền là 16.668.000 đồng, số tiền này được chia đều và hoàn trả cùng với kỳ trả gốc của 12 tháng tiếp theo, từ ngày 07/06/2024 đến ngày 07/05/2025: mỗi tháng trả 6.945.000 đồng, từ ngày 07/06/2025 đến 07/4/2037: mỗi tháng trả 5.556.000 đồng, số còn lại trả vào ngày 07/05/2037; Ngày trả lãi: vào ngày 07 hàng tháng, trong đó tạm ngưng trả nợ lãi trong 03 tháng, từ ngày 07/03/2024 đến ngày 07/05/2024, số tiền này sẽ được chia đều và hoàn trả trong 12 tháng tiếp theo

cùng với tiền lãi phát sinh của kỳ đó, bắt đầu từ ngày 07/06/2024. Bất kỳ khoản tiền dư nợ gốc nào được cấp tín dụng theo tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho Ngân hàng sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho ngân hàng Q sẽ chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho ngân hàng Q.

- Theo Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/03/2024 + Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/03/2024 thì Ngân hàng cho ông C, bà T vay số tiền 82.000.000 đồng (tám mươi hai triệu đồng); thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; mục đích vay là để đáp ứng nhu cầu mua đồ gia dùng, trang thiết bị gia đình; với lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 12%/năm, lãi suất này cố định trong suốt thời gian vay. Ngày 04/03/2024 Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã giải ngân khoản vay cho ông C, bà T với số tiền trên. Ngoài ra, hai bên thỏa thuận: 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân: không trả gốc, từ tháng 13 trở đi: Vào ngày 04 hàng tháng; kỳ trả đầu tiên ngày 04/4/2025, mỗi kỳ trả 1.709.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân: không trả lãi. Từ tháng 13 trở đi: Vào ngày 04 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 04/04/2025. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Bất kỳ khoản tiền dư nợ gốc nào được cấp tín dụng theo tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho ngân hàng sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho ngân hàng sẽ chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho Ngân hàng Q.

Kể từ ngày giải ngân 2 khoản vay trên thì ông C, bà T đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Căn cứ mục 2.4, 2.5 của Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; mục 1.4.6, mục 4.3 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; mục 2 Phụ lục (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng/Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 9362804.22 ngày 05/5/2022); mục 2 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/05/2022 và Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/03/2024; mục 3.3 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/03/2024; mục 2 Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/03/2024; các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng; Nghị quyết 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 thì ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T đã vi phạm nghĩa vụ

trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn ngày 07/06/2024 là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022 + Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/05/2022; Phụ lục (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng/Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 9362804.22 ngày 05/5/2022) và Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/03/2024 + Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/03/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/03/2024.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 25/05/2026) là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng)*, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022, cụ thể: Nợ gốc là 883.319.496 đồng, Lãi trong hạn là 163.440.408 đồng, Lãi quá hạn là 221.922.246 đồng. Tổng cộng: 1.268.682.150 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024, cụ thể: Nợ gốc là 82.000.000 đồng, Lãi trong hạn là 11.984.902 đồng, Lãi quá hạn là 14.965.000 đồng. Tổng cộng: 108.949.902 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay, ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/05/2022, đã được Phòng công chứng số 02 (cũ) công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022. Cụ thể, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CHO1597 do Ủy ban nhân dân huyên Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19/07/2012 đứng tên bà Phạm Thị T

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức (cũ) vào ngày 05/05/2022. Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại mục 2, 3, 5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7755814.22 ngày 05/05/2022; mục 3 của Hợp đồng tín dụng, mục 1.4, mục 2 Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; bên được cấp tín dụng bà Phạm Thị T, ông Lâm Văn C cũng thỏa thuận trong trường hợp bà T, ông C

không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Xuân Sơn, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CHO1597 do Ủy ban nhân dân huyên Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19/07/2012 đứng tên bà Phạm Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/05/2022, đã được Phòng công chứng số 02 (cũ) công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022.

Theo Công văn số 2573/UBND-NNMT ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) và Công văn số 23/TTPTQĐ- CNCĐ ngày 28/01/2026 của Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực Châu Đức thể hiện: Để thực hiện công trình Đường M- N- H- B (Đường 991) Ủy ban nhân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) đã ban hành Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 23/04/2024 về việc thu hồi 4,3m^2 đất (đất nông nghiệp) thuộc thửa 3A, tờ bản đồ số 1 tương ứng thửa số C/858 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Sơn B, huyện C (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Phạm Thị T và đã phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Phạm Thị T theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 với tổng số tiền là 13.568.100 đồng. Ngày 23/05/2024, Trung tâm Phát triển Qũy đất huyện Châu Đức (nay là Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Châu Đức) đã tổ chức chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ dân theo quy định. Tuy nhiên, bà T không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất bị thu hồi, nên không có cơ sở để thực hiện việc thu hồi và chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, Chi nhánh Trung tâm Phát triển Qũy đất không đủ căn cứ pháp lý để thực hiện chi trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho hộ bà T. Hiện nay, số tiền này đang được gửi vào tài khoản tiền gửi mở tại Ngân hàng Thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần (đính kèm là Ủy nhiệm chi ngày 23/12/2024).

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông C, bà T đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Q đề nghị Tòa án xem xét số tiền 13.568.100 đồng để đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Và bị đơn bà Phạm Thị T đồng ý với ý kiến của đại diện Ngân hàng.

Ngoài diện tích đất thu hồi trên thì Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ) có ban hành Quyết định số 3038/QĐ-UBND ngày 29/04/2025 về thu hồi 29,7m^2

đất của bà Phạm Thị T; phần diện tích đất này không nằm trong thửa số 858 tờ bản đồ số 36 xã Sơn Bình (nay là xã Xuân Sơn) và là đất giao thông nhưng được hộ bà Phạm Thị T trực tiếp sử dụng. Do đó, Tòa án không xem xét đối với phần đất thu hồi này.

Tại mục 2, 3 Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/05/2022, đã được Phòng công chứng số 02 (cũ) công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022, hai bên thỏa thuận như sau:

2.0 Nghĩa vụ bảo đảm:

2.1 Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo Hợp đồng tín dụng 9362804.22 ngày 05/5/2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) và các Hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác ký giữa bên A và bên C kể từ ngày ký Hợp đồng này và các khoản nợ gốc, lãi , phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo các Hợp đồng tín dụng ký giữa bên A và bên C trước ngày ký Hợp đồng tín dụng (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi)

3.2 Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn:

Các công trình xây dựng phục trợ thuộc sở hữu của bên B, vật phụ gắn với tài sản thế chấp; Hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba;....

Vì vậy, số tiền bồi thường hỗ trợ là 13.568.100 đồng cho bà Phạm Thị T, theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 do thu hồi 4,3m^2 đất (đất nông nghiệp) thuộc thửa 3A, tờ bản đồ số 1 tương ứng thửa số C/858 tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã S, huyện Châu Đức (nay là xã X, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Phạm Thị T được xem là tài sản thế chấp cho Ngân hàng.

Do đó, số tiền 13.568.100 đồng (mười ba triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn một trăm đồng) là kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Phạm Thị T theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ), *(đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Châu Đức (nay là Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Châu Đức) gửi vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Châu Đức mở tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Châu Đức, Bà Rịa- Vũng Tàu theo giấy Ủy nhiệm chi ngày 23/12/2024)* được trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để đảm bảo cho khoản nợ trên của bà T, ông C.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải trả lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại

cổ phần Q được Tòa án chấp nhận là 53.328.962 đồng *(năm mươi ba triệu, ba trăm hai mươi tám ngàn, chín trăm sáu mươi hai đồng).*

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 22.252.000 đồng (*hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi hai ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001938 ngày 04/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 317, 318, 321, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm".*

- Buộc ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền (tính đến ngày 25/05/2026) là 1.377.632.052 đồng *(Một tỷ, ba trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi hai đồng)*, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 9362804.22 ngày 05/5/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9362804.22 ngày 05/5/2022, cụ thể: Nợ gốc là 883.319.496 đồng, Lãi trong hạn là 163.440.408 đồng, Lãi quá hạn là 221.922.246 đồng. Tổng cộng: 1.268.682.150 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 3644861.24 ngày 04/3/2024; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3644861.24 ngày 04/3/2024, cụ thể: Nợ gốc là 82.000.000 đồng, Lãi trong hạn là 11.984.902 đồng, Lãi quá hạn là 14.965.000 đồng. Tổng cộng: 108.949.902 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/05/2026) cho đến khi thi hành án xong, ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan trên.

- Số tiền 13.568.100 đồng (mười ba triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn một trăm đồng) là kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho bà Phạm Thị T theo Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 08/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức (cũ), *(đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Châu Đức (nay là Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Châu Đức) gửi vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Châu Đức mở tại Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Châu Đức, Bà Rịa-Vũng Tàu theo giấy Ủy nhiệm chi ngày xx/xxxx)* được trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q để đảm bảo cho khoản nợ trên của bà Phạm Thị T, ông Lâm Văn C.

- Trường hợp ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 858, tờ bản đồ số 36 tại Xã S, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã X, 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 BI 350572, số vào sổ cấp GCN: CHO1597 do Ủy ban nhân dân huyên Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 19/07/2012 đứng tên bà Phạm Thị T, theo Hợp đồng thế chấp số 7755814.22 ngày 05/05/2022, đã được Phòng công chứng số 02 (cũ) công chứng số 5630, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/05/2022.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông C, bà T đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

2. Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải trả lại số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

3. Về án phí:

- Bị đơn ông Lâm Văn C, bà Phạm Thị T phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 53.328.962 đồng *(năm mươi ba triệu, ba trăm hai mươi tám ngàn, chín trăm sáu mươi hai đồng).*

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 22.252.000 đồng (*hai mươi hai triệu, hai trăm năm mươi hai ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001938 ngày 04/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn

này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, 36, 72 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh