

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC X
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 93/2025/DS-ST
Ngày: 16/7/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

Bà Hồ Thị Lang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 0309/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 219/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 197/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower - 111A Pasteur, phường Sài Gòn (trước đây là Phường Bến Nghé, Quận 1), Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Trần Đăng K, sinh năm 2001

Giấy ủy quyền số 096873.25 ngày 14/4/2025.

Địa chỉ: 176 N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

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

Bà Tống Thị V, sinh năm 1947

Địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2024 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Trần Đăng K tại các biên bản hòa giải và bản tự khai:*

Ngân hàng TMCP Q đã cho bị đơn là ông Nguyễn Ngọc Đ vay số tiền 4.500.000.000 đồng theo các hợp đồng tín dụng chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 6649663.23 ngày 10/11/2023, số tiền vay: 500.000.000 đồng:

Mục đích khoản vay: Bù đắp tiền mượn bên thứ ba để thanh toán chi phí tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình. Thời hạn vay 60 tháng, hoàn trả khoản tín dụng gốc: 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, kỳ thanh toán nợ lãi vào ngày 13 dương lịch hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên là 13/12/2024, mức lãi suất: 12%/năm. Ngày 13/11/2023, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6649663(1).23 với số tiền 500.000.000 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 4293312.23 ngày 11/04/2023, số tiền vay 4.000.000.000 đồng:

Mục đích khoản vay: Bù đắp tiền mua bất động sản tại địa chỉ: 951/15 Tỉnh lộ X, Khu phố 8, phường T, quận Bn, TP. Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 336 tháng, hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 13 dương lịch hàng tháng, phần gốc còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Kỳ thanh toán nợ lãi vào ngày 13 dương lịch hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên là 13/05/2023, mức lãi suất: 15%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm trong kỳ cộng biên độ 4%/năm. Ngày 13/04/2023, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4293312(1).23 với số tiền 4.000.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 004xx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/20xx theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06xx.HĐTC-VIB607.17 ngày 01/xx/2017, số công chứng: 026xx, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3365xxx.22.601 ngày 21/xx/2022, số công chứng: 0034xx, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm số 0470xx.TC.087 vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 04/xx/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, TPHCM.

Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân đầy đủ cho bị đơn. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Ngọc Đ đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký; khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 13/05/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên. Tạm tính đến ngày 12/6/2025 bị đơn còn nợ số tiền tổng cộng là: 5.750.647.304 đồng phát sinh từ các hợp đồng chi tiết như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 6649663.23 ngày 10/11/2023 là: 617.642.862 đồng:
 - Nợ gốc: 488.937.699 đồng;
 - Nợ trong hạn: 35.013.699 đồng;
 - Nợ lãi quá hạn: 88.859.320 đồng;
 - Lãi chậm trả: 4.832.144 đồng.
2. Hợp đồng tín dụng số 4293312.23 ngày 11/04/2023 là: 5.133.004.442 đồng
 - Nợ gốc: 3.928.570.000đồng;
 - Nợ trong hạn: 330.860.936 đồng;
 - Nợ lãi quá hạn: 828.406.255 đồng;
 - Lãi chậm trả: 45.167.251 đồng.

Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 13/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì yêu cầu Tòa án phát mại tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo như đã nêu ở trên. Bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định.

Bị đơn, ông Nguyễn Ngọc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Tổng Thị V vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án hòa giải và không gửi văn bản nêu ý kiến hay bất kỳ tài liệu chứng cứ gì đến Tòa án nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án hòa giải vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn, do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Trần Đăng K trình bày: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Ngọc Đ trả cho nguyên đơn số tiền nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày 16/7/2025 là 5.844.415.614 đồng. Trong đó:

Đơn vị: Đồng					
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi chậm trả	Tổng
6649663.23	488.937.699	35.013.699	97.059.075	5.730.111	626.740.584
4293312.23	3.928.570.000	330.860.936	904.706.618	53.537.476	5.217.675.030
Tổng	4.417.507.699	365.874.635	917.265.575	49.999.395	5.844.415.614

Yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Yêu cầu ông Đông phải tiếp tục trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 17/7/2025 cho đến khi trả hết nợ toàn bộ số nợ.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu tòa án phát mãi tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 004xx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/20xx theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06xx.HĐTC-VIB607.17 ngày 01/xx/2017, số công chứng: 026xx, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3365xxx.22.601 ngày 21/xx/2022, số công chứng: 0034xx, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm số 0470xx.TC.087 vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 04/xx/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, TPHCM.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tống Thị V vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực X tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong vụ án: Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay chưa thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung vụ án: Căn cứ theo Điều 465, 466, 468 BLDS 2015, Điều 94, 95, 98 Luật các Tổ chức tín dụng 2020, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ phải trả tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn của 02 hợp đồng tín dụng; trường hợp không thể trả nợ thì sẽ tiến hành phát mãi tài sản đảm bảo. Đối với việc bà Tống Thị V cư trú tại nhà địa chỉ số 40/3 Huỳnh Mẫn Đạt, phường Thạnh Mỹ Tây (trước đây là Phường 19, quận Bình Thạnh), có cơ sở xác định bà Vân chỉ cư trú tại nơi đây, nhưng thường xuyên đi đi về về, không ổn định và bà xác nhận không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Do đó, có cơ sở không xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của bà Vân trong vụ việc.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải đóng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Đ có địa chỉ cư trú tại 40/3 Huỳnh Mẫn Đạt, phường Thạnh Mỹ Tây (Trước đây là Phường 19, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh) thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thành lập tòa án nhân dân cấp tỉnh, tòa án nhân dân khu vực, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trần Đăng K có giấy ủy quyền hợp lệ, tại tiểu mục 1.4 của giấy ủy quyền quy định nếu có người được ủy quyền vắng mặt thì người còn lại vẫn được toàn quyền đại diện cho nguyên đơn mà không phụ thuộc vào sự vắng mặt của những người kia, ý kiến của người có mặt cũng chính là ý kiến của những người vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các người đại diện quyền khác của nguyên đơn.

Bị đơn, ông Nguyễn Ngọc Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tổng Thị V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không gửi tài liệu chứng cứ và văn bản nêu ý kiến. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có mặt để trình bày lời khai và cung cấp tài liệu, chứng cứ mặc dù Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn, về việc buộc ông Nguyễn Ngọc Đ thanh toán số tiền gốc và lãi phát sinh từ các hợp đồng vay tạm tính đến ngày 16/7/2025 là 5.844.415.614 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 4293312.23 ngày 11/4/2023 ông Đông đã ký với nguyên đơn có nội dung:

- Số tiền vay: 4.000.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 336 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
- Mục đích vay: Bù đắp tiền mua Bất động sản tại địa chỉ: 951/15 Tỉnh lộ X, Khu phố 8, phường T, quận Bn, TP. Hồ Chí Minh;
- Lãi suất: Thả nổi, có điều chỉnh.
- Phương thức trả gốc và lãi: Hàng tháng.

- Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 Huỳnh Mẫn Đạt, phường Thạnh Mỹ Tây (trước đây là Phường 19, Quận Bình Thạnh), TP. Hồ Chí Minh.

Và xét Hợp đồng tín dụng số 6649663.23 ngày 10/11/2023 ông Đông đã ký với nguyên đơn có nội dung:

- Số tiền vay: 500.000.000 đồng;
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
- Mục đích vay: Bù đắp tiền mượn bên thứ ba để thanh toán chi phí tiêu dùng mua sắm trang thiết bị gia đình;
- Lãi suất: 12%/năm, cố định trong suốt thời hạn của hợp đồng.
- Phương thức hoàn trả gốc và lãi: Từ tháng thứ 13 trở đi kể từ ngày giải ngân.

Các điều khoản trong hai hợp đồng đã được hai bên tự nguyện ký kết và không vi phạm các quy định về hình thức và nội dung theo Bộ luật dân sự và quy định cho vay của luật các tổ chức tín dụng; Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đông theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4293312(1).23 ngày 13/4/2023 với số tiền là: 4.000.000.000đồng và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6649663(1).23 ngày 13/11/2023 là đúng với thỏa thuận; ông Đông cũng đã nhiều lần thanh toán nợ gốc và lãi. Do đó, hai hợp đồng đã phát sinh hiệu lực pháp luật và hai bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

[3.1.2] Theo Bảng tính lãi của hợp đồng số 4293312.23 ngày 11/4/2023 do ngân hàng cung cấp, quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đông đã thanh toán được 71.430.000đ nợ gốc và 341.985.262đ nợ lãi, kể từ kỳ thanh toán ngày 13/12/2023 cho đến nay ông Đông không tiếp tục thanh toán tiền nợ gốc và lãi vay theo thỏa thuận tại khoản 2.2.1 và 2.5.2 là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm hợp đồng. Ngày 30/5/2024 nguyên đơn đã có Thông báo số 106864.24 yêu cầu bị đơn trả nợ và bàn giao tài sản đảm bảo trước ngày 06/6/2024 để thu hồi nợ nhưng bị đơn không thực hiện.

[3.1.3] Theo mục 3.1 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng kèm theo hợp đồng số 6649663.23 ngày 10/11/2023: “*Trường hợp bên được cấp tín dụng không hoàn trả theo thời hạn nêu tại thông báo của VIB, VIB có quyền thực hiện ngay mọi biện pháp thu hồi nợ... thời hạn cấp tín dụng theo quy định tại Hợp đồng tín dụng sẽ bị chấm dứt ngay lập tức*”. Do bị đơn không thực hiện trả nợ theo thông báo ngày 30/5/2024 nên ngày 06/6/2024 nên khoản vay 500.000.000đ của hợp đồng số 6649663.23 ngày 10/11/2023 dù chưa đến thời hạn thanh toán gốc và lãi nhưng cũng trở thành khoản vay quá hạn, nên nguyên đơn đã có Thông báo số 106865.24 ngày 06/6/2024 yêu cầu thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn đối với cả hai hợp đồng 4293312.23 ngày 11/4/2023 và 6649663.23 ngày 10/11/2023 là đúng thỏa thuận, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước, nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả toàn bộ nợ gốc lãi với số tiền 5.844.415.614 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận. Cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng					
HĐTD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi chậm trả	Tổng
6649663.23	488.937.699	35.013.699	97.059.075	5.730.111	626.740.584
4293312.23	3.928.570.000	330.860.936	904.706.618	53.537.476	5.217.675.030
Tổng	4.417.507.699	365.874.635	917.265.575	49.999.395	5.844.415.614

Ngoài ra, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

[3.2] Xét yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 004xx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/20xx, đứng tên Ông Nguyễn Ngọc Đ theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn nêu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ toàn bộ khoản nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.2.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06xx.HĐTC-VIB607.17 ngày 01/xx/2017, số công chứng: 026xx, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3365xxx.22.601 ngày 21/xx/2022, số công chứng: 0034xx, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/02/2022, được hai bên ký kết trên tinh thần tự nguyện và tuân thủ đúng quy định tại Điều 292, 293, 294, 295, 298, 317, 318 Bộ luật dân sự 2015; các hợp đồng đã được đăng ký giao dịch bảo đảm số 0470xx.TC.087 vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 04/xx/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, TPHCM theo đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NGG-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, các hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật nên các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng.

[3.2.2] Điều 2 của hợp đồng thế chấp hai bên đã thỏa thuận tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 40/3 Huỳnh Mẫn Đạt, phường Thạnh Mỹ Tây (trước đây là Phường 19, Quận Bình Thạnh), TP. Hồ Chí Minh. Và Điều 1 của hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp đã nêu rõ nghĩa vụ được bảo đảm là *“Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bên B, 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 số 0637.HĐTD-VIB607.17 ký ngày 28/11/2017 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi); Hợp đồng tín dụng số 7797305.22 ký ngày 18/02/2022 và các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa bên A và bên B kể từ sau ngày ký hợp đồng này...”*

Như vậy, theo sự thỏa thuận của các bên, nghĩa vụ được bảo đảm bởi tài sản quy định trong hợp đồng không chỉ trong phạm vi hợp đồng tín dụng số 0637.HĐTD-VIB607.17 ký ngày 28/11/2017 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) và Hợp đồng tín dụng số 7797305.22 ký ngày 18/02/2022 (Theo đại diện nguyên đơn trình bày các hợp đồng này đã được tắt toán) mà là cả “các hợp đồng/thỏa thuận cấp tín dụng khác (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi) ký giữa bên A và bên B kể từ sau ngày ký hợp đồng này”.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày các tài sản đảm bảo đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi ký hợp đồng, không có gì thay đổi, hiện nay các tài sản trên vẫn đang thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Đông.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên ăn cứ Điều 299, 323 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2.3] Theo kết quả xác minh và xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay tài sản đảm bảo là nhà và đất tại địa chỉ 40/3 Huỳnh Mẫn Đạt, phường Thạnh Mỹ Tây (trước đây là Phường 19, Quận Bình Thạnh), TP. Hồ Chí Minh có bà Tổng Thị V cư trú, nhưng thường xuyên đi đi về về, không ổn định và bà xác nhận không liên quan đến việc giải quyết vụ án. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà nhưng bà không có mặt, không gửi văn bản nêu ý kiến và tài liệu chứng cứ đến Tòa án nên Hội đồng xét xử có cơ sở không xem xét quyền lợi, nghĩa vụ của bà Vân trong vụ việc. Trong trường hợp bà Vân hoặc cá nhân, tổ chức khác có tranh chấp liên quan thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác. Trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ thì ông Nguyễn Ngọc Đ và những người đang cư trú tại tài sản thế chấp phải giao tài sản thế chấp sau cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại.

[3.2.4] Sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản cần phát mại, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp sẽ được sử dụng để trả nợ gốc, nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng, nếu còn thừa thì sẽ trả lại cho bị đơn. Nếu không đủ thì bị đơn tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn.

[3.2.5] Trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp chấm dứt, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624178, sổ vào sổ cấp GCN: CS 00410 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/2021 và các hồ sơ liên quan.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.844.416 đồng.

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 292, 293, 294, 295, 298, 299, 317, 318, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015
- Căn cứ khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm d khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NNNH ngày 30/12/2016;
- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).
- Căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thành lập tòa án nhân dân cấp tỉnh, tòa án nhân dân khu vực.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng thương mại cổ phần Q:

1.1 Buộc bị đơn, ông Nguyễn Ngọc Đ trả cho nguyên đơn số tiền nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng số 4293312.23 ngày 11/4/2023 và Hợp đồng tín dụng số 6649663.23 ngày 10/11/2023 là 5.844.415.614 đồng. Cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng					
Số hợp đồng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi chậm trả	Tổng
6649663.23	488.937.699	35.013.699	97.059.075	5.730.111	626.740.584
4293312.23	3.928.570.000	330.860.936	904.706.618	53.537.476	5.217.675.030
Tổng	4.417.507.699	365.874.635	917.265.575	49.999.395	5.844.415.614

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Ngọc Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho đến khi trả hết nợ.

1.2 Ngay sau khi ông Nguyễn Ngọc Đ thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì việc thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 004xx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày

09/06/20xx theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06xx.HĐTC-VIB607.17 ngày 01/xx/2017, số công chứng: 026xx, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3365xxx.22.601 ngày 21/xx/2022, số công chứng: 0034xx, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm số 0470xx.TC.087 vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 04/xx/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, TPHCM

và các hồ sơ liên quan.

1.3 Trong trường hợp ông Nguyễn Ngọc Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo theo quy định. Những người đang cư trú tại các tài sản đảm bảo phải giao tài sản đảm bảo sau cho cơ quan thi hành án để phát mại: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ: 40/3 H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 624xxx, số vào sổ cấp GCN: CS 004xx do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/20xx theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 06xx.HĐTC-VIB607.17 ngày 01/xx/2017, số công chứng: 026xx, quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 01/12/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3365xxx.22.601 ngày 21/xx/2022, số công chứng: 0034xx, quyền số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, TP. Hồ Chí Minh công chứng ngày 21/02/2022, đăng ký giao dịch bảo đảm số 0470xx.TC.087 vào lúc 14 giờ 45 phút ngày 04/xx/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Thạnh, TPHCM

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Đ. Nếu số tiền này nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì ông Nguyễn Ngọc Đ phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.844.416 (Một trăm mười ba triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm mười sáu) đồng. Nộp tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 56.548.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0054863 ngày 03/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X, Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Viện kiểm sát nhân dân nhân dân khu vực X được quyền kháng nghị trong hạn 15 ngày, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị trong hạn 01 tháng kể từ ngày tuyên án.