TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2026/DS-ST
Ngày 02-02-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Thanh Hồng;

Ông Nguyễn Văn Tình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Quế Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 334/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2026/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2026/QĐST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q, địa chỉ: Số 111A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Huy T, sinh năm 1994, địa chỉ liên hệ: Số 111A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 243030.25 ngày 15/8/2025), có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980 và ông Trần Ngọc H, sinh năm 1973; cùng nơi cư trú: Tổ 10, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Châu Kim Tr, sinh năm 1974 và ông Lý Hồng S, sinh năm 1973, cùng nơi cư trú: Tổ 10, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trinh có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông Sơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tố tụng, Ngân hàng TMCP Q trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP Q và bà Nguyễn Thị N, ông Trần Ngọc H có ký kết Hợp đồng tín dụng số 3703997.24 ngày 19/02/2024 với số tiền vay 600.000.000 đồng, mục đích vay bù đắp số tiền mượn bên thứ ba để nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 180 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 22/02/2039, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm, trả nợ gốc thời gian ân hạn 12 tháng, sau thời gian ân hạn vào ngày 27 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 27/3/2025, mỗi kỳ trả 3.571.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; trả nợ lãi vào ngày 27 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 27/03/2024; Hợp đồng thế chấp số 4140639.24.681 ngày 19/02/2024 do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai công chứng số 01638, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2024 với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã T, huyện Ph, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, 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 DK602412, số vào sổ cấp GCN CS08035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/02/2023 cho bà Nguyễn Thị N. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 22/02/2024, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H với số tiền 600.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3703997.24 theo đúng yêu cầu của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H. Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 02/02/2026, bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H chỉ trả được 10.713.000 đồng tiền gốc và 63.198.957 đồng tiền lãi. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H vẫn chây ỳ, không trả nợ. Khoản nợ của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H đã chuyển sang quá hạn từ ngày 28/04/2025.

Do đó, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 02/02/2026 là 657.919.603 đồng, trong đó: nợ gốc 589.287.000 đồng, lãi trong hạn 27.882.186 đồng, lãi quá hạn 40.750.417 đồng.

Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 03/02/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả Ngân hàng TMCP Q theo quy định tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

Kể từ ngày bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H không trả được toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q được tự mình và/hoặc có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 1 tọa lạc xã Tân Long, huyện Ph, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, 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 DK602412, số vào sổ cấp GCN CS08035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/02/2023 cho bà Nguyễn Thị N. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Q theo Hợp đồng thế chấp số 4140639.24.681 ngày 19/02/2024 do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai công chứng số 01638, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2024 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 TMCP Q.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H với Ngân hàng TMCP Q. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Nguyễn Thị N và ông Trần Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

* Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N không còn sinh sống tại địa chỉ đã cung cấp trong hợp đồng tín dụng (Tổ 10, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh), ông Hòa, bà Nga đã chuyển đi, không báo cho địa phương cũng như Ngân hàng TMCP Q. Tại kết quả xác minh theo Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin thể hiện bà Nga, ông Hòa có đăng ký thường trú tại địa chỉ Tổ 10, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không còn sinh sống tại địa phương, đã bỏ đi đâu không rõ từ 2 – 3 năm nay. Quá trình tố tụng, ông Hòa và bà Nga đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025. Tuy nhiên, bị đơn ông Hòa và bà Nga không chấp hành theo thông báo, vắng mặt không có lý do. Bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án cũng như không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng.

* Theo bản tự khai và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 10/01/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Kim Tr trình bày: Bà Châu Kim Tr và chồng là ông Lý Hồng S chỉ là người thuê nhà của bà Nga, ông Hòa 03 năm nay. Bà Trinh và ông Sơn không liên quan, không biết đến việc bà Nga, ông Hòa thế chấp nhà đất để vay Ngân hàng, bà và chồng bận việc, không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng S không tham gia tố tụng tại Tòa án, quá trình tố tụng, ông Sơn đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025. Tuy nhiên, bị đơn ông Sơn không chấp hành theo giấy triệu tập và văn bản tố tụng của Tòa án, vắng mặt không có lý do. Ông Sơn không có văn

bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án cũng như không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng.

- Tại phiên tòa: Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Điều 295, 298, 299, 301, 318, 319, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 90, 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, qua ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng, trường hợp bị đơn không thể thanh toán nợ thì yêu cầu xử lý, kê biên tài sản đảm bảo nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N có đăng ký thường trú tại Tổ 10, ấp X, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc có mặt, vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N vắng mặt nơi cư trú và đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng S đã được triệu tập

hợp lệ nhưng vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Kim Tr có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị N có ký kết các Hợp đồng tín dụng số 3703997.24 ngày 19/02/2024, Hợp đồng thế chấp số 4140639.24.681 ngày 19/02/2024 do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai công chứng số 01638, quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/02/2024 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3703997.24 ngày 22/02/2024. Xét việc ký kết các hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức không trái quy định của pháp luật. Do đó, các hợp đồng, thỏa thuận nêu trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên. Vì vậy, nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng của bị đơn đã phát sinh kể từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ.

[2.2] Đối vối yêu cầu thanh toán nợ gốc: Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Trần Ngọc H và Nguyễn Thị N đã nhận nợ với tổng số tiền giải ngân 600.000.000 đồng. Từ khi thực hiện hợp đồng cho đến nay phía bị đơn đã thanh toán được cho nguyên đơn tổng là 10.713.000 đồng tiền gốc và 63.198.957 đồng tiền lãi. Số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán là 589.287.000 đồng. Xét, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bị đơn vẫn không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng là vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Hòa, bà Nga phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 589.287.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi: Ngoài mức lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/năm áp dụng cho 24 tháng đầu tiên, cộng biên độ dao động 3,9%/ năm theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ thì hai bên thỏa thuận mức lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản tiền lãi đó. Xét căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước thì sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 02/02/2026 với số tiền 27.882.186 đồng lãi trong hạn, số tiền 40.750.417 đồng lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu thanh toán lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ: Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Hòa, bà Nga phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQHĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Xét thời điểm ký kết, các bên đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật dân sự và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, nên phát sinh hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Theo nội dung của hợp đồng thế chấp, ông Hòa, bà Nga không trả được nợ thì ông Hòa, bà Nga cam kết dùng tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý nhằm đảm bảo thu hồi nợ vay. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Sơn, bà Trinh sống trên đất cũng xác định ông bà chỉ là người thuê nhà không liên quan gì đến việc thế chấp nhà của ông Hòa, bà Nga. Do đó, Ngân hàng yêu cầu tuyên xử trong trường hợp ông Hòa, bà Nga không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Hòa, bà Nga vẫn có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng là phù hợp Điều 298, Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ)

Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới chịu chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ) theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP Q phải chịu số tiền 6.500.000 đồng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 180, Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 267 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Điều 298, 299, 463, Điều 466 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91 và Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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, phạt vi phạm.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N về việc "tranh chấp về hợp đồng tín dụng".

Buộc ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền tính đến ngày 02/02/2026 là 657.919.603 đồng (sáu trăm năm mươi bảy triệu, chín trăm mười chín nghìn, sáu trăm lẻ ba đồng), trong đó: nợ gốc 589.287.000 đồng (năm trăm tám mươi chín triệu, hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng), lãi trong hạn 27.882.186 đồng (hai mươi bảy triệu, tám trăm tám mươi hai nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng), lãi quá hạn 40.750.417 đồng (bốn mươi triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, bốn trăm mười bảy đồng).

Kể từ ngày 03/02/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q với ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N.

Trường hợp ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền kê biên, xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 179, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã Tân Long, huyện Ph, tỉnh Bình Dương (nay là xã A, 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 DK602412, số vào sổ cấp GCN CS08035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/02/2023 cho bà Nguyễn Thị N.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đến khi trả nợ xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 14.065.898 đồng (mười bốn triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027318 ngày 16 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 30.316.784 đồng (ba mươi triệu, ba trăm mười sáu nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng).

3. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ)

Bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên đới nộp số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

4. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu số tiền 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Đã ký
Phạm Thị Cảnh