TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 451/2026/DS-ST
Ngày 13-07-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Thu Thảo

2. Bà Lê Thị Phương Hồ

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Minh Quang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10, 13 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 810/2025/TLST-DS ngày 29/10/2025, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 05 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 06 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (N1); địa chỉ trụ sở: số B, đường L, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội nay là phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Văn V, ông Trương Văn Đ; cùng địa chỉ: số A đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/11/2025 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh D, sinh ngày 04 tháng 05 năm 1968, căn cước công dân số 079068019130 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021 và bà Lâm Ngọc L, sinh ngày 03 tháng 10 năm 1973, căn cước công dân số 079173017082 do Cục trưởng Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 10/04/2021; cùng địa chỉ: số D Tỉnh lộ 15, Tổ I, ấp P, xã P, huyện C, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1943 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: sô F đường P, âp P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1970 (vắng mặt)

- Bà Võ Thị N, sinh năm 1977 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Trọng P, sinh năm 2005 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Trọng T1, sinh năm 2007 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số F đường P, ấp P, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/04/2022 nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Mạnh D, bà Lâm Ngọc L đã ký kết Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV-9302, theo đó nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay 252 tháng, mục đích vay để thanh toán tiền mua bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 20, tại xã T huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh; lãi suất vay kì đầu tiên kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 20/04/2023 là 10,1%/ năm, sau đó được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo công thức lãi suất vay = lãi suất cơ sở + biên độ 3,9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007/22/HĐTC-9302 ngày 19 tháng 04 năm 2022. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 32, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã P, 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 phát hành AG 105205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00417/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/06/2006, cập nhật tặng cho ông Nguyễn Mạnh D ngày 09/06/2020.

Thực hiện hợp đồng trên, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/007/221/HĐCV-9302 ngày 20/04/2022 số tiền 1.300.000.000 đồng, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc kỳ đầu tiên vào ngày 25/05/2022 số tiền là 5.160.000 đồng, từ kỳ thứ 2 đến kỳ 251 vào ngày 25 hàng tháng mỗi kỳ trả 5.160.000 đồng, kỳ cuối cùng trả 4.840.000 đồng vào ngày 24/04/2043; tiền lãi trả hàng tháng trên số dư thực tế vào ngày 25 hàng tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn mới thanh toán được tiền gốc và lãi là 432.754.099 đồng, trong đó nợ gốc là 129.006.701 đồng, tiền lãi là 303.747.398 đồng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/04/2024. Tính đến ngày 13/03/2025 bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền tổng cộng là 1.308.440.957 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.170.993.299 đồng, lãi trong hạn là 129.095.734 đồng, lãi quá hạn là 3.313.390 đồng, lãi chậm trả lãi là 5.038.534 đồng. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi nêu trên, trả một lần ngay khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 14/03/2025 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay.

Ý kiến của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L cùng thống nhất trình bày: bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền là 1.300.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV/9302 ngày 19/04/2022, thời hạn vay, lãi suất, kỳ hạn trả nợ và tài sản thế chấp như nguyên đơn trình bày. Bị đơn trả nợ được hơn một năm, sau đó do làm ăn khó khăn nên không còn khả năng trả nợ. Tính đến ngày 13/05/2026 bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 1.527.240.855 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.170.993.299 đồng, lãi trong hạn là 298.682.880 đồng, lãi quá hạn là 25.802.142 đồng và lãi chậm trả lãi là 31.762.534 đồng. Bị đơn đề nghị nguyên đơn giảm lãi và cho bị đơn thời gian đến hết ngày 31/8/2026 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền nợ trên cho nguyên đơn. Bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn chi phí tố tụng khác là 17.963.178 đồng.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Trọng P, anh Nguyễn Trọng T1 vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV-9302 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 19/04/2022 tính đến ngày 09/07/2026 là 1.552.948.565 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.170.993.299 đồng, lãi trong hạn là 322.035.833 đồng, lãi quá hạn là 25.936.220 đồng, lãi chậm trả lãi là 33.983.213 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 10/07/2026 theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Ngay khi bị đơn trả hết nợ thì nguyên đơn sẽ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không trả hết nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ đến khi tất toán khoản nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh D đề nghị nguyên đơn giảm lãi và cho bị đơn thêm thời gian đến tháng 10 năm 2026 để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Lâm Ngọc L có đơn xin vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Trọng P, anh Nguyễn Trọng T1 vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

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 và khoản 2 Điều 1 của 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 ở Tòa án năm 2025, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Mạnh D có mặt; bị đơn bà Lâm Ngọc L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Trọng P, anh Nguyễn Trọng T1 vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2026 là 1.552.948.565 đồng, trả một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV-9302 ngày 19/04/2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/007/221/HĐCV-9302 ngày 20/04/2022, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 1.300.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn mới thanh toán được tiền gốc và lãi là 432.754.099 đồng, trong đó nợ gốc là 129.006.701 đồng, tiền lãi là 303.747.398 đồng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/04/2024, tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2026 bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 1.552.948.565 đồng, trong đó: nợ gốc là

1.170.993.299 đồng, lãi là trong hạn là 322.035.833 đồng, lãi quá hạn là 25.936.220 đồng, lãi chậm trả lãi là 33.983.213 đồng; như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2026 là 1.552.948.565 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.170.993.299 đồng, lãi là trong hạn là 322.035.833 đồng, lãi quá hạn là 25.936.220 đồng, lãi chậm trả lãi là 33.983.213 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV-9302 ngày 19/04/2022 và giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/007/221/HĐCV-9302 ngày 20/04/2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn nêu trên, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 10 tháng 07 năm 2026 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/ NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và sự thỏa thuận của các đương sự tại hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi trên số dư nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, thì nguyên đơn phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AG 105205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00417/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/06/2006, cập nhật tặng cho ông Nguyễn Mạnh D ngày 09/06/2020 cho bị đơn.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AG 105205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00417/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/06/2006, cập nhật tặng cho ông Nguyễn Mạnh D ngày 09/06/2020 thì thửa đất số 32, tờ bản đồ số 32, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20 tháng 11 năm 2025, Bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19 tháng 12 năm 2025, Công văn số 742/UBND-KT ngày 05 tháng 02 năm 2026 và lời khai của các đương sự thì trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 32, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh có 02 căn nhà cấp 04 do gia đình cụ Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Mạnh T đang sinh sống (và một phần căn nhà (có diện tích 1,7m2

theo thửa phân chiết 32-2 của bản đồ hiện trạng vị trí đã được kiểm tra nội nghiệp ngày 19 tháng 12 năm 2025, không có người sinh sống).

Căn cứ quy định tại Điều 325 của Bộ luật dân sự: " 1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác";

Căn cứ nội dung Án lệ số 11/2017/AL về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp:

"[4] Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...";

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn cùng với các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, tại thời điểm ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007/22/HĐTC-9302 ngày 19 tháng 04 năm 2022, các đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện ký kết hợp đồng thế chấp, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đã được Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 003804, quyển số 02/2022 TP/CC-SCC/HDDGD ngày 19 tháng 04 năm 2022, tài sản bảo đảm đã được đăng ký theo quy định của pháp luật; trên thửa đất thế chấp có tài sản gắn liền với đất không thuộc sở hữu của bị đơn, tuy nhiên các bên xác định chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền với đất; căn cứ quy định tại Điều 117, Điều 325 của Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung Án lệ số 11/2017/AL, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007/22/HĐTC-9302 ngày 19 tháng 04 năm 2022 có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007/22/HĐTC-9302 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 19 tháng 04 năm 2022 có hiệu lực pháp luật, căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Mạnh H, ông Nguyễn Mạnh T, bà Võ Thị N, anh Nguyễn Trọng P và anh Nguyễn Trọng T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến, không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không

xem xét. Sau này các đương sự có tranh chấp phần giá trị xây dựng các căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 32, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.588.457 đồng. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Bị đơn chịu chi phí tố tụng khác là 17.963.178 đồng.

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, Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của 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 ở Tòa án năm 2025;

Căn cứ các Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 317, 319, 320, 323, 325, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Án lệ số 11/2017/AL;

Căn cứ Điều 6, 7, 34, 36 và 71 Luật thi hành án dân sự năm 2025;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 09 tháng 07 năm 2026 là 1.552.948.565 đồng (Một tỷ năm trăm năm mươi hai triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi lăm đồng), trong đó: nợ gốc là 1.170.993.299 đồng, lãi trong hạn là 322.035.833 đồng, lãi quá hạn là 25.936.220 đồng, lãi chậm trả lãi là 33.983.213 đồng, phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 007/22/HĐCV-9302 ngày 19/04/2022, giấy Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/007/221/HĐCV-9302 ngày 20/04/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 10 tháng 07 năm 2026, ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đến khi thanh toán hết số tiền nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Q, thì lãi suất ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L1 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Q.

Ngay khi ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L trả hết toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AG 105205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00417/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/06/2006, cập nhật tặng cho ông Nguyễn Mạnh D ngày 09/06/2020 cho ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L.

Trường hợp ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 32, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh nay là xã P, 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 phát hành AG 105205, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00417/10 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/06/2006, cập nhật tặng cho ông Nguyễn Mạnh D ngày 09/06/2020, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 007/22/HĐTC-9302 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L ngày 19 tháng 04 năm 2022 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L2 nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi tất toán khoản nợ. Số tiền phát mại tài sản thế chấp sau khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Q, nếu còn dư được trả lại cho ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.588.457 đồng (Năm mươi tám triệu năm trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi bảy đồng).

H1 lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Q là 25.626.614 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm mười bốn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064363 ngày 29 tháng 04 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Thi hành án dân sự Thành phố H.

Ông Nguyễn Mạnh D và bà Lâm Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng khác là 17.963.178 đồng (Mười bảy triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn một trăm bảy mươi tám đồng) cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 36 và 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- TAND TP . Hồ Chí Minh;
TÒA
- VKSND khu vực 8 – TP . Hồ Chí Minh;
- THA DS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Kim Hoài