TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** Bản án số: 152/2026/DS-ST Ngày: 15-8-2026 "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Dương Công Hiếu**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Trà Giang**

2. Bà **Nguyễn Thị Quế Phượng**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Thái Thạch Thảo Ngân**– Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Minh Khuê** – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2025/DSST ngày 17/7/2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2025/QĐXXST-DS ngày 18/5/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2026/QĐST-DS ngày 16/6/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2026/QĐST-DS ngày 08/7/2026; Quyết định tạm ngưng phiên toà số /2026/QĐST-DS ngày 05/8/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Trụ sở: Số A L, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền khởi kiện: Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Địa chỉ: Số C đường L, phường N, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Anh D: Ông Trần Xuân Đ – Chức vụ: Trưởng phòng thu hồi nợ Công ty TNHH Q1 và khai thác tài sản – Ngân hàng Thương mại cổ phần Q – Chi nhánh H (Theo văn bản uỷ quyền số 12941.5/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q).

Ông Trần Xuân Đ uỷ quyền cho ông Nguyễn Hồng Quang M, ông Nguyễn Đức T1, Nguyễn Thị Mỹ U – Chức vụ: Chuyên viên (Theo văn bản uỷ quyền số 1655/UQ-MBAMC-HCM ngày 15/6/2026 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q), (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989. Căn cước công dân: 038089040652 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 24/02/2022. Địa chỉ: Tổ D, ấp L, xã L, thành phố Hồ Chí Minh, (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2025, bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là ông Nguyễn Hồng Quang M trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký với ông Lê Văn C đã ký kết các Hợp đồng tín dụng, như sau:

1. Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DA) số: 223.107.28227993 TD ngày 30/08/2023 cùng các khế ước nhận nợ LD 2324389400, giải ngân ngày 31/8/2023, có nội dung cụ thể như sau:

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Số tiền vay: 10.000.000.0000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua thửa đất số thửa 229 (thửa cũ 631), 220, 219, 40, 50, 42, tờ bản đồ số 18 (tờ bản đồ cũ số 7), thửa đất số 23 tờ bản đồ số 12, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.
- Thời hạn vay: 235 tháng:
- Lãi suất vay: Theo quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và Khách hàng.
- Lãi suất quá hạn. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;
- Tiền lãi chậm trả: Trường hợp khách hàng chậm trả lãi, khách hàng phải thanh toán tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DA) số: 4.24.107.28227993. TD ngày 10/5/2024, khế ước nhận nợ số LD2317814074, ngày giải ngân 27/6/2024 có nội dung cụ thể như sau:

- Phương án cho vay: Cho vay từng lần.
- Số tiền vay 3.000.000.0000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua các Bất động sản gồm:

+ G635883, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 7
+ CU 367543, thửa đất số 220, tờ bản đồ số 18
+ CU 367542, thửa đất số 220, tớ bản đồ số 18
+ CQ 369861, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12
+ CQ 369848, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18
+ BL 288856, thửa đất số 50, từ bản đồ số 18
+ BN 704113. thửa đất số 42, tờ bản đồ số 18

Tại địa chỉ thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Thời hạn vay 215 tháng.
- Lãi suất vay: Theo quy định tại vẫn bản nhận nợ giữa MB và Khách hàng.
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Tiền lãi chậm trả: Trường hợp khách hàng chậm trả lãi, khách hàng phải thanh toán tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DA) số: 40001.23 107.28227993. TD ngày 20/06/2023 cùng khế ước nhận nợ số LD2413505690, ngày giải ngân 14/5/2024 có nội dung cụ thể như sau:

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Số tiền vay: 9.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, năm trăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua thửa đất số thửa đất số 59, tờ bản đồ số 33, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.
- Thời hạn vay: 238 tháng.
- Lãi suất vay: Theo quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và Khách hàng.
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn,
- Tiền lãi chậm trả: Trường hợp khách hàng chậm trả lãi, khách hàng phải thanh toán tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

MB đã giải ngân và ông Lê Văn C đã nhận nợ theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết với tổng số tiền đã giải ngân là 13.950.000.000đ (Mười ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Văn C đã ký kết với MB các Hợp đồng thế chấp như sau:

+ Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 202465. 23.107.28227993 BD ngày 14/09/2023. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cũng ngày 14/09/2023. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 631 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G635883 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/1996, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 220 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367543 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369848 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 219 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367542 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 288856 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 42 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 704113 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/05/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 12 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369861 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

+ Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 165280.23.107.28227993. BĐ ngày 30/06/2023. Hợp đồng thế chấp được công chúng tại Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Lâm Đồng ngày 30/06/2023 đối với tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 59 tờ bản đồ số 33 xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 901730 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/03/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 30/6/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Văn C đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. Tạm tính đến ngày 15/4/2025, tổng số tiền ông Lê Văn C còn nợ ngân hàng số tiền là: 21.252.418.639 đồng. Trong đó nợ gốc: 20.895.807.276 đồng; nợ lãi quá hạn: 356.611.363 đồng.

Ông Lê Văn C đã thanh toán được số tiền nợ là 11.000.101.978 đồng cho ngân hàng. Ngân hàng TMCP Q đã tiến hành thu một phần khoản nợ và giải chấp tài sản có GCN QSDĐ số DD 901730, số vào sổ cấp GCN: C8183 do Sở tài nguyên và Môi Trường Tỉnh L cấp ngày 22/03/2022. Cập nhật chuyển nhượng lần cuối ngày 30/06/2023.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Lê Văn C phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/8/2026 là: 13.071.142.678 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu một trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bảy

mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 11.460.856.988 đồng; Nợ lãi là: 1.610.285.690 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Lê Văn C tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DA) số: 223.107.28227993.TD ngày 30/08/2023; Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DA) số: 4.24.107.28227993.TD ngày 10/05/2024 cùng các khế ước nhận nợ kể từ ngày 16/8/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lê Văn C không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 202465.23.107.28227993.BĐ ngày 14/09/2023; Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 165280.23.107.28227993.BĐ ngày 30/06/2023.

Bị đơn ông Lê Văn C:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông Lê Văn C biết. Trong quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông Lê Văn C vắng mặt không có lý do. Do đó Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai cũng như không thể tiến hành hòa giải được. Sau khi Toà án đưa vụ án ra xét xử thì ông C có đơn yêu cầu tạm ngưng phiên toà để tiến hành việc tất toán khoản vay cho ngân hàng trước ngày 15/8/2026. Đồng thời ông C có đơn xin xét xử vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử. Nếu đến ngày 15/8/2026 mà ông C không thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì đề nghị giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tạm tính đến ngày 15/8/2026 ông Lê Văn C còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 223.107.28227993.TD ngày 30/08/2023: Tổng cộng số tiền: 9.751.310.812 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 8.638.196.888 đồng; nợ lãi 1.113.113.924 đồng.

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 4.24.107.28227993.TD ngày 10/05/2024: Tổng cộng số tiền: 3.319.831.866 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.822.660.100 đồng; nợ lãi 497.171.766 đồng.

Tổng cộng số tiền của các khoản vay là 13.071.142.678 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu một trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 11.460.856.988 đồng; Nợ lãi là: 1.610.285.690 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Lê Văn C phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi , phí phát sinh từ ngày 16/8/2026 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi ông Lê Văn C hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Trường hợp sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Văn C không thực hiện trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo tài sản theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 202465.23.107.28227993.BĐ ngày 14/09/2023; Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 165280.23.107.28227993.BĐ ngày 30/06/2023.

Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông Lê Văn C tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, ông Lê Văn C phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc ông Lê Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ ba nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị vẫn tiến hành xét xử vụ án theo luật định.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, buộc ông Lê Văn C phải trả số tiền tạm tính đến ngày 15/8/2026 ông Lê Văn C còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 223.107.28227993.TD ngày 30/08/2023: Tổng cộng số tiền: 9.751.310.812 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 8.638.196.888 đồng; nợ lãi 1.113.113.924 đồng.

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 4.24.107.28227993.TD ngày 10/05/2024: Tổng cộng số tiền: 3.319.831.866 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.822.660.100 đồng; nợ lãi 497.171.766 đồng.

Tổng cộng số tiền của các khoản vay là 13.071.142.678 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu một trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 11.460.856.988 đồng; Nợ lãi là: 1.610.285.690 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định; Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện ông Lê Văn C về hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên nên Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn đang cư trú tại xã L, thành phố Hồ Chí Minh (C là thị trấn L, huyện L), thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn C và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa và xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn ông Lê Văn C theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng:

Căn cứ các Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà ĐA) số: 223.107.28227993 TD ngày 30/08/2023; Hợp đồng cho vay (Sản phẩm, Nhà đác nhà DAT) số: 4.24.107.28227993.TD ngày 10/5/2024; Hợp đồng cho vay (Sản phẩm: Nhà đất, nhà DAT) số: 40001.23 107.28227993. ID ngày 20/06/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ông Lê Văn C, tạm tính đến ngày 15/8/2026

ông Lê Văn C còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 223.107.28227993.TD ngày 30/08/2023: Tổng cộng số tiền: 9.751.310.812 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 8.638.196.888 đồng; nợ lãi 1.113.113.924 đồng.

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 4.24.107.28227993.TD ngày 10/05/2024: Tổng cộng số tiền: 3.319.831.866 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.822.660.100 đồng; nợ lãi 497.171.766 đồng.

Tổng cộng số tiền của các khoản vay là 13.071.142.678 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu một trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 11.460.856.988 đồng; Nợ lãi là: 1.610.285.690 đồng.

Qua đó xác định, ông Lê Văn C đã ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Q qua các hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngân hàng thương mại cổ phần Q yêu cầu ông Lê Văn C trả số tiền còn nợ như trên là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm cho việc vay vốn ngân hàng:

Tại Điều 6 các hợp đồng thế chấp quy định trường hợp xử lý tài sản thế chấp gồm: " *Điều 6: Xử lý tài sản thế chấp.*

6.1. *MB được xử lý TSTC khi thuộc một trong các trường hợp sau:*

6.1.1 Nghĩa vụ được đảm bảo theo Hợp đồng này không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ đến khi đến hạn hoặc trường hợp phải thực hiện trước thời hạn theo quy định tại các Hợp đồng cấp tín dụng…". Hơn nữa, tài sản trong Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản đều là tài sản của ông Lê Văn C, việc ký kết hợp đồng thế chấp là tự nguyện, ông Lê Văn C đồng ý sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình để thế chấp cho các khoản vay. Các hợp đồng thế chấp nêu trên đều đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 631 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G635883 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/1996, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 220 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367543 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369848 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 219 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367542 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 288856 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 42 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 704113 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/05/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 12 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369861 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 165280.23.107.28227993.BĐ ngày 30/06/2023 đã được Ngân hàng giải chấp cho ông Lê Văn C. Hợp đồng thế chấp được công chúng tại Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với

đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cùng ngày 30/06/2023: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 59 tờ bản đồ số 33 xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 901730 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/03/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 30/6/2023.

Các công trình, vật kiến trúc có trên các tài sản thế chấp đều thể hiện trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 13/01/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 4 – tỉnh Lâm Đồng và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản ngày 13/4/2026 của Toà án nhân dân Khu vực 5 – tỉnh Lâm Đồng. Trên tài sản không thể hiện có người thứ ba khác đang quản lý sử dụng, ông C cũng không có ý kiến gì về việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cũng không nhận được yêu cầu tham gia tố tụng của ai đối với những tài sản trên đất. Do đó Toà án căn cứ vào những chứng cứ thu thập được để giải quyết tài sản thế chấp.

Vì vậy, ông Lê Văn C không trả nợ đúng hạn theo các Hợp đồng tín dụng đã cam kết là vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Văn C để thu hồi nợ là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu trả lãi suất phát sinh: Xét Điều 3, Điều 6 Phần I – Điều kiện giao dịch chung về việc vay vốn tại MB của Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà ĐA) số: 223.107.28227993 TD ngày 30/08/2023; Hợp đồng cho vay (Sản phẩm, Nhà đất nhà ĐA) số: 4.24.107.28227993.TD ngày 10/5/2024 được ký kết giữa Ngân hàng với ông C các bên có thỏa thuận về lãi suất; do đó cần áp dụng án lệ số 08/2016/AL buộc ông C còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn của khoản tiền gốc chưa thanh toán và mức lãi suất sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[2.4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông Lê Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản số tiền là 7.000.000 đồng, do Ngân hàng đã tạm ứng nên ông Lê Văn C phải thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền này.

[2.5] Về án phí: Căn cứ theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, điều 227, điều 228, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lê Văn C.

1. Buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 15/8/2026 ông Lê Văn C còn nợ và phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 223.107.28227993.TD ngày 30/08/2023: Tổng cộng số tiền: 9.751.310.812 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 8.638.196.888 đồng; nợ lãi 1.113.113.924 đồng.

- Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà DA) số 4.24.107.28227993.TD ngày 10/05/2024: Tổng cộng số tiền: 3.319.831.866 đồng, bao gồm: Nợ gốc: 2.822.660.100 đồng; nợ lãi 497.171.766 đồng.

Tổng cộng số tiền của các khoản vay là 13.071.142.678 đồng (Mười ba tỷ không trăm bảy mươi mốt triệu một trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi tám đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 11.460.856.988 đồng; Nợ lãi là: 1.610.285.690 đồng.

2. Ông Lê Văn C còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 16/8/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay (Sản phẩm. Nhà đất, nhà ĐA) số: 223.107.28227993 TD ngày 30/08/2023; Hợp đồng cho vay (Sản phẩm, Nhà đất nhà ĐA) số: 4.24.107.28227993.TD ngày 10/5/2024, đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vay.

3. Trường hợp ông Lê Văn C không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 631 tờ bản đồ số 7 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

G635883 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/8/1996, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 220 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367543 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369848 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 219 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 367542 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 288856 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 42 tờ bản đồ số 18 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 704113 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/05/2013, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 23 tờ bản đồ số 12 thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 369861 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/03/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 07/9/2023.

Các tài sản nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với quyền tài sản) số: 202465. 23.107.28227993 BD ngày 14/09/2023. Hợp đồng thế

chấp được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Lâm Đồng và đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 14/09/2023

Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 59 tờ bản đồ số 33 xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 901730 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/03/2022, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Văn C ngày 30/6/2023 đã được Ngân hàng giải chấp cho ông Lê Văn C nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

5. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, thì ông Lê Văn C vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản: Ông Lê Văn C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản số tiền là 7.000.000 đồng, do Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng nên ông Lê Văn C phải thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền này.

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

7. Về án phí:

- Ông Lê Văn C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 121.071.143 đồng (Một trăm hai mươi mốt triệu không trăm bảy mươi mốt ngàn một trăm bốn mươi ba đồng).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.626.209đ (Sáu mươi tư triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn hai trăm linh chín đồng chẵn) theo biên lai số 0003710 ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố H.

8. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 273, Điều 280 và Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp hoặc cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử

phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết hợp lệ.

9. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án: 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, 7, 36 và 37 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:
- *TAND thành phố Hồ Chí Minh;*
- *VKSND Khu vực 13;*
- *Phòng THA Khu vực 13;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Dương Công Hiếu