

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15- THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 15/2025/DS-ST

Ngày: 18-7-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người
chết để lại*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hiếu

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Lê Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 208/2025/QĐXXST–DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2025/QĐST–DS ngày 23 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ trụ sở: Tháp BIDV, phường T, quận H (nay là) phường H1, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mã Văn D– chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng cá nhân 1; địa chỉ: phường H (nay là) phường Th, Thành phố Hồ Chí Minh là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/01/2025), có mặt

2. **Bị đơn:**

+ Bà Phạm Thị S, sinh năm 1941; địa chỉ: Tổ 2, Khu 5, phường Ph (nay là) phường Ph1, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Lan A, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 49, Khu 5, phường Ph, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

+ Anh Chu Tuấn Th, sinh năm 1999; địa chỉ: Tổ 49, Khu 5, phường Ph, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

+ Anh Chu Tuấn H, sinh ngày 08/6/2006, vắng mặt

+ Anh Chu Tuấn L, sinh ngày 24/3/2009;

Cùng địa chỉ: Tổ 49, Khu 5, phường Ph, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Chu Tuấn L: Bà Nguyễn Thị Lan A, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Tăng Thanh Nh, sinh năm 1996; địa chỉ: Xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (nay là) xã N, thành phố Cần Thơ; địa chỉ liên hệ: Tổ 49, Khu 5, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20/01/2025 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Mã Văn Dtrình bày:*

Giữa Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B (gọi tắt BIDV) với ông Chu Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lan A đã ký kết 03 Hợp đồng tín dụng gồm:

+ *Hợp đồng tín dụng số 42/2021/5625468/HDTD ngày 25/03/2021, cụ thể:*

- Số tiền vay là 3.000.000.000 đồng;

- Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Thời hạn vay là 240 tháng;

- Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10%/năm được điều chỉnh vào các ngày 01/3 và ngày 01/9 hàng năm.

+ *Hợp đồng tín dụng số 315/2022/5625468/HDTD ngày 25/04/2022, cụ thể:*

- Số tiền vay là 2.300.000.000 đồng;

- Mục đích vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Thời hạn vay là 240 tháng;

- Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm được điều chỉnh vào các ngày 01/3 và ngày 01/9 hàng năm.

+ *Hợp đồng tín dụng số 608/2021/5625468/HDTD ngày 07/07/2021, cụ thể:*

- Số tiền vay là 490.000.000 đồng;

- Mục đích vay: Thanh toán tiền mua mới 01 xe ô tô con 05 chỗ nhãn hiệu Toyota, màu đỏ;

- Thời hạn vay là 60 tháng;

- Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm được điều chỉnh vào các ngày 01/3 và ngày 01/9 hàng năm.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông T và bà A đã thế chấp cho BIDV các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 243,5m², thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 313,

tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ672336, sổ vào sổ cấp GCN: CS10881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 08/03/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 128,1m², thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31-3, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251698, sổ vào sổ cấp GCN: CS09569 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021.

+ Xe ô tô con 05 chỗ, Màu: Đỏ, Số khung: MR2KUAAG6M0017477, Số máy: 2ZRY742655, Biển số đăng ký: 61A-959.52, số Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 01/07/2021 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 350/2021/5625468/HĐBĐ ngày 07/7/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T và bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Sau đó, ông T chết nên bà A có xin Ngân hàng cho thời gian để trả nợ, Ngân hàng đã tạo điều kiện nhưng phía bà A cũng như những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T vẫn không trả nên buộc BIDV phải khởi kiện, yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/7/2025 là: 5.595.793.173 đồng, trong đó:

+ Hợp đồng tín dụng số 42/2021/5625468/HDTD ngày 25/03/2021: Tiền gốc 2.572.500.000 đồng, tiền lãi trong hạn 406.871.404 đồng, lãi quá hạn 8.823.779 đồng, tổng cộng 2.988.195.183 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 315/2022/5625468/HDTD ngày 25/04/2022: Tiền gốc 2.082.380.000 đồng, tiền lãi trong hạn 330.682.397 đồng, lãi quá hạn 6.415.377 đồng, tổng cộng 2.419.477.774 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 608/2021/5625468/HDTD ngày 07/07/2021: Tiền gốc 146.761.453 đồng, tiền lãi trong hạn 37.432.845 đồng, lãi quá hạn 3.925.918 đồng, tổng cộng 188.120.216 đồng.

- Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và

nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 243,5m², thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 313, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD672336, Sổ vào sổ cấp GCN: CS10881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/03/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 128,1m², thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31-3, tọa lạc tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251698, sổ vào sổ cấp GCN: CS09569 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021.

+ Xe ô tô con 05 chỗ, Màu: Đỏ, Số khung: MR2KUAAG6M0017477, Số máy: 2ZRY742655, Biển số đăng ký: 61A-959.52, số Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 01/07/2021 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 350/2021/5625468/HĐBĐ ngày 07/7/2021.

*** Bị đơn anh Chu Tuấn Th, bà Nguyễn Thị S, anh Chu Tuấn H:** Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Nh trình bày:** Ngày 08/4/2025, bà Nhanh có thuê căn nhà của bà Nguyễn Thị Lan A tọa lạc tại Tổ 2, Khu 5, phường Ph (nay là) phường P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 14.000.000đ/ tháng, thời hạn thuê 24 tháng kể từ ngày 10/4/2025 đến ngày 09/4/2027. Kể từ khi thuê cho đến nay tôi không đầu tư gì trên đất, nhưng hiện nay tôi được biết nhà đất trên đang thế chấp cho Ngân hàng nên trường hợp Ngân hàng phát mãi thì tôi đồng ý trả lại mặt bằng thuê nhưng bà A phải trả lại tiền cọc 28.000.000đ cho bà Nh.

*** Tại phiên tòa:**

+ Bà Nguyễn Thị Lan A có mặt tại phiên tòa trình bày: Bà là vợ của ông Chu Ngọc T (chết năm 2023). Hàng thừa kế thứ nhất của ông T gồm: Bà Nguyễn Thị S (mẹ ruột ông T), cha ông T đã chết, bà A (là vợ) và các con Chu Tuấn Th, Chu Tuấn H, Chu Tuấn L. Ngoài ra, ông T không còn người con nào khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn về việc hai bên ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, số tiền đã được Ngân hàng giải ngân cũng như số tiền nợ mà nguyên đơn yêu cầu. Tuy nhiên, hiện bà đang bán tài sản để lấy tiền trả cho Ngân hàng nên bà A xin Ngân hàng cho bà A thời hạn 03 tháng kể từ ngày 18/7/2025 để

có tiền trả cho Ngân hàng. Trường hợp hết thời hạn trên mà bà A không trả được thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan thi hành án giải quyết theo đúng quy định.

+ Đại diện nguyên đơn: Nguyên đơn đồng cho bà A thời hạn 03 tháng kể từ ngày 18/7/2025 để có tiền trả cho Ngân hàng. Trường hợp hết thời hạn trên mà bà A không trả được thì sau khi bản án có hiệu lực Ngân hàng sẽ yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành.

*** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:**

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Đại diện nguyên đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn bà Phạm Thị S, bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H, anh Chu Tuấn L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng :

[1.1] *Về thẩm quyền:* Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố Th, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là) Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Bị đơn bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thanh Nh có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng đương sự nêu trên theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T phải liên đới trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 15/7/2025 là 5.595.793.173 đồng.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*” theo quy định tại Điều 463, Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B và ông Chu Ngọc T, bà Nguyễn Thị Lan A đã ký kết hợp đồng tín dụng số 42/2021/5625468/HDTD ngày 25/03/2021, hợp đồng tín dụng số 315/2022/5625468/HDTD ngày 25/04/2022, hợp đồng tín dụng số 608/2021/5625468/HDTD ngày 07/07/2021, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022 và số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021 được Văn phòng công chứng T công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 16/3/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 350/2021/5625468/HĐBĐ ngày 07/07/2021 được Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại thành phố Đà Nẵng chứng nhận ngày 07/7/2021.

Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân cho ông T và bà A vay tổng cộng 5.790.000.000đồng theo bảng kê rút vốn ngày 29/3/2021, 07/7/2021; 27/4/2022.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, do phía ông T và bà A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đã được Ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện.

Xét thấy: Việc ông T và bà A ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Đ như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng ông T chết, phía bà A đã được Ngân hàng đôn đốc nhiều lần nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Qua xác minh tại địa phương, được biết tháng 11/2023 ông T đã chết. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T là bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H *đã được triệu tập nhiều lần đến làm việc nhưng không đến và cũng không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào đối với yêu cầu của Ngân hàng. Riêng bà A có mặt tại phiên tòa cũng thống nhất số nợ mà hiện Ngân hàng đang khởi kiện là nợ chung của vợ chồng bà. Hiện bà đang bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nhưng chưa bán được nên xin Ngân hàng cho bà A thời hạn 03 tháng kể từ ngày 18/7/2025 để bán tài sản nhằm trả nợ. Đại diện nguyên đơn cũng đồng ý cho 03 tháng kể từ ngày 18/7/2025 để bán tài sản nhằm trả nợ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.*

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn, nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ là có căn cứ. Tuy nhiên, theo như hợp đồng tín dụng thì người ký kết để vay tiền Ngân hàng là ông T, bà A và được xác lập trong thời kỳ hôn nhân nên đây được xem là nợ chung của vợ chồng ông T, bà A theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Hiện nay ông T đã chết thì bà A phải chịu $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T phải chịu $\frac{1}{2}$ nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông T để lại.

[2.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông T và bà A đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản, gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 243,5m², thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 313, tọa lạc tại phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 128,1m², thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31-3,

tọa lạc tại phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất.

+ Xe ô tô con 05 chỗ, Màu: Đỏ, Số khung: MR2KUAAG6M0017477, Số máy: 2ZRY742655, Biển số đăng ký: 61A-959.52, số Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp Hợp đồng thế chấp bất động sản số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021 được Văn phòng công chứng Tân Uyên công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 16/3/2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 350/2021/5625468/HĐBĐ ngày 07/07/2021 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm 1, khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 10 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì:

Trên thửa đất 305, tờ bản đồ số 31-3, tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành có căn nhà 4 có kết cấu mái Tole, tường gạch, nền gạch hoa của ông T và bà A. Hiện căn nhà này bà A đang cho bà Tăng Thanh Nh thuê để buôn bán;

Trên thửa đất 317, tờ bản đồ số 313, tọa lạc tại phường Phú Lợi, thành có căn nhà Trên đất có 01 căn nhà tiền chế có kết cấu mái Tole, vách Tole, cột sắt của ông T và bà A.

Đại diện nguyên đơn cho rằng: Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp vì tại thời điểm nhận thế chấp các bên thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hoa lợi tức cũng như tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp. Lời trình bày của đại diện nguyên đơn hoàn toàn phù hợp theo quy định tại điểm khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp mà hai bên đã thỏa thuận nên tài sản nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp.

Đối với xe 61A-959.52 thì quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn xác định hiện nay chiếc xe này đang do bà A quản lý, sử dụng.

Phía bị đơn bà A cũng xác định các tài sản trên đều thuộc tài sản thế chấp, đối với xe 61A-959.52 thì hiện nay bà đang sử dụng.

Trường hợp bị đơn không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và xe ô tô như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[2.3] Trường hợp bị đơn trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho bị đơn:

+ 01 bản chính Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ672336, Số vào sổ cấp GCN: CS10881 do Sở Tài

Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/03/2022

+ 01 bản chính Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251698, số vào sổ cấp GCN: CS09569 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2020

+ 01 bản chính Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/07/2021.

[3] Đối với ý kiến của bà Nh về việc trường hợp Ngân hàng phát mãi thì bà đồng ý trả lại mặt bằng thuê tại thửa đất 305, tờ bản đồ số 31-3, tọa lạc tại phường Phú Lợi nhưng bà A phải trả lại tiền cọc 28.000.000đ cho bà Nh nhưng bà Nh không có đơn yêu cầu nên Tòa án không xem xét. Do đó, đối với tiền cọc 28.000.000đ mà bà Nhanh đã đặt cọc cho bà A thì các bên có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 3.000.000đ, bị đơn bà A tự nguyện chịu để hoàn trả lại cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà A phải chịu và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T là Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H phải chịu trong phạm vi di sản ông T để lại theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 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. Riêng bà Phạm Thị S trên 60 tuổi thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm e, khoản 1 Điều 11 Nghị Quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 và Điều 615 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”.

- Buộc bà Nguyễn Thị Lan A có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tính đến ngày 15/7/2025 là: 2.797.896.587 đồng (Hai tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.400.820.727đ (Hai tỷ bốn trăm triệu tám trăm hai mươi nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng), lãi trong hạn 387.493.323đ (Ba trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn ba trăm hai mươi ba đồng), lãi quá hạn 9.582.537đ (Chín triệu năm trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng).

- Buộc Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Đ tính đến ngày 15/7/2025 là: 2.797.896.587 đồng (Hai tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.400.820.727đ (Hai tỷ bốn trăm triệu tám trăm hai mươi nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng), lãi trong hạn 387.493.323đ (Ba trăm tám mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn ba trăm hai mươi ba đồng), lãi quá hạn 9.582.537đ (Chín triệu năm trăm tám mươi hai nghìn năm trăm ba mươi bảy đồng) trong phạm vi di sản do ông Chu Ngọc T để lại.

Kể từ ngày 16/7/2025 đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền còn nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 42/2021/5625468/HDTD ngày 25/03/2021, hợp đồng tín dụng số 315/2022/5625468/HDTD ngày 25/04/2022, hợp đồng tín dụng số 608/2021/5625468/HDTD ngày 07/07/2021 được hai bên ký kết.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Lan A và bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, bà Phạm Thị S, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 243,5m², thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 313, tọa lạc tại phường Ph, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD672336, Sổ vào sổ cấp GCN: CS10881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/03/2022 theo Hợp đồng thế chấp số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022. Trên đất có 01 căn nhà tiền chế có kết cấu mái Tole, vách Tole, cột sắt theo Hợp đồng thế chấp số 166/2022/5625468/HĐBĐ ngày 25/04/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 128,1m², thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 31-3, tọa lạc tại phường Ph, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251698, sổ vào sổ cấp GCN: CS09569 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2020 theo Hợp đồng thế chấp số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men theo Hợp đồng thế chấp số 29/2021/5625468/HĐBĐ ngày 25/03/2021.

+ Xe ô tô con 05 chỗ, Màu: Đỏ, Số khung: MR2KUAAG6M0017477, Số máy: 2ZRY742655, Biển số đăng ký: 61A-959.52, số Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Lan A ngày 01/07/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 350/2021/5625468/HĐBĐ ngày 07/07/2021.

- Trường hợp bị đơn trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bị đơn:

+ 01 bản chính Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ672336, Sổ vào sổ cấp GCN: CS10881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/03/2022.

+ 01 bản chính Giấy chứng nhận nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 251698, sổ vào sổ cấp GCN: CS09569 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/05/2020.

+ 01 bản chính Chứng nhận đăng ký xe ô tô số 61 015659 do Phòng Cảnh sát giao thông – Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/07/2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: Bà A tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tạm ứng đã nộp trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Lan A phải chịu số tiền 87.958.000đ (Tám mươi bảy triệu chín trăm năm mươi tám nghìn đồng).

+ Bà Nguyễn Thị Lan A, anh Chu Tuấn L, anh Chu Tuấn Th, anh Chu Tuấn H là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Chu Ngọc T phải liên đới chịu số tiền 70.366.000đ (Bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) trong phạm vi di sản ông T để lại.

+ Bà Phạm Thị S thuộc trường hợp miễn án phí.

+ Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 56.766.000đ (Năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số 0009196 ngày 17/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

5. 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15- TPHCM;
- Thi hành án dân sự TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Hồ Thị Hằng