TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2026/DS - ST
Ngày: 30 - 01 - 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Ngân

Ông Lê Ngọc Phi

-***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Phương Ảnh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2025/TLST- DS ngày 05/03/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2025/QĐXXST- DS ngày 29/12/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2026/QĐST- DS ngày 14 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Q

Trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S– Số 111A đường P, phường B, Quận C, Thành phố H (nay là phường S, Thành phố H).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, sinh năm: 1965 – Chức danh: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T và ông Bùi Đăng D, sinh năm 1984 - Chức vụ: Giám đốc khối mạng lưới kinh doanh ngân hàng bán lẻ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Khánh H, chức vụ: giám đốc xử lý nợ vùng.

Ông H ủy quyền lại cho ông Lê Minh C, Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, theo giấy ủy quyền số 025241.26 ngày 22/01/2026 (có mặt).

- *Bị đơn:*

+ Bà Vũ Nguyễn Mỹ L, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 077175005262 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/09/2022

+ Và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 077073004671 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/09/2022

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp G, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Vũ Thị Kim T, sinh năm 1946 (vắng mặt)

+ Ông Vũ Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết D, sinh năm 1983 (vắng mặt)

+ Vũ Nguyễn Bảo K, sinh năm 2006 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Hàng 6, Ấp N, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà Vũ Nguyễn Mỹ Lvà ông Nguyễn Văn H đã ký Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023, với nội dung: VIB cho bà L và ông H vay số tiền 1.900.000.000 đồng; mục đích vay vốn là để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tọa lạc tại thửa số 01, tờ bản đồ số 112, địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); Thời hạn vay là 228 tháng, Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 10.5%/năm được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm. Ngày trả lãi là vào ngày 15 hàng tháng. Ngày 14/8/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho bà L, ông H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6083203.23 với số tiền 1.900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của Khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông H và bà L đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản sau:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H ngày

18/8/2023. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 4374, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng ngày 22/8/2023 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)

Quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 30/01/2026 bà L và ông H chỉ trả được cho ngân hàng 102.839.000 đồng tiền gốc và 172.767.918 đồng tiền lãi. Mặc dù ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ nhưng bà L, ông H vẫn không trả nợ cho Ngân hàng. Bà L và ông H đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 16/9/2024.

Tạm tính đến ngày 30/01/2026, bà L và ông H còn nợ ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/8/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là 2.252.873.328 đồng (hai tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.797.161.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 182.095.066 đồng, nợ lãi quá hạn là 273.617.262 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ bà L, ông H để thanh toán các khoản nợ trên cho Ngân hàng. Nhưng bà L, ông H không hợp tác.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu vợ chồng ông H, bà L phải thanh toán cho ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/01/2026 là 2.252.873.328 đồng (hai tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng).

Và đề nghị ông H, bà L tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại kể từ ngày 31/01/2026 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; các văn bản khác mà vợ chồng ông H, bà L đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông H và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp cho ngân hàng, cụ thể:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H ngày 18/8/2023. Tài sản này đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số chứng 4374, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu công chứng ngày 22/8/2023 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.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của vợ chồng ông H, bà L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của vợ chồng ông H, bà L thì ông bà vẫn phải có nghĩa vụ trả cho đến khi hết khoản nợ trên.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

3. Tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Nguyễn Thanh T vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Nguyễn Thanh T trình bày:

Bà Vũ Thị Kim T, sinh năm 1946 (mẹ ông và bà L), ông Vũ Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972, bà Nguyễn Thị Tuyết D, sinh năm 1983 (vợ ông T) và cháu Vũ Nguyễn Bảo K, sinh năm 2006 (con ông T, bà Dung) hiện đang sống trên thửa đất số 01, tờ bản đồ số 112 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Việc bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H ngày 18/8/2023 cho Ngân hàng để vay số tiền trên thì ông không biết. Nhưng đến sau này Ngân hàng vào nhà để yêu cầu bà L, ông H trả nợ thì ông và gia đình mới biết sự việc trên.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì ông có ý kiến như sau: Bà L, ông H đã bỏ đi qua nước ngoài sinh sống (không thông báo với chính quyền địa phương) và gia đình cũng không biết bà L, ông H ở đâu nên không thể cung cấp cho Tòa án. Nay, bà L ông H để lại khoản nợ này cho gia đình. Gia đình ông đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả tiền gốc và lãi hàng tháng vì gia đình không có khả năng trả một lần. Nếu sau này gia đình không có khả năng trả hàng tháng thì ông và gia đình đồng ý đi dời đi để Ngân hàng phát mại đối với tài sản trên để Ngân hàng thu hồi khoản do bà L, ông H nợ.

Vì lý do bận công việc nên ông không thể tham gia tố tụng tại Tòa án. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông. Ông cam kết sẽ không thắc mắc hay khiếu nại gì về sau.

4. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết D, cháu Vũ Nguyễn Bảo K vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, vi phạm quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng*:*

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải trả số tiền vay chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023 và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ trên theo Hợp đồng thế chấp đã được ký giữa các bên nên đây là quan hệ pháp luật "Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"; Nơi bị đơn cư trú là Tổ 3, Ấp G, xã B, huyên C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự).

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim T, ông Vũ Nguyễn Thanh T (đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt), bà Nguyễn Thị Tuyết D, Vũ Nguyễn Bảo K đã được triệu tập hợp lệ đến

lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q và bà L, ông H đã ký Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023. Các bên đã ký xác lập Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ trên.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023 thì Ngân hàng cho bà L, ông H vay số tiền 1.900.000.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng); thời hạn vay là 228 tháng; mục đích vay là để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 112, địa chỉ: B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); với lãi suất cho vay là 10,5%/năm trong 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, hết thời hạn thì lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm. Ngày 14/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã giải ngân khoản vay cho bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H với tổng số tiền trên.

Kể từ ngày giải ngân số tiền gốc trên cho bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H vay là bà L, ông H đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc khác, trong hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận: Ngày trả gốc sẽ được trả hàng tháng vào ngày 15, mỗi tháng trả 8.334.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Ngày trả lãi được trả hàng tháng, vào ngày 15, kỳ trả đầu tiên ngày 15/09/2023. Bất kỳ khoản tiền dư nợ gốc nào được cấp tín dụng theo tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà Bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho ngân hàng sẽ là nợ quá hạn và sẽ chịu mức lãi suất bằng 150% của lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Tài liệu vay vốn đến hạn phải thanh toán mà bên được cấp tín dụng chưa thanh toán cho ngân hàng sẽ chịu mức lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên khoản tiền lãi chậm trả từ ngày khoản tiền lãi đó đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên được cấp tín dụng thanh toán đầy đủ khoản tiền lãi đó cho ngân hàng.

Căn cứ mục 2.4.1 của Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; mục 1.4.6, mục 4.3 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và Phụ

lục (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng); mục 2.6, 2.8 Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023; các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng; 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 thì bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 30/01/2026) là 2.252.873.328 đồng (hai tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.797.161.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 182.095.066 đồng, nợ lãi quá hạn là 273.617.262 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Nguyễn Mỹ L với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, bà L, ông H đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3254491.23 ngày 22/08/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ Lvà ông Nguyễn Văn H ngày 18/8/2023, theo Hợp đồng thế chấp số 3254491.23 ngày 22/8/2023, đã được Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng số 4374, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2023.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức (cũ) vào ngày 23/08/2023. Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại mục 3, 9, 11 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3254491.23 ngày 22/08/2023; mục 3 của Hợp đồng tín dụng, mục 1.4, mục 2 Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; bên được cấp tín dụng bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H cũng thỏa thuận trong trường hợp bà L, ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Nguyễn Mỹ L vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài

sản trên đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H ngày 18/8/2023, theo Hợp đồng thế chấp số 3254491.23 ngày 22/8/2023, đã được Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (cũ) công chứng số 4374, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2023.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim T, bà Nguyễn Thị Tuyết D, cháu Vũ Nguyễn Bảo K vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ và không có ý kiến gì gửi cho Tòa án. Ông Vũ Nguyễn Thanh T là người ở trên đất có ý kiến: Ông đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả tiền gốc và lãi hàng tháng vì gia đình không có khả năng trả một lần. Nếu sau này gia đình không có khả năng trả hàng tháng thì ông và gia đình đồng ý đi dời đi để Ngân hàng phát mại đối với tài sản trên để Ngân hàng thu hồi khoản do bà L, ông H nợ. Tuy nhiên, đại diện Ngân hàng không đồng ý với ý kiến của ông T. Vì đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của ông T theo quy định Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, buộc người đang ở trên đất là bà Vũ Thị Kim T, ông Vũ Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Tuyết D, Vũ Nguyễn Bảo K phải có trách nhiệm bàn giao tài sản để Ngân hàng yêu cầu phát mại theo quy định pháp luật.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà L, ông H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

[5] Về án phí: Bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được Tòa án chấp nhận là 77.057.467 đồng (bảy mươi bảy triệu, không trăm năm mươi bảy ngàn, bốn trăm sáu mươi bảy đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 34.032.000 đồng (*ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001939 ngày 04/03/2025 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

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, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội 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 tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự); Điều 317, 318, 321, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*.

- Buộc bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền (tính đến ngày 30/01/2026) là 2.252.873.328 đồng (hai tỷ, hai trăm năm mươi hai triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc là 1.797.161.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 182.095.066 đồng, nợ lãi quá hạn là 273.617.262 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 6083203.23 ngày 14/08/2023; Phụ lục về việc sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng; Điều khoản và Điều kiện cấp tín dụng; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6083203.23 ngày 14/08/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/01/2026) cho đến khi thi hành án xong, bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan trên.

- Trường hợp bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 112 tại Xã B, Huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 DL 258030, số vào sổ cấp GCN: CS08625 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 03/4/2023, cập nhật chuyển

nhượng cho ông Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H ngày 18/8/2023. Tài sản này đã được thế chấp Theo Hợp đồng thế chấp số 3254491.23 ngày 22/8/2023, đã được Phòng công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) công chứng số 4374, quyển số 02/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/8/2023. Khi ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thì người đang ở trên đất là bà Vũ Thị Kim T, ông Vũ Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Tuyết D, Vũ Nguyễn Bảo K phải có trách nhiệm bàn giao tài sản để Ngân hàng yêu cầu phát mại theo quy định pháp luật.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà L, ông H đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

2. Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L, ông Nguyễn Văn H phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

3. Về án phí: Bị đơn bà Vũ Nguyễn Mỹ L và ông Nguyễn Văn H phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được Tòa án chấp nhận là 77.057.467 đồng (bảy mươi bảy triệu, không trăm năm mươi bảy ngàn, bốn trăm sáu mươi bảy đồng).

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã nộp là 34.032.000 đồng (*ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi hai ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001939 ngày 04/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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, 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:
- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh