TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 720/2025/DS-ST
Ngày: 27-11-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp.

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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công;

2. Bà Lê Thị Nguyệt.

Thư ký phiên toà: Ông Trần Hồng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 720/2025/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 347/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 204/2025/QĐST –DS ngày 24/11/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Q (viết tắt: M); địa chỉ trụ sở: số A L, phường Y, T phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1991; địa chỉ: số A B, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị D, sinh năm 1986 và ông Lê Công B, sinh năm 1984; Cùng trú tại địa chỉ: số C khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/4/2023, bà Vũ Thị D và ông Lê Công B đã ký Hợp đồng cho vay số 15712.23.144.6320486.TD với Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B1 – P, với hạn mức số tiền vay 1.500.000.000đồng (một tỷ năm trăm triệu) đồng, Mục đích vay vốn: bổ sung vốn kinh doanh gia công, thương mại sắt thép các loại; Lãi suất cho vay: theo quy định tại hợp đồng hoặc từng lần giải ngân và nhận nợ. Thực hiện hợp đồng cho vay Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã giải ngân cho khách hàng số tiền là 856.000.000đồng (tám trăm năm mươi sáu triệu đồng) theo văn bản nhận nợ số LD 2428428193 ngày 10/10/2024.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 374824, số vào sổ cấp GCN: CS08746 đất tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 15/8/2022 cho ông Lê Công B. Theo hợp đồng thế chấp số: 129803.23.144.6320486.BĐ ngày 14/4/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Lê Công B, bà Vũ Thị D, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 11/4/2023, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/4/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C, tỉnh Bình Phước (cũ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Công B và bà Vũ Thị D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo và liên hệ để làm việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc bàn giao tài sản nhưng ông B và bà D không thực hiện. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà D có trách nhiệm trả khoản nợ tạm tính đến ngày 27/11/2025 với tổng số tiền còn nợ là **912.484.051**đồng (chín trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm năm mươi mốt đồng), trong đó bao gồm 853.798.927 đồng nợ gốc và 58.685.124đồng nợ lãi.

Buộc ông Lê Công B và bà Vũ Thị D phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn từ sau ngày 27/11/2025 cho đến khi trả hết nợ vay. Trường hợp ông B và bà D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay là: Tòan bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất số: 1368, tờ bản đồ: 6, địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 374824, số vào sổ cấp GCN: CS08746 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 15/8/2022 cho ông Lê Công B. Theo hợp đồng thế chấp số 129803.23.144.6320486.BĐ ký ngày 11/4/2023 tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/4/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C – tỉnh Bình Phước (cũ).

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn bà Vũ Thị D và ông Lê Công B nhưng tại thời điểm tống đạt bà D, ông B đã không còn sinh sống tại địa chỉ và không rõ địa chỉ hiện tại. Do đó, việc niêm yết công khai không bảo đảm cho người được cấp, tống đạt, thông báo

nhận được thông tin về văn bản cần được cấp, tống đạt, thông báo. Căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thông báo cho đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.1] *Về tố tụng:*

[1.1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị D và ông Lê Công B thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng cho vay số 15712.23.144.6320486.TD ngày 11/4/2023. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại số C khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là loại việc về tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.1.2] Về sự tham gia phiên tòa của các đương sự: Bị đơn bà Vũ Thị D, ông Lê Công B đã được tống đạt đúng quy định pháp luật nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

Xét, ngày 11/4/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ông Lê Công B bà Vũ Thị D có xác lập Hợp đồng cho vay số 15712.23.144.6320486.TD và Ngân hàng đã giải ngân cho bà Vũ Thị D, ông Lê Công B số tiền 856.000.000đồng theo văn bản nhận nợ số LD2428428193 ngày 10/10/2024. Quá trình vay ông B, bà D đã thanh toán số tiền gốc là 2.201.073đồng và tiền lãi là 23,925,013đồng. Như vậy, có căn cứ cho rằng ông B bà D có vay và có nhận số tiền 856.000.000đồng của Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ông B, bà D đã thực hiện một phần nghĩa vụ. Từ ngày 17/02/2025 ông Lê Công B, bà Vũ Thị D không thực hiện việc thanh toán gốc và lãi là vi phạm nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện

yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Công B, bà Vũ Thị D có trách nhiệm thanh toán nợ trước hạn đối với số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 27/11/2025 với số tiền còn nợ là **912.484.051**đồng (chín trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm năm mươi mốt đồng), trong đó bao gồm 853.798.927đồng nợ gốc và 58.685.124đồng nợ lãi là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất thuộc thửa số 1368, tờ bản đồ: 6, địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 374824, số vào sổ cấp GCN: CS08746 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 15/8/2022 cho ông Lê Công B.

[4.1] Xét, theo hợp đồng thế chấp số 129803.23.144.6320486.BĐ ký ngày 11/4/2023 tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/4/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C – tỉnh Bình Phước (cũ). Như vậy, Hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật trong quá trình ký kết, nội dung hợp đồng có thỏa thuận về tài sản thế chấp nghĩa vụ của bên thế chấp. Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, việc ông Lê Công B, bà Vũ Thị D vi phạm nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Căn cứ khoản 1 Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự, Tòa án chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trên của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Khoản 1 Điều 299 và Điều 303, Điều 463; Điều 465; Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q đối với bị đơn ông Lê Công B và bà Vũ Thị D về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp".

1.1 Về nghĩa vụ thanh toán:

Buộc ông Lê Công B và bà Vũ Thị D có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền nợ tính đến ngày 27/11/2025 là: **912.484.051**đồng (chín trăm mười hai triệu, bốn trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm năm mươi mốt đồng), trong đó bao gồm 853.798.927đồng nợ gốc và 58.685.124đồng nợ lãi theo hợp đồng cho vay số 15712.23.144.6320486.TD ngày 11/4/2023 giữa ông Lê Công B, bà Vũ Thị D và Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Buộc ông Lê Công B, bà Vũ Thị D phải tiếp tục thanh toán tiền lãi và các khoản phí phát sinh kể từ ngày 28/11/2025 trên số dư nợ chưa thanh toán theo hợp đồng cho vay số 15712.23.144.6320486.TD ngày 11/4/2023 giữa ông Lê Công B, bà Vũ Thị D và Ngân hàng thương mại cổ phần Q cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

1.2. Về phát mãi tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Lê Công B, bà Vũ Thị D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất thuộc thửa số 1368, tờ bản đồ: 6, địa chỉ: ấp G, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 374824, số vào sổ cấp GCN: CS08746 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 15/8/2022 cho ông Lê Công B, theo hợp đồng thế chấp số 129803.23.144.6320486.BĐ ký ngày 11/4/2023 tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 11/4/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C – tỉnh Bình Phước (cũ) để thu hồi nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Công B, bà Vũ Thị D phải chịu số tiền 39.374.522đồng (ba mươi chín triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn năm trăm hai mươi hai đồng).

Thi hành án dân sự Thành phố H hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 19.414.488đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0028877 ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Về chí phí tố tụng: Ông Lê Công B, bà Vũ Thị D phải nộp số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ và 4.000.000đồng

(bốn triệu đồng) chi phí báo và đăng thông tin đại chúng, để thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã tạm ứng trước đây.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án này 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, 7b 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Võ Thị Thu Thảo