

TÒA 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: 89/2025/DS-ST  
Ngày 09-9-2025  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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 Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Thái Bình Hoà
- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 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 thụ lý số 364/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (V); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Xuân S, CCCD: 038091013254; bà Lê Thị Diễm Q, CCCD: 058195008258; ông Hoàng Long P, CCCD: 070200003886; ông Nguyễn Duy L, CCCD: 079091038423; địa chỉ liên hệ (nhận văn bản): Toà nhà W Building, số A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2025). Có mặt.

**2. Bị đơn:**

**2.1.** Ông Đỗ Tùng H, sinh năm 1982; CCCD: 080082000893; địa chỉ thường trú: Số E đường Đ, Tổ G, Khu phố I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

**2.2.** Bà Mai Thị L1, sinh năm 1983; CCCD: 051183004063; địa chỉ thường trú: Số B N, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ

Chí Minh); địa chỉ tạm trú: Số E đường Đ, Tổ G, Khu phố I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 (gọi tắt là V) đã ký với ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 hợp đồng tín dụng số 105524146.24, ngày 08/8/2024, với nội dung: VIB cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vay số tiền 2.590.000.000 đồng; mục đích vay: Vay để trả tiền đã vay, mượn bên thứ ba để nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số A L, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 324 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 7.50%/năm.

Ngày 23/8/2024, V đã giải ngân cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 105588931.24 với số tiền tiền 2.590.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 25/01/2025.

Tính đến ngày 09/9/2025, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền là 2.775.883.529 đồng, trong đó gồm: Nợ gốc 2.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 94.674.844 đồng, nợ lãi quá hạn 91.208.685 đồng.

Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02-1, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, số vào sổ cấp GCN: CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1. Theo hợp đồng thế chấp công chứng số 5826, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 23/8/2024.

Do ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 khởi kiện, yêu cầu Tòa giải quyết:

- Buộc ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tính nợ đến ngày 09/9/2025 là 2.775.883.529 đồng, trong đó gồm: Nợ gốc 2.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 94.674.844 đồng, nợ lãi quá hạn 91.208.685 đồng.

- Buộc ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 trả xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02-1, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, số vào sổ cấp GCN: CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1. Theo hợp đồng thế chấp công chứng số 5826, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 23/8/2024 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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

- Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

*Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Điều lệ Ngân hàng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần, Văn bản uỷ quyền, CCCD, Giấy chứng nhận kết hôn, Giấy chứng nhận QSDĐ, Hợp đồng tín dụng ngày 08/8/2024, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23/8/2024, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/8/2024, Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ ngày 23/8/2024.*

2. Bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1.

Bị đơn bà ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không giao nộp tài liệu chứng cứ.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

- Buộc ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền tính nợ đến ngày 09/9/2025 là 2.775.883.529 đồng, trong đó gồm: Nợ gốc 2.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 94.674.844 đồng, nợ lãi quá hạn 91.208.685 đồng.

- Buộc ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 trả xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Kế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02-1, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, sổ vào sổ cấp GCN: CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1. Theo hợp đồng thế chấp công chứng số 5826, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 23/8/2024 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 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

- Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

Bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vắng mặt không có lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: 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.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 20 tháng 03 năm 2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải trả số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đang cư trú tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của 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 tại điểm a khoản

1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

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

[2.1]. Đối với hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng số 105524146.24, ngày 08/8/2024 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vay số tiền 2.590.000.000 đồng; mục đích vay: Vay để trả tiền đã vay, mượn bên thứ ba để nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ số A L, Khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 324 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 7.5%/năm.

Ngày 23/8/2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đã giải ngân cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 105588931.24 số tiền vay 2.590.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 25/01/2025.

Xét thấy, các thỏa thuận của đương sự trong 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 quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Do ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 nhưng ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1. Xem như ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đã thực hiện việc giải ngân số tiền vay cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị

L1 theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 yêu cầu ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 09/9/2025 là 2.775.883.529 đồng (trong đó gồm: Nợ gốc 2.590.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 94.674.844 đồng, nợ lãi quá hạn 91.208.685 đồng) và tiền lãi, lãi quá hạn theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/9/2025) cho đến khi trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 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, phạt vi phạm.

[2.2]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đối với Hợp đồng tín dụng số 105524146.24, ngày 08/8/2024, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 538, tờ bản đồ số 02-1, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, số vào sổ cấp GCN:CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1, theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5826, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 23/8/2024.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và 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, nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ thì ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

[2.4]. Trường hợp ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đối với bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải chịu số tiền 4.464.000 đồng.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, căn cứ vào Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải chịu toàn bộ án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận, tương đương án phí là 87.517.671 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 đối với bị đơn ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1 Buộc ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền nợ tính đến ngày 09/9/2025 là 2.775.883.529 đồng (hai tỷ bảy trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm tám mươi ba nghìn năm trăm hai mươi chín đồng), trong đó gồm: Nợ gốc 2.590.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn 94.674.844 đồng (chín mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn tám trăm bốn mươi bốn đồng), nợ lãi quá hạn 91.208.685 đồng (chín mươi một triệu hai trăm lẻ tám nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng).

Ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 tiền lãi, lãi quá hạn từ ngày 10/9/2025 trở đi theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 105524146.24, ngày 08/8/2024 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 105588931.24 ngày 23/8/2024 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 538, tờ bản đồ số 02-1, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, số vào sổ cấp GCN:CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1, theo Hợp đồng thế chấp công chứng số 5826, quyền số 08/2024TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C công chứng ngày 23/8/2024.

Trong trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thu hồi nợ, ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hết nợ.

1.3. Trường hợp ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 911220, số vào sổ cấp GCN:CS08830 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2018 cho bà Mai Thị L1.

## 2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 phải chịu số tiền 4.464.000 đồng (bốn triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án. Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 đã nộp xong.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1.

## 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Tùng H và bà Mai Thị L1 phải chịu án phí là 87.517.671 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm mười bảy nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q1 số tiền 42.199.000 đồng (bốn mươi hai triệu một trăm chín mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0001661, ngày 04/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. 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 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.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. 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.

***Nơi nhận:***

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Minh Nga**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ      THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Minh N**

