

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 23/2025/KDTM-ST

Ngày 31/12/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC M – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tinh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hoa;

2. Ông Lê Ngọc Phi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đàm Lê Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 02/2025/TLST-KDTM ngày 18 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-KDTM ngày 20/11/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-KDTM ngày 11/12/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T (gọi tắt là T);

Địa chỉ trụ sở: Toà nhà T, số 57 phố K, phường N, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh P – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - T.

Người đại diện theo uỷ quyền:

- Ông Đinh Việt C – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm XLN KHCN – Khối Giám sát Tín dụng và Xử lý nợ KHCN – T.

- Ông Nguyễn Vũ L – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm XLN KHCN – Khối Giám sát Tín dụng và Xử lý nợ KHCN – T.

Ông L uỷ quyền lại cho: Ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Thành G, ông Nguyễn Minh T, ông Đặng Chí B, ông Nguyễn Gia Y, Ông Đặng Quốc H.

Địa chỉ liên hệ: Lầu 5, 32A G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1993 và bà Phan Nguyễn Kiều M, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ 13, ấp X, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông H có mặt, ông Q bà M vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2025 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 16/5/2023, Ngân hàng TMCP T - Chi nhánh Sài Gòn và ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 với hạn mức cho vay tối đa: 7.000.000.000đồng; Mục đích vay: Vay kinh doanh bổ sung vốn lưu động; Thời hạn: 24 tháng; Lãi suất vay: Giai đoạn đầu 06 tháng kể từ ngày giải ngân lãi suất là 11.8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân 3 tháng của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP T đã giải ngân cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M với 02 Giấy nhận nợ, tổng số tiền là 7.000.000.000đồng (Bảy tỷ đồng). Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/01 ngày 16/5/2023: Số tiền nhận nợ là 5.000.000.000đồng (Năm tỷ đồng); Thời hạn cho vay 12 tháng từ ngày 20/5/2023 đến ngày 19/5/2024.

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/02 ngày 16/5/2023: Số tiền nhận nợ là 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng); Thời hạn cho vay 12 tháng từ ngày 19/5/2023 đến ngày 18/5/2024.

Lãi suất vay: Giai đoạn đầu 06 tháng kể từ ngày giải ngân lãi suất là 11.8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân 3 tháng của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP T, ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã thế chấp tài sản là bất động sản tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: Xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, 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 096410, số vào sổ cấp GCN: CS09701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/5/2023 cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M.

Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng TMCP T theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 42/2023/HDBD/Q8 ngày 16/5/2023.

Quá trình vay, ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP T số tiền: 433.779.482đồng, trong đó: nợ gốc là: 0đồng, nợ lãi là: 433.779.482đồng.

Ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã không trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ cho nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Sau khi ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP T đã nhiều lần liên hệ ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M để tạo điều kiện, đôn đốc nhiều lần yêu cầu trả nợ, gửi thông báo yêu cầu trả nợ, nhưng ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M không thực hiện, trốn tránh không làm việc với Ngân hàng TMCP T nên đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP T.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải có nghĩa vụ trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng 9.466.175.822đồng; cụ thể như sau: Nợ gốc: 7.000.000.000đồng; Lãi trong hạn đến ngày 31/12/2025: 411.757.534đồng; Lãi quá hạn: 1.979.223.288đồng; Lãi chậm trả: 75.195.000đồng tạm tính đến ngày 31/12/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 01/01/2026 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký được ký kết giữa ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi suất phát sinh thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP T là bất động sản tại thửa đất số 51, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: Xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, 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 096410, số vào sổ cấp GCN: CS09701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/5/2023 cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M.

Toàn bộ khoản tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán khoản nợ của ông Phạm Văn Q và bà Phan Nguyễn Kiều M tại Ngân hàng TMCP T. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP T thì ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ còn lại tại Ngân hàng TMCP T.

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Bị đơn là ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M: Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP T đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 9.466.175.822đồng; cụ thể như sau: Nợ gốc: 7.000.000.000đồng; Lãi trong hạn đến ngày 31/12/2025: 411.757.534đồng; Lãi quá hạn: 1.979.223.288đồng; Lãi chậm trả: 75.195.000đồng tạm tính đến ngày 31/12/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 01/01/2026 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa ngân hàng với ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ được nợ thì tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để vay kinh doanh bổ sung vốn lưu động nên loại tranh chấp giữa các bên là quan hệ kinh doanh thương mại; bị đơn có địa chỉ tại: Tổ 13, ấp X, xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là tổ 13, ấp X, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) vì vậy căn cứ theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật 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 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; vì vậy xét xử vắng mặt ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 ngày 16/5/2023, Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/01 ngày 16/5/2023, Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/02 ngày 16/5/2023 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 16/5/2023, Ngân hàng TMCP T–Chi nhánh Sài Gòn và ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 với hạn mức tín dụng: 7.000.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP T đã giải ngân cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M với 02 Giấy nhận nợ, tổng số tiền là 7.000.000.000đồng. Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 9.466.175.822đồng; cụ thể như sau: Nợ gốc: 7.000.000.000đồng; Lãi trong hạn đến ngày 31/12/2025: 411.757.534đồng; Lãi quá hạn: 1.979.223.288đồng; Lãi chậm trả: 75.195.000đồng; Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/01 ngày 16/5/2023: Số tiền nhận nợ là 5.000.000.000đồng. Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 6.761.269.732đồng, trong đó: nợ gốc: 5.000.000.000đồng, nợ lãi: 295.047.945đồng, quá hạn 1.412.363.014đồng, chậm trả 53.858.773đồng.

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/02 ngày 16/5/2023: Số tiền nhận nợ là 2.000.000.000đồng. Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 2.704.906.090đồng, trong đó: nợ gốc: 2000.000.000đồng, nợ lãi: 116.709.589đồng, quá hạn 566.860.274đồng, chậm trả 21.336.227đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[6.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 ngày 16/5/2023 và các giấy nhận nợ thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP T–Chi nhánh Sài Gòn, người vay là ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M. Mặc dù không thu thập được lời khai của ông Q, bà M nhưng trong hợp đồng

phía bên đại diện khách hàng có ký và ghi chữ Phạm Văn Q, Phan Nguyễn Kiều M. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP T, quá trình vay ông Q, bà M có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên ông Q, bà M không cung cấp được chứng cứ nhưng nguyên đơn đã thừa nhận là có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 ngày 16/5/2023 với hạn mức tín dụng: 7.000.000.000đồng; Mục đích vay: Vay kinh doanh bổ sung vốn lưu động. Tính đến 31/12/2025, ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP T số tiền: 433.779.482đồng, trong đó: nợ gốc là: 0đồng, nợ lãi là: 433.779.482đồng.

Đến ngày 23/11/2023, ông Q, bà M vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 31/12/2025, ông Q, bà M còn nợ Ngân hàng TMCP T là 9.466.175.822đồng; cụ thể như sau: Nợ gốc: 7.000.000.000đồng; Lãi trong hạn đến ngày 31/12/2025: 411.757.534đồng; Lãi quá hạn: 1.979.223.288đồng; Lãi chậm trả: 75.195.000đồng; Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/01 ngày 16/5/2023: Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 6.761.269.732đồng, trong đó: nợ gốc: 5.000.000.000đồng, nợ lãi: 295.047.945đồng, quá hạn 1.412.363.014đồng, chậm trả 53.858.773đồng.

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/02 ngày 16/5/2023: Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 2.704.906.090đồng, trong đó: nợ gốc: 2000.000.000đồng, nợ lãi: 116.709.589đồng, quá hạn 566.860.274đồng, chậm trả 21.336.227đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận đối với:

- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 27/2023/HDTD/Q8 ngày 16/5/2023 lãi suất vay: được quy định cụ thể trên Giấy nhận nợ là: Lãi suất vay: Giai đoạn đầu 06 tháng kể từ ngày giải ngân lãi suất là 11.8%/năm, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần và bằng lãi suất cơ sở khách hàng cá nhân 3 tháng của T tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3.7%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi tính của ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M tính đến hết ngày 31/12/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã trả được cho Ngân hàng TMCP T tổng số tiền lãi của hợp đồng tín dụng là 433.779.482đồng.

Ngân hàng TMCP T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng là 9.466.175.822đồng, tiền lãi là 411.757.534đồng, quá hạn 1.979.223.288đồng, chậm trả 75.195.000đồng căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Q, bà M đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 42/2023/HDBD/Q8 ngày 16/5/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 781, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 17/5/2023 để thế chấp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, 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 096410, số vào sổ cấp GCN: CS09701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/5/2023 cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP T là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 31-12-2025 là 9.466.175.822đồng cho Ngân hàng TMCP T.

Trường hợp ông Q, bà M không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP T có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP T thì ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP T.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 5.000.000đ. Số tiền chi phí này ông Q, bà M phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP T đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Q, bà M có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 5.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP T.

[10] Về án phí: Bị đơn ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 40, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần T về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M.

Buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần T với tổng số tiền tính đến ngày 31/12/2025 là dư nợ gốc, lãi: 9.466.175.822đồng (chín tỷ, bốn trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng); cụ thể như sau: Nợ gốc: 7.000.000.000đồng (bảy tỷ đồng); Lãi trong hạn đến ngày 31/12/2025: 411.757.534đồng (bốn trăm mười một triệu, bảy trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm ba mươi bốn đồng); Lãi quá hạn: 1.979.223.288đồng (một tỷ, chín trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng); Lãi chậm trả: 75.195.000đồng (bảy mươi lăm triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng); Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/01 ngày 16/5/2023: Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 6.761.269.732đồng (sáu tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, hai trăm sáu mươi chín nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng), trong đó: nợ gốc: 5.000.000.000đồng (năm tỷ đồng), nợ lãi: 295.047.945đồng (hai trăm chín mươi lăm triệu, không trăm bốn mươi bảy nghìn, chín trăm bốn mươi lăm đồng), lãi quá hạn 1.412.363.014đồng (một tỷ, bốn trăm mười hai triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng), lãi chậm trả 53.858.773đồng (năm mươi ba triệu, tám trăm năm mươi tám nghìn, bảy trăm bảy mươi ba đồng).

+ Giấy nhận nợ số 27/2023/GNN/Q8/02 ngày 16/5/2023: Tính đến ngày 31/12/2025, dư nợ gốc, lãi: 2.704.906.090đồng (hai tỷ, bảy trăm lẻ bốn triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn, không trăm chín mươi đồng), trong đó: nợ gốc: 2.000.000.000đồng (hai tỷ đồng), nợ lãi: 116.709.589đồng (một trăm mười sáu triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng), lãi quá hạn 566.860.274đồng (năm trăm sáu mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi nghìn, hai trăm bảy mươi bốn đồng), lãi chậm trả 21.336.227đồng (hai mươi một triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng).

Ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành thẻ kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 86, địa chỉ: xã C, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, 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 096410, số vào sổ cấp GCN: CS09701 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 11/5/2023 cho ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 42/2023/HDBD/Q8 ngày 16/5/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 781, quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 17/5/2023.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP T thì ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP T.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 5.000.000đồng (năm triệu đồng). Số tiền chi phí này ông Q, bà M phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP T đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Q, bà M có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 5.000.000đồng (năm triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP T.

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

3. Về án phí:

- Buộc ông Phạm Văn Q, bà Phan Nguyễn Kiều M phải nộp 117.466.176 đồng (một trăm mười bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi sáu đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần T số tiền tạm ứng án phí 58.200.000đồng (Năm mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003979 ngày 17/7/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình