

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

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

Bản án số: 152/2025/DS-ST
Ngày 19/12/2025
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 Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh

2. Bà Đỗ Thị Ngân

- 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 Lê Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 19 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: 501/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 191/2025/QĐXXST-DS ngày 10/11/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2025/QĐST-DS ngày 27/11/2025, giữa các đương sự:

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

Địa chỉ trụ sở: 25 Đường L, phường H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoàng Q – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ miền Nam – Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ liên hệ: 151 – 153 đường Nguyễn Đình C, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Hoàng Q uỷ quyền tham gia tố tụng cho:

- Ông Nguyễn Đình H1 – Trưởng bộ phận xử lý nợ
- Ông Phạm Minh T – Chuyên viên cao cấp xử lý tài sản
- Ông Lê Văn P – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ liên lạc: Số 6K đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn D, sinh năm 1976 và bà Phạm Thị Thu H3, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Số 41C đường Đ, ấp H, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Minh Q, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 237 Đường P, ấp H, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông P có mặt, ông D và bà H3 vắng mặt, ông Q có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 26/01/2022, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 ký Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 để cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vay số tiền: 2.980.000.000đồng; Ngày nhận nợ: 27/01/2022; Thời hạn vay: 252 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; Mục đích giải ngân: Thanh toán tiền mua BĐS tại thửa số 1201, tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Phường L, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 27/01/2023 là 10.6%/năm; Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3.9%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% Lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu đã giải ngân số tiền 2.980.000.000đồng cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ký ngày 27/01/2022.

Ngày 30/3/2022, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 ký Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 để cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vay số tiền 1.950.000.000đồng; Ngày nhận nợ: 01/4/2022; Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; Mục đích giải ngân: Thanh toán tiền mua BĐS tại thửa số 17, tờ bản đồ số 34; địa chỉ: Xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã S, Thành phố Hồ Chí Minh); Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 01/04/2023 là 10.6%/năm; Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các

khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3.9%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% Lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu đã giải ngân số tiền 1.950.000.000đồng cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ký ngày 01/4/2022.

Tính đến ngày 19/12/2025, tổng số tiền mà ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 1.165.760.142đồng (trong đó: gốc là 352.815.992đồng; lãi là 812.944.150 đồng).

Kể từ ngày 25/8/2023, ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Q đã nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc trả nợ nhưng ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Nay, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số nợ tạm tính đến ngày 19/12/2025 là: 6.244.224.151đồng; Trong đó: nợ gốc: 4.577.184.008đồng; nợ lãi trong hạn: 1.371.346.084đồng; nợ lãi quá hạn: 130.694.147đồng; nợ lãi chậm trả lãi: 164.999.911đồng.

Cụ thể:

- Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ký ngày 27/01/2022 số tiền là: 3.775.362.043đồng; trong đó: nợ gốc: 2.765.309.008đồng; lãi trong hạn: 831.039.668đồng; lãi quá hạn: 78.918.249đồng; lãi chậm trả: 100.095.118đồng.

- Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ký ngày 01/4/2022 số tiền là: 2.468.862.108đồng; trong đó: nợ gốc: 1.811.875.000đồng; lãi trong hạn: 540.306.416đồng; lãi quá hạn: 51.775.898đồng; lãi chậm trả: 64.904.794 đồng.

Và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng vay, khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 20/12/2025 cho đến khi ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Q.

Nếu ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là:

- Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 128 tọa lạc tại: Thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CP 959758, số vào sổ cấp GCN: CS 08212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 01/12/2021 và Thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại: Thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CV 878504, số vào sổ cấp GCN: CS 10249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/7/2020, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 05/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/22/HĐTC-9374 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 26/01/2022, số công chứng 540 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 27/01/2022 và ngày 12/3/2024; Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản ký ngày 26/01/2022;

- Thửa đất số 253, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại: Thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 793517, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00704/2875-NG do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/8/2005, cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất gần nhất ngày 31/08/2009 được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-9374 ngày 30/3/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 30/3/2022, số công chứng 1412 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 01/4/2022; Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận giá trị tài sản ký ngày 30/3/2022; Cam kết thế chấp ký ngày 30/3/2022;

Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong suốt quá trình giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3: Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Q trình bày tại bản

tự khai như sau: Tháng 9/2018 ông Võ Minh Q có thuê đất của ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 để sửa chữa, mua bán đồng hồ, có ký hợp đồng thuê 02 năm với giá 3.500.000đồng/tháng. Từ năm 2020 trở đi ông và ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không ký tiếp hợp đồng mà thỏa thuận bằng miệng với thời gian thuê không xác định, giá thuê 6.000.000đồng/tháng, cứ 3 tháng trả tiền thuê 01 lần. Trong thời gian thuê ông có trả tiền thuê đầy đủ. Nay ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đang có tranh chấp với Ngân hàng TMCP Q liên quan đến mặt bằng ông đang thuê, ông Q xác định ông không có tranh chấp gì, đồng ý để Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trường hợp phải di dời để trả lại nhà đất thì ông sẽ tự nguyện di dời và không yêu cầu bồi thường gì khác.

*** 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 Q đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vắng mặt tại các phiên hòa giải và hai 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 Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 19/12/2025 là 6.244.224.151 đồng (Sáu tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm năm mươi một đồng) và lãi phát sinh kể từ ngày 20/12/2025 cho đến trả xong nợ. Trường hợp ông D, bà H3 không trả được nợ hoặc trả không đủ thì ngân hàng được quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng các thửa đất để thu hồi nợ. Trường hợp giá trị bảo đảm không đủ thanh toán nợ thì ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong 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 vay: Thanh toán tiền mua bất động sản nên loại tranh chấp giữa các bên là quan

hệ dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại: 41C đường Đ, ấp H, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy theo quy định tại Điều 26, 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: Tại phiên tòa, bị đơn ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa, nhưng ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Minh Q có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3, ông Võ Minh Q theo Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022, Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 ngày 30/03/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ngày 27/01/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ngày 01/04/2022 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 Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 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 26/01/2022, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã ký kết Hợp đồng cho vay số 016/22/HĐCV-9374 cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vay số tiền 2.980.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng vay nêu trên, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 2.980.000.000đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ngày 27/01/2022. Tính đến ngày 19/12/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là:

3.775.362.043đồng; trong đó: nợ gốc: 2.765.309.008đồng; lãi trong hạn: 831.039.668đồng; lãi quá hạn: 78.918.249đồng; lãi chậm trả: 100.095.118đồng.

Ngày 01/4/2022, Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu và ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã ký kết Hợp đồng cho vay số 039/22/HĐCV-9374 cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 vay số tiền 1.950.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng vay nêu trên, Ngân hàng TMCP Q đã giải ngân cho ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 1.950.000.000đồng theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ký ngày 01/4/2022. Tính đến ngày 19/12/2025, dư nợ gốc, lãi của hợp đồng là: 2.468.862.108đồng; trong đó: nợ gốc: 1.811.875.000đồng; lãi trong hạn: 540.306.416đồng; lãi quá hạn: 51.775.898đồng; lãi chậm trả: 64.904.794 đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, 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] Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022, Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 ngày 30/03/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ngày 27/01/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ngày 01/4/2022 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, người vay là ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3. Mặc dù không thu thập được lời khai của ông D, bà H3 nhưng trong hợp đồng phía bên B có ký và ghi chữ Đào Văn D, Phạm Thị Thu Hà. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP Q, quá trình vay ông D, bà H3 có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên ông D, bà H3 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:

Ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã trả được cho Ngân hàng TMCP Q số tiền là 1.165.760.142đồng bao gồm gốc: 352.815.992đồng; lãi: 812.944.150đồng.

Ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 còn nợ Ngân hàng TMCP Q tạm tính đến ngày 19/12/2025 (Theo bảng tính lãi ngày 19/12/2025 do Ngân hàng TMCP Q cung cấp) số tiền là: 6.244.224.151đồng; Trong đó: nợ gốc: 4.577.184.008đồng, nợ lãi trong hạn: 1.371.346.084đồng, nợ lãi quá hạn: 130.694.147đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 164.999.911đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022, Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 ngày 30/03/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ngày 27/01/2022, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ngày 01/4/2022 là: Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân là 10.6%/năm; Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3.9%/ năm; Lãi suất quá hạn: 150% Lãi suất vay; Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

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 Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 tính đến hết ngày 19/12/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã trả được cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi của các hợp đồng vay là 1.165.760.142đồng; Trong đó: gốc 352.815.992 đồng; lãi 812.944.150đồng. Dư nợ còn lại là 6.244.224.151đồng; Trong đó: nợ gốc: 4.577.184.008đồng; nợ lãi trong hạn: 1.371.346.084đồng; nợ lãi quá hạn: 130.694.147đồng; nợ lãi chậm trả lãi: 164.999.911đồng.

Cụ thể:

- Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ký ngày 27/01/2022 số tiền là: 3.775.362.043đồng; trong đó: nợ gốc: 2.765.309.008đồng; lãi trong hạn: 831.039.668đồng; lãi quá hạn: 78.918.249đồng; lãi chậm trả: 100.095.118đồng.

- Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ký ngày 01/4/2022 số tiền là: 2.468.862.108đồng; trong đó: nợ gốc: 1.811.875.000đồng; lãi trong hạn: 540.306.416đồng; lãi quá hạn: 51.775.898đồng; lãi chậm trả: 64.904.794đồng.

Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng nêu trên là 6.244.224.151đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 20/12/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào theo hợp đồng, phụ lục ký kết giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 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 hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 đã ký kết:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/22/HĐTC-9374 ngày 26/01/2022 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 26/01/2022, số công chứng 540 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 27/01/2022 để thế chấp thửa đất số 51, tờ bản đồ số 128 tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CP 959758, số vào sổ cấp GCN: CS 08212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 01/12/2021 và thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CV 878504, số vào sổ cấp GCN: CS 10249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/07/2020, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 05/10/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-9374 ngày 30/3/2022 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 30/3/2022, số công chứng 1412 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 01/4/2022 để thế chấp thửa đất số 253, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 793517, số vào sổ cấp GCN QSĐĐ: H00704/2875-NG do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/8/2005, cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất gần nhất ngày 31/08/2009.

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 Q là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 19/12/2025 là 6.244.224.151 đồng (Sáu tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm năm mươi mốt đồng) cho Ngân hàng TMCP Q.

Trường hợp ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q có 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.

[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 6.500.000đ. Số tiền chi phí này ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 6.500.000đ này cho Ngân hàng TMCP Q.

[10] Về án phí: Bị đơn ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 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, 39, 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; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3.

Buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm tính đến ngày 19/12/2025 là 6.244.224.151đồng (Sáu tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi một đồng); Trong đó: nợ gốc: 4.577.184.008đồng (bốn tỷ, năm trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, không trăm lẻ tám đồng); nợ lãi trong hạn: 1.371.346.084đồng (Một tỷ, ba trăm bảy mươi một triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi tư đồng); nợ lãi quá hạn: 130.694.147đồng (Một trăm ba mươi triệu, sáu trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm bốn mươi bảy đồng); nợ lãi chậm trả lãi: 164.999.911đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm mười một đồng).

Cụ thể:

- Hợp đồng vay số 016/22/HĐCV-9374 ngày 26/01/2022 và Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/016/22/HĐCV-9374 ký ngày

27/01/2022 số tiền là: 3.775.362.043đồng (Ba tỷ, bảy trăm bảy mươi lăm triệu, ba trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm bốn mươi ba đồng); trong đó: nợ gốc: 2.765.309.008đồng (Hai tỷ, bảy trăm sáu mươi lăm triệu, ba trăm lẻ chín nghìn, không trăm lẻ tám đồng); lãi trong hạn: 831.039.668đồng (Tám trăm ba mươi một triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, sáu trăm sáu mươi tám đồng); lãi quá hạn: 78.918.249đồng (Bảy mươi hai triệu, chín trăm mười tám nghìn, hai trăm bốn mươi chín đồng); lãi chậm trả: 100.095.118đồng (Một trăm triệu, không trăm chín mươi lăm nghìn, một trăm mười tám đồng).

- Hợp đồng vay số 039/22/HĐCV-9374 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/039/22/HĐCV-9374 ký ngày 01/4/2022 số tiền là: 2.468.862.108đồng (Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi hai nghìn, một trăm lẻ tám đồng); trong đó: nợ gốc: 1.811.875.000đồng (Một tỷ, tám trăm mười một triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng); lãi trong hạn: 540.306.416đồng (Năm trăm bốn mươi triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn, bốn trăm mười sáu đồng); lãi quá hạn: 51.775.898đồng (Năm mươi một triệu, bảy trăm bảy mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi tám đồng); lãi chậm trả: 64.904.794đồng (Sáu mươi bốn triệu, chín trăm lẻ bốn nghìn, bảy trăm chín mươi bốn đồng).

Ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ kể từ ngày 20/12/2025 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 128 tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CP 959758, số vào sổ cấp GCN: CS 08212 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22/01/2019, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 01/12/2021 và Quyền sử dụng thửa đất số 177, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, 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 CV 878504, số vào sổ cấp GCN: CS 10249 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 24/07/2020, cập nhật chủ sử dụng đất gần nhất ngày 05/10/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 016/22/HĐTC-9374 ngày 26/01/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 26/01/2022, số công chứng 540 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà

Rịa Vũng Tàu (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 27/01/2022;

- Quyền sử dụng thửa đất số 253, tờ bản đồ số 85 tọa lạc tại thị trấn G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã G, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 793517, số vào sổ cấp GCN QSDĐ: H00704/2875-NG do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17/8/2005, cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất gần nhất ngày 31/08/2009 được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 039/22/HĐTC-9374 ngày 30/3/2022 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 30/3/2022, số công chứng 1412 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai S, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 01/4/2022.

Trường hợp số tiền phát mãi từ tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ của ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

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 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền chi phí này ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng) này cho Ngân hàng TMCP Q.

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 Đào Văn D, bà Phạm Thị Thu H3 phải nộp 114.244.244đồng (Một trăm mười bốn triệu, hai trăm bốn mươi bốn nghìn, hai trăm bốn mươi bốn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí 56.645.000đồng (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001671 ngày 22/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là 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 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