

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

Bản án số: 23/2025/DSST

Ngày 20-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

**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 14 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đỗ Thị Ngân;

2. Bà Trần Thị Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-HPT, ngày 22 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Q (tên viết tắt: V1).

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S P; phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ: Tổng Giám đốc; *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Cao Tấn T – Chức vụ: Giám đốc Trung tâm xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía nam; Ông Nguyễn Khánh H – Chức vụ: giám đốc xử lý nợ vùng.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lý Xuân T1, ông Trần Hiếu N, ông Đinh Trọng C và ông Lê Anh T2 – cán bộ Ngân hàng TMCP Q; Cùng địa chỉ

liên hệ: Số C L, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (Ông T1, ông N có mặt, ông T2, ông C vắng mặt).

- **Bị đơn:** + Bà Hoàng Thị N1, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); (Bà N1 vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Chính H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh); (Ông H1 có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và phần trình bày trong bản tự khai, các biên bản làm việc tại Tòa án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần Q với ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 ký kết các hợp đồng tín dụng để thoả thuận cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số: 3689412.21 ngày 05/02/2021; Số tiền vay: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản; Thời hạn vay: 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 06/02/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc: vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 10/03/2021, kỳ trả cuối 10/03/2049, mỗi kỳ trả 4.167.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: vào ngày 10 hàng tháng; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số: 7271370.21 ngày 01/06/2021; Số tiền vay: 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: mua sắm vật dụng trong gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 01/06/2026; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12.70%/năm, lãi suất này sẽ được V1 điều chỉnh 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; Trả nợ gốc: vào ngày 05 hàng tháng, kỳ đầu tiên 05/07/2021, mỗi kỳ trả 8.334.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số: 8287656.21 ngày 16/06/2021; số tiền vay: 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn vay: 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 29/06/2049; Lãi suất vay tại thời điểm

giải ngân: 12.50%/năm, lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: không, sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 05, từ tháng 01 đến tháng 120: 1.700.000 đồng/tháng, từ tháng 121 đến tháng 335: 9.241.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/08/2021; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số: 6711360.21 ngày 03/11/2021; Số tiền vay: 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng); Mục đích vay: vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản; Thời hạn vay: 330 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 09/05/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9.50%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: không, sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 05, tháng 01 đến tháng 60: 1.000.000 đồng/tháng, tháng 61 đến tháng 329: 2.745.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/12/2021; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số: 3531102.23 ngày 28/08/2023; Số tiền vay: 331.300.000đ (Ba trăm ba mươi một triệu ba trăm ngàn đồng); Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm vật liệu gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/08/2028; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; Trả nợ gốc: 12 tháng đầu tiên không trả gốc, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả nợ đầu tiên 29/09/2024, mỗi tháng trả 6.902.000 đồng, tháng cuối cùng trả toàn bộ dư nợ còn lại; Trả nợ lãi: 12 tháng đầu tiên không trả lãi, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả lãi đầu tiên 29/09/2024; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho số tiền nợ tại các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 đã ký kết hợp đồng thế chấp và thế chấp các tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp số 2083537.21.609 ngày 17/06/2021; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DA039910, do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021, cập nhật chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 ngày 07/06/2021.

Hợp đồng thế chấp số 6862194.21.671 ngày 05/02/2021, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 BC 319374, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010, cập nhật chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 ngày 03/02/2021.

Ngoài ra bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 có ký với V1 hợp đồng thế chấp số 9348185.21 ngày 01/6/2021 để thế chấp tài sản là xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-513.XX để đảm bảo cho số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng nêu trên. Tại đơn khởi kiện, trước khi mở phiên toà nguyên đơn không yêu cầu Toà án giải quyết liên quan đến hợp đồng thế chấp và tài sản thế chấp là chiếc xe này vì lý do không xác định được tài sản thế chấp là chiếc xe nêu trên hiện nay đang ở đâu, có tồn tại hay không. Tại phiên toà sau khi nghe phía bị đơn (ông H1) xác nhận chiếc xe ô tô là tài sản thế chấp hiện nay bị đơn đang quản lý vì vậy đại diện nguyên đơn đồng ý với đề nghị của bị đơn là yêu cầu Toà án giải quyết ghi nhận đề nghị xử lý tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-513.XX trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 05/02/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 1.400.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3689412.21; Ngày 01/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 500.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7271370.21; Ngày 29/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 2.200.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8287656(1).21; Ngày 09/11/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 800.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6711360(1).21; Ngày 29/08/2023, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 331.300.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3531102(1).23.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 13/8/2025, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 chỉ trả được

405.194.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 1.295.630.357 đồng. Mặc dù V1 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 vẫn chây ỳ, không trả nợ. Khoản nợ của bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 05/03/2024.

Tính đến ngày 13/8/2025, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 còn nợ V1 với tổng số tiền là 6.770.531.363 đồng trong đó cụ thể tiền nợ của từng hợp đồng như sau: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3689412.21 với số nợ là 1.789.273.640 đ trong đó nợ gốc 1.274.990.000đ, nợ lãi trong hạn 162.356.829đ, nợ lãi quá hạn 351.926.811đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8287656.21 với số nợ là 3.043.701.794đ trong đó nợ gốc 2.157.500.000đ, nợ lãi trong hạn 281.961.309đ, nợ lãi quá hạn 604.240.485đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6711360.20 với số nợ là 1.095.239.457đ trong đó nợ gốc 779.000.000đ, nợ lãi trong hạn 100.904.319đ, nợ lãi quá hạn 215.335.138đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3531102.23 với số nợ là 435.993.088đ trong đó nợ gốc 331.300.000đ, nợ lãi trong hạn 31.586.959đ, nợ lãi quá hạn 73.106.129đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7271370.21 với số nợ là 406.323.384đ trong đó nợ gốc 283.316.000đ, nợ lãi trong hạn 38.963.822, nợ lãi quá hạn 84.043.562đ.

Nay VIB yêu cầu Toà án giải quyết những nội dung cụ thể sau:

Buộc bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 13/8/2025 là 6.770.531.363 đồng và phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả kể từ ngày 14/8/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả theo mức lãi suất thoả thuận tại các Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký.

Nếu bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì V1 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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: DA039910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 40, địa chỉ xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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: BC319374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010; Xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-

513.XX.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Tại bản khai và tại phiên toà ông Hoàng Chính H2 trình bày:

Ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Q các hợp đồng tín dụng để thoả thuận cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 3689412.21 ngày 05/02/2021: Số tiền vay 1.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay là thanh toán tiền nhận chuyển nhượng bất động sản; thời hạn vay 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 06/02/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc: vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 10/03/2021, kỳ trả cuối 10/03/2049, mỗi kỳ trả 4.167.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: vào ngày 10 hàng tháng; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 7271370.21 ngày 01/06/2021: Số tiền vay: 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: mua sắm vật dụng trong gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 01/06/2026; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12.70%/năm, lãi suất này sẽ được V1 điều chỉnh 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; Trả nợ gốc: vào ngày 05 hàng tháng, kỳ đầu tiên 05/07/2021, mỗi kỳ trả 8.334.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 8287656.21 ngày 16/06/2021: số tiền vay: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Thời hạn vay: 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 29/06/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12.50%/năm, lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: không, sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 05, từ tháng 01 đến tháng 120: 1.700.000 đồng/tháng, từ tháng 121 đến tháng 335:

9.241.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/08/2021; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 6711360.21 ngày 03/11/2021: Số tiền vay: 800.000.000đ (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: vay bù đắp vốn tự có mua bất động sản; Thời hạn vay: 330 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 09/05/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9.50%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: không, sau thời gian ân hạn: hàng tháng vào ngày 05, tháng 01 đến tháng 60: 1.000.000 đồng/tháng, tháng 61 đến tháng 329: 2.745.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/12/2021; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Hợp đồng tín dụng số 3531102.23 ngày 28/08/2023: Số tiền vay 331.300.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm ba mươi một triệu ba trăm ngàn đồng; Mục đích vay: vay tiêu dùng mua sắm vật liệu gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 29/08/2028; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; Trả nợ gốc: 12 tháng đầu tiên không trả gốc, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả nợ đầu tiên 29/09/2024, mỗi tháng trả 6.902.000 đồng, tháng cuối cùng trả toàn bộ dư nợ còn lại; Trả nợ lãi: 12 tháng đầu tiên không trả lãi, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả lãi đầu tiên 29/09/2024; Trả phí: Theo quy định của V1 từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho số tiền nợ tại các hợp đồng tín dụng nêu trên ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 đã ký kết hợp đồng thế chấp và thế chấp các tài sản sau:

Hợp đồng thế chấp số 2083537.21.609 ngày 17/06/2021: Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA039910, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021, cập nhật chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 ngày 07/06/2021.

Hợp đồng thế chấp số 6862194.21.671 ngày 05/02/2021: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số

40, địa chỉ: xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 319374, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010, cập nhật chuyển nhượng cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 ngày 03/02/2021.

Hợp đồng thế chấp số 9348185.21 ngày 01/6/2021: Tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-513.XX. Tại phiên toà ông H1 xác nhận chiếc xe ô tô là tài sản thế chấp hiện nay bị đơn đang quản lý, ông H1 yêu cầu Toà án giải quyết ghi nhận đề nghị xử lý tài sản thế chấp là xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-513.XX trong trường hợp bị đơn không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 05/02/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 1.400.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3689412.21; Ngày 01/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 500.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7271370.21; Ngày 29/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 2.200.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8287656(1).21; Ngày 09/11/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 800.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 6711360(1).21; Ngày 29/08/2023, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 331.300.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 3531102(1).23;

Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm 13/8/2025, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 chỉ trả được 405.194.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 1.295.630.357 đồng. Do hoàn cảnh kinh tế lâm vào khó khăn nên bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 không trả được nợ đúng hạn cho V1. Khoản nợ của bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 05/03/2024.

Tại bản khai ông H1 xác nhận tạm tính đến ngày 13/8/2025, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 còn nợ V1 tổng số tiền là 6.770.531.363 đồng trong đó cụ thể tiền nợ của từng hợp đồng như sau: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3689412.21 với số nợ là 1.789.273.640đ trong đó nợ gốc 1.274.990.000đ, nợ lãi trong hạn 162.356.829đ, nợ lãi quá hạn 351.926.811đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8287656.21 với số nợ là 3.043.701.794đ

trong đó nợ gốc 2.157.500.000đ, nợ lãi trong hạn 281.961.309đ, nợ lãi quá hạn 604.240.485đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6711360.20 với số nợ là 1.095.239.457đ trong đó nợ gốc 779.000.000đ, nợ lãi trong hạn 100.904.319đ, nợ lãi quá hạn 215.335.138đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3531102.23 với số nợ là 435.993.088đ trong đó nợ gốc 331.300.000đ, nợ lãi trong hạn 31.586.959đ, nợ lãi quá hạn 73.106.129đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7271370.21 với số nợ là 406.323.384đ trong đó nợ gốc 283.316.000đ, nợ lãi trong hạn 38.963.822, nợ lãi quá hạn 84.043.562đ.

Tại phiên toà ông H1 xin thay đổi lại phần xác nhận nêu trên, cụ thể ông H1 chỉ xác nhận số tiền nợ gốc là đúng còn số tiền lãi phát sinh thì ông H1 không xác nhận. Ông H1 đồng ý trả cho V1 tiền nợ gốc nêu trên còn đối với tiền lãi đề nghị Toà án xác định và xử theo quy định pháp luật.

Trường hợp nếu bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông H1 đồng ý cho V1 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA039910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 40, địa chỉ xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC319374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010 và chiếc xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, biển số 72A-513.XX.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Đối với bị đơn bà Hoàng Thị N1: Toà án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự nhưng bà N1 vẫn vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến của bà N1 và tiến hành hòa giải để các bên tự thỏa thuận được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ

đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn bà N1 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là bà Hoàng Thị N1. Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, mục đích vay vốn xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. **Bị đơn ông Nguyễn Chính H1 có địa chỉ tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh, bà Hoàng Thị N1 có địa chỉ tại xã N, Thành phố Hồ Chí Minh.** Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm này.

[2] Bị đơn bà Hoàng Thị N1 được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố Tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung các hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ, nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 3689412.21 ngày 05/02/2021 thì ngày 05/02/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn vay: 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 06/02/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 10/03/2021, kỳ trả cuối 10/03/2049, mỗi kỳ trả 4.167.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi vào ngày 10 hàng tháng; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 3689412.21;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 7271370.21 thì ngày 01/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 01/06/2026; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.70%/năm, lãi suất này sẽ được VIB điều chỉnh 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; Trả nợ gốc vào ngày 05 hàng tháng, kỳ đầu tiên 05/07/2021, mỗi kỳ trả 8.334.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 05; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 7271370.21;

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 8287656.21 ngày 16/06/2021 thì ngày 29/06/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 2.200.000.000 đồng, thời hạn vay: 336 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 29/06/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.50%/năm, lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; Trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 05, từ tháng 01 đến tháng 120 là 1.700.000 đồng/tháng, từ tháng 121 đến tháng 335 là 9.241.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/08/2021; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 8287656(1).21

Hợp đồng tín dụng số: 6711360.21 ngày 03/11/2021 thì ngày 09/11/2021, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay 330 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 09/05/2049; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9.50%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 05, tháng 01 đến tháng 60 là 1.000.000 đồng/tháng, tháng 61 đến tháng 329 là 2.745.000 đồng/tháng, tháng cuối cùng trả số tiền còn lại; Trả nợ lãi hàng tháng vào ngày 05, ngày trả lãi đầu tiên 05/12/2021; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 6711360(1).21

Hợp đồng tín dụng số: 3531102.23 ngày 28/08/2023 thì ngày 29/08/2023, V1 đã giải ngân cho bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 với số tiền 331.300.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến

ngày 29/08/2028; Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay; Trả nợ gốc 12 tháng đầu tiên không trả gốc, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả nợ đầu tiên 29/09/2024, mỗi tháng trả 6.902.000 đồng, tháng cuối cùng trả toàn bộ dư nợ còn lại; Trả nợ lãi 12 tháng đầu tiên không trả lãi, từ tháng 13 trở đi hàng tháng vào ngày 29, ngày trả lãi đầu tiên 29/09/2024; Trả phí theo quy định của V1 từng thời kỳ. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 3531102(1).23.

Như vậy có căn cứ để xác định, các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ được V1 và bà Hoàng Thị N1, ông Nguyễn Chính H1 ký kết dựa trên sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng tuân thủ các quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với các quy định của pháp luật nên các hợp đồng, văn bản được ký kết giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thực hiện hợp đồng tín dụng ông H1, bà N1 đã nhận đủ số tiền vay và phải thanh toán tiền gốc, lãi hàng tháng theo thoả thuận. **Tính đến ngày 13/8/2025, bà N1 và ông H1 chỉ trả được 405.194.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 1.295.630.357 đồng. Sau đó không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hàng tháng theo cam kết và khoản nợ của bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 đã chuyển sang quá hạn từ ngày 05/03/2024.**

Tính đến ngày 13/8/2025, bà Hoàng Thị N1 và ông Nguyễn Chính H1 còn nợ V1 với tổng số tiền là 6.770.531.363 đồng trong đó cụ thể tiền nợ của từng hợp đồng như sau: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số **3689412.21** với số nợ là 1.789.273.640 đ trong đó nợ gốc 1.274.990.000đ, nợ lãi trong hạn 162.356.829đ, nợ lãi quá hạn 351.926.811đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số **8287656.21** với số nợ là 3.043.701.794đ trong đó nợ gốc 2.157.500.000đ, nợ lãi trong hạn 281.961.309đ, nợ lãi quá hạn 604.240.485đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số **6711360.20** với số nợ là 1.095.239.457đ trong đó nợ gốc 779.000.000đ, nợ lãi trong hạn 100.904.319đ, nợ lãi quá hạn 215.335.138đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số **3531102.23** với số nợ là 435.993.088đ trong đó nợ gốc 331.300.000đ, nợ lãi trong hạn 31.586.959đ, nợ lãi quá hạn 73.106.129đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số **7271370.21** với số nợ là 406.323.384đ trong đó nợ gốc 283.316.000đ, nợ lãi trong hạn 38.963.822, nợ lãi quá hạn 84.043.562đ.

[4] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Chính H1 chỉ xác nhận và đồng ý trả số tiền nợ gốc còn số tiền lãi phát sinh thì ông H1 không xác nhận, ông H1 đề nghị Toà án xác định và xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ tiền gốc như trên. Đối với tiền lãi thì theo thỏa thuận tiền lãi suất trong hạn được tính theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký (Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số **3689412.21** ngày 05/02/2021 lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số **7271370.21** ngày 01/06/2021 lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.70%/năm, lãi suất này sẽ được VIB điều chỉnh 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số **8287656.21** ngày 16/06/2021 lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12.50%/năm, lãi suất này sẽ được V1 chủ động điều chỉnh lại 03 tháng/ 01 lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số **6711360.21** ngày 03/11/2021 lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 9.50%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên 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; Khoản tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số **3531102.23** ngày 28/08/2023, lãi suất vay tại thời điểm giải ngân 12%/năm, mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay) lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm. Qua đối chiếu phần trình bày của nguyên đơn nêu trên với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bảng tính lãi do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu tính lãi của nguyên đơn nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Căn cứ Điều 4 của các Hợp đồng tín dụng số 7271370.21, Hợp đồng tín dụng số 6711360.21, Hợp đồng tín dụng số **8287656.21** và Hợp đồng tín dụng số 3689412.21, Mục 4.1 của các Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, nội dung các Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết kèm theo các hợp đồng nêu trên; Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 3531102.23, Mục 3.1 của các Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, nội dung các Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ mà các bên đã ký kết kèm theo hợp đồng nêu trên cùng với quy định tại Điều **466 Bộ luật Dân sự năm 2015** và các **Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010**, Hội đồng xét xử nhận thấy việc Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu thu hồi toàn bộ nợ gốc và lãi đối với các hợp đồng tín dụng nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về Hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay vốn, ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 2083537.21.609

ngày 17/06/2021, Hợp đồng thế chấp số 6862194.21.671 ngày 05/02/2021 và Hợp đồng thế chấp số 9348185.21 ngày 01/6/2021 với tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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: DA039910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 40, địa chỉ xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 BC319374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010; Xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, số máy P4AT2407912, số khung MNCAXXMAWAHM52727, màu sơn trắng, biển số 72A-513.XX.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là hai quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn (ông H1) yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên xử lý luôn tài sản bảo đảm là với xe ô tô con, nhãn hiệu Ford, loại Everest nêu trên. Xét thấy, theo Hợp đồng tín dụng số 7271370.21 ngày 01/6/2021 tại mục 3 phần bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản tín dụng thì tài sản bảo đảm bao gồm xe ô tô con, loại Everest, biển số 72A-513.XX; Tại Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 9348185.21 ngày 01/6/2021 thì bị đơn thế chấp xe ô tô con, loại Everest, biển số 72A-513.XX để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay hiện tại cũng như tương lai cho bên cho vay bao gồm khoản nợ theo hợp đồng tín dụng số 7271370.21 ngày 01/6/2021. Như vậy, Hợp đồng thế chấp phương tiện vận tải số 9348185.21 là một phần không thể tách rời với Hợp đồng tín dụng số 7271370.21. Hiện nay nguyên đơn vẫn đang giữ giấy tờ xe ô tô nêu trên và bị đơn không thể lưu thông xe được. Vì vậy, để giải quyết toàn diện vụ án và đảm bảo quyền lợi, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy việc đại diện nguyên đơn và bị đơn (ông H1) yêu cầu Tòa án giải quyết, tuyên xử lý luôn tài sản bảo đảm là xe ô tô con, nhãn hiệu Ford, loại Everest là phù hợp với quy định pháp luật.

Xét thấy, các tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1; việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đã được đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Các hợp đồng thế chấp đều quy định việc bên thế chấp phải chịu nghĩa vụ cho các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn

và các khoản nợ phát sinh trong tương lai.

Vì vậy, trong trường hợp ông H1, bà N1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, VIB được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 nên yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm được chấp nhận. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông H1, bà N1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật.

[8] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu của V1 được chấp nhận toàn bộ nên ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 phải nộp toàn bộ chi phí này để trả lại cho V1.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của V1 được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số nợ phải trả là $112.000.000đ + (4.770.531.363đ \times 0,1\%) = 114.770.530đ$ (Một trăm mười bốn triệu bảy trăm bảy mươi ngàn năm trăm ba mươi đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 103, Điều 196 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm":

1.1. Buộc ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 phải thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền tính đến ngày 13/8/2025 là 6.770.531.363đ (Sáu tỷ, bảy

trăm bảy mươi triệu, năm trăm ba mươi một ngàn, ba trăm sáu mươi ba đồng) trong đó cụ thể tiền nợ của từng hợp đồng như sau: Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3689412.21 với số nợ là 1.789.273.640đ trong đó nợ gốc 1.274.990.000đ, nợ lãi trong hạn 162.356.829đ, nợ lãi quá hạn 351.926.811đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 8287656.21 với số nợ là 3.043.701.794đ trong đó nợ gốc 2.157.500.000đ, nợ lãi trong hạn 281.961.309đ, nợ lãi quá hạn 604.240.485đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 6711360.20 với số nợ là 1.095.239.457đ trong đó nợ gốc 779.000.000đ, nợ lãi trong hạn 100.904.319đ, nợ lãi quá hạn 215.335.138đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 3531102.23 với số nợ là 435.993.088đ trong đó nợ gốc 331.300.000đ, nợ lãi trong hạn 31.586.959đ, nợ lãi quá hạn 73.106.129đ; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 7271370.21 với số nợ là 406.323.384đ trong đó nợ gốc 283.316.000đ, nợ lãi trong hạn 38.963.822, nợ lãi quá hạn 84.043.562đ.

Ngoài ra ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 phải tiếp tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 14/08/2025 cho đến khi ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ và các văn bản thỏa thuận đã giao kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Q và ông H1, bà N1.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 396, tờ bản đồ số 151, địa chỉ thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 DA039910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29/01/2021; toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp và các trang thiết bị kèm theo.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 492, tờ bản đồ số 40, địa chỉ xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã N, 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 BC319374 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2010; toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và

các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp và các trang thiết bị kèm theo.

- Xe ô tô con nhãn hiệu FORD, loại Everest, số máy P4AT2407912, số khung MNCAXXMAWAHM52727, màu sơn trắng, biển số 72A-513.XX, Giấy chứng nhận đăng lý xe số 72005877 do Phòng C1, công an tỉnh B cấp ngày 20/05/2021.

1.3. Trường hợp phát mãi tài sản mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Q thì ông H1 và bà N1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán phần tiền nợ còn lại.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền chi phí tổ tụng là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

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 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.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Chính H1 và bà Hoàng Thị N1 phải chịu 114.770.530đ (Một trăm mười bốn triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn, năm trăm ba mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.960.078đ (Năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, không trăm bảy mươi tám đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000562 ngày 17 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (20/8/2025) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND cùng cấp;

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

- THADS TP Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trương Văn Tiến