TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số : 1404/2025/DS-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Thảo
Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Ông Phan Minh Thanh
2/- Ông Lê Văn Phú

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thảo Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 651/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 2161/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 2982/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : Ngân hàng TMCP Q.
Trụ sở : số 18 đường L, phường T, quận C (nay là phường Y), thành phố Hà Nội.
Chi nhánh : Lầu 5, số 538 đường C, Phường 11, Quận 3 (nay là phường N), Thành phố Hồ chí Minh.
Có ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn T1 - đại diện theo Văn bản ủy quyền số 455/UQ-MB.AMC ngày 13/3/2024 (ông Nguyễn Văn T có mặt).

Bị đơn : ông Trần Lê B, sinh năm 1981.
Địa chỉ : số 884/86 đường L, Phường 15, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q(sau đây gọi tắt là ngân hàng) có ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày :

Do nhu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng các thửa đất số số 2428, 2469, 2470 Tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L ông Trần Lê B có vay của Ngân hàng TMCP Q (MB) số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo Hợp đồng cho vay số 237485.21.161.15966601.TD ngày 24/12/2021; lãi suất theo thỏa thuận trong Hợp đồng vay và khế ước nhận nợ số LT121342000271.ST01/LD2135947011 ngày 25/12/2021 kèm theo.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Trần Lê B đã thế chấp các tài sản gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2428, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 155238; số vào sổ cấp GCN : CS 03848 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2469, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873015; số vào sổ cấp GCN : CS 03796 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2470, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873016; số vào sổ cấp GCN : CS 03795 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 237486.21.161.15966601.BD ngày 24/12/2021 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng L , đại chỉ số 25 đường N, tổ 9, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh L số công chứng 8168, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc ngày 24/12/2021.

Sau khi Ngân hàng đã giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi nhưng Bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q, vi phạm nghiêm trọng các cam kết tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký.

Tính đến ngày 13/3/2024, dư nợ khoản vay của ông Trần Lê B là 2.120.211.345 đồng gồm : nợ gốc: 1.875.004.996 đồng, lãi quá hạn: 245.206.349 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết : Buộc ông Trần Lê B phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày 13/03/2024 là 2.120.211.345 đồng (Hai tỷ, một trăm hai mươi triệu, hai trăm mười một ngàn, ba trăm bốn mươi lăm đồng chẵn) trong đó: nợ gốc : 1.875.004.996 đồng, Lãi quá hạn : 245.206.349 đồng; thanh toán một lần khi bản

án có hiệu lực pháp luật; Ông Trần Lê B có trách nhiệm thanh toán lãi phát sinh từ ngày 14/03/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Lê B không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Lê B tại Ngân hàng TMCP Q, trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì buộc ông Trần Lê B phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Q.

Đây là khoản vay riêng của ông Bảo; các tài sản thế chấp trên bà Nguyễn Thị Thu H (vợ ông B) đã có các Văn bản cam kết tài sản riêng ngày 14/12/2021; mục đích vay để thanh toán tiền chuyển nhượng các tài sản trên; do đó Ngân hàng TMCP Q đề nghị không đưa bà Nguyễn Thị Thu H vào tham gia tố tụng.

Tại các bản tự khai, biên bản làm việc Bị đơn ông Trần Lê B trình bày như sau: ngày 24/12/2021 ông có ký với Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Nam Sài Gòn Hợp đồng cho vay số 237485.21.161.15966601.TD nội dung vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); để bảo đảm cho số nợ vay trên ông có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 237486.21.161.15966601.BĐ ngày 24/12/2021 thế chấp các tài sản là :

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2428, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 155238; số vào sổ cấp GCN : CS 03848 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2469, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873015; số vào sổ cấp GCN : CS 03796 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2470, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873016; số vào sổ cấp GCN : CS 03795 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

Ông B cho biết do sự giới thiệu của anh vợ ông nhờ ông đứng tên tài sản vay ngân hàng cho một người tên T ở H; ông T có đưa ông đến ngân hàng gặp ông K (cán bộ ngân hàng) để làm thủ tục vay và thế chấp tài sản. Ông xác nhận có ký Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI21342000271.ST01/LD2035947011 ngày 25/12/2024. Ông đề nghị Tòa án mời ông K đến Tòa án để đối chất, không cần mời ông Trí.

Đối với bà Nguyễn Thị Thu H : ông xác nhận đây là khoản nợ riêng của ông và tài sản là tài sản riêng (bà Huyền đã có làm cam kết tài sản riêng) nên không có liên quan đến bà H đề nghị Tòa án không đưa bà H vào tham gia tố tụng. Trong trường hợp Tòa án giải quyết vụ án thì chỉ mình ông chịu trách nhiệm thanh toán nợ cho ngân hàng.

Tại bản tự khai ngày 31/7/2024 bà Nguyễn Thị Thu H xác nhận không có liên quan đến khoản vay của ông Bvà tài sản thế chấp cho khoản vay; bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Trần Lê B có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 2.411.961.580 đồng; gồm nợ gốc là 1.875.004.996 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.787.767 đồng, nợ lãi quá hạn là 515.168.817 đồng; thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Trần Lê B tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Lê B vẫn không thanh toán toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Lê B tại Ngân hàng TMCP Q, trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q thì buộc ông Trần Lê B phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

- Bị đơn ông Trần Lê B vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng :*

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Qkhởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Lê B phải có trách nhiệm thanh toán số nợ tín dụng là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Theo kết quả xác minh của Công an Phường 15, quận G (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Trần Lê B có hộ khẩu thường trú tại số 884/86 đường L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số 85 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 năm 2025 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh..

[1.3]. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Bị đơn ông Trần Lê B đã được tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 7-Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Lê B.

[2]. Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Về nợ gốc : Căn cứ Hợp đồng cho vay số 237485.21.161.15966601.TD ngày 24/12/2021; Khế ước nhận nợ số LT121342000271.ST01/LD2135947011 ngày 25/12/2021; bảng tính lãi hợp đồng vay do nguyên đơn cung cấp và xác nhận của các đương sự thì ông Trần Lê B có vay của Ngân hàng TMCP Quận Đội số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) để thanh toán tiền chuyển nhượng các thửa đất số 2428, 2469, 2470 Tờ bản đồ số 5, địa chỉ tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Lê B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển khoản vay thành nợ quá hạn từ ngày 25/4/2023, tính đến ngày 30/9/2025 ông Trần Lê B còn nợ số tiền gốc là 1.875.004.996 đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Qkhởi kiện yêu cầu ông Trần Lê B phải thanh toán khoản nợ đến hạn là phù hợp với thỏa thuận của các đương sự và phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Về tiền lãi: Căn cứ Hợp đồng cho vay số 237485.21.161.15966601.TD ngày 24/12/2021; Khế ước nhận nợ số LT121342000271.ST01/LD2135947011 ngày 25/12/2021; bảng tính lãi hợp đồng vay do nguyên đơn cung cấp; các bên thỏa thuận về lãi chia làm 2 giai đoạn; giai đoạn 1 lãi suất ưu đãi 8,2%/năm (từ ngày 25/12/2021 đến ngày 29/12/2022), giai đoạn 2 lãi suất thả nổi 9,6%/năm và điều chỉnh lãi suất hàng năm xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố có hiệu lực từ ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 3,2%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn, việc thỏa thuận lãi suất như trên là tự nguyện.

Đối chiếu các bảng tính lãi do Ngân hàng TMCP Q cung cấp ngày 30/9/2025 của khách hàng Trần Lê B tạm tính đến ngày 30/9/2025 nợ lãi trong hạn là 21.787.767 đồng, nợ lãi quá hạn là 515.168.817 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy cách tính lãi phù hợp với thỏa thuận của các đương sự và phù hợp với quy

định tại Điều 466, 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng ; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và ông Trần Lê B không có ý kiến đối với phần tính lãi này nên có cơ sở chấp nhận.

[2.3]. Về xử lý tài sản thế chấp :

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q, bị đơn ông Trần Lê B và bà Nguyễn Thị Thu H (vợ ông B) cùng xác nhận đây là khoản nợ riêng của ông Trần Lê B và tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là tài sản riêng (bà H đã có làm cam kết tài sản riêng); các đương sự có yêu cầu không đưa bà Nguyễn Thị Thu H tham gia tố tụng; xét việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị Thu H nên Tòa án không đưa bà Huyền tham gia tố tụng.

Khoản nợ ông Trần Lê B bảo đảm bằng tài sản thế chấp là

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2428, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 155238; số vào sổ cấp GCN : CS 03848 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2469, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873015; số vào sổ cấp GCN : CS 03796 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2470, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873016; số vào sổ cấp GCN : CS 03795 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 237486.21.161.15966601.BD ngày 24/12/2021 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Văn Bá, địa chỉ số 25 đường N, tổ 9, khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh L số công chứng 8168, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 24/12/2021 là phù hợp với các quy định tại Điều 108, Điều 115, khoản 2 Điều 292, Điều 295 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 4 của Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Trong trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đúng hạn, không đủ thì Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu được xử lý tài sản bảo đảm phù hợp theo quy định tại Điều 299, Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tại Điều 55 của Nghị định 21/2021/NĐ- CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, xét Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Lê B phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 2.411.961.580 đồng; gồm nợ gốc là 1.875.004.996 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.787.767 đồng, nợ lãi quá hạn là 515.168.817 đồng, thanh toán một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông Trần Lê B phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ; trường hợp ông Trần Lê B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Đối với ý kiến của ông Trần Lê B về việc đứng tên vay cho một người tên Trí và đề nghị triệu tập ông Khôi đến để giải quyết vụ án. Tại biên bản làm việc ngày 31/7/2024 Tòa án yêu cầu ông B cung cấp các thông tin liên quan đến ông Trí, ông Khôi và các tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Khôi có liên quan đến vụ án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày lập biên bản (hạn chót ngày 15/8/2024). Sau thời hạn nêu trên nếu ông B không cung cấp thì Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, sau ngày 15/8/2024 cho đến nay ông Trần Lê B chưa cung cấp các thông tin trên và không có phản hồi nào khác nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét yêu cầu của ông Trần Lê B.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật số 85 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 năm 2025;

Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TTNHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Nhà Nước quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (ban hành kèm theo);

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q:

- Buộc ông Trần Lê B phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 2.411.961.580 đồng; gồm nợ gốc là 1.875.004.996 đồng, nợ lãi trong hạn là 21.787.767 đồng, nợ lãi quá hạn là 515.168.817 đồng; việc thanh toán thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Lê B tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo quy định tại Hợp đồng cho vay số 237485.21.161.15966601.TD ngày 24/12/2021; Khế ước nhận nợ số LT121342000271.ST01/LD2135947011 ngày 25/12/2021 kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

- Khi ông Trần Lê B thanh toán xong toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Lê B giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

2. Trong trường hợp ông Trần Lê B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đúng hạn thì Ngân hàng TMCP Q được yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2428, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 155238; số vào sổ cấp GCN : CS 03848 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2469, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873015; số vào sổ cấp GCN : CS 03796 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2470, Tờ bản đồ số 5; Địa chỉ ấp H, xã L, huyện C, tỉnh L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 873016; số vào sổ cấp GCN : CS 03795 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/01/2020; cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Lê B ngày 22/12/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 237486.21.161.15966601.BD ngày 24/12/2021 để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp, sau khi trừ các khoản phí, lệ phí liên quan theo quy định pháp luật sẽ được trả nợ cho Ngân hàng; trường hợp trả nợ còn dư thì sẽ hoàn lại cho ông Trần Lê B ; trường hợp không đủ thì ông Trần Lê B tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm : án phí dân sự sơ thẩm là 80.239.232 đồng ông Trần Lê B phải chịu.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q 37.202.113 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013483 ngày 25/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Chi phí tố tụng khác Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3/. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; ông Trần Lê B được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận :
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 7-Tp.HCM;
- Phòng THADSKV7- Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Phạm Thị Minh Thảo