

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 41/2025/DS-ST

Ngày 19-9-2025

V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng, xử lý tài
sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Thắng

Ông Nguyễn Văn Tình

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Quế Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản bảo đảm” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2025/QĐST-DS ngày 28 ngày 7 tháng 2025, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số 45/2025/QĐST-DS ngày 09 ngày 9 tháng 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB); địa chỉ: Số A, L, phường Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trường C, chuyên viên xử lý nợ hoặc ông Trần Phi A, chuyên viên xử lý nợ hoặc ông Lưu Duy L, chuyên viên xử lý nợ (theo Văn bản uỷ quyền (v/v tham gia tố tụng) số 1042/UQQ-MB-AMC-ĐNB ngày 20/6/2025). Ông C có mặt; ông L, ông A vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mậu Đ, sinh năm 1998 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1999, cùng nơi thường trú: Xóm B, xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa (nay xã

X, tỉnh Thanh Hóa); nơi tạm trú: Đường D, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là đường D, khu phố Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đ, bà T1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (viết tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Mậu Đ, bà Trần Thị T1 đã ký kết các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0001.23.130.16567690.TD ngày 28/02/2023, giải ngân theo giấy nhận nợ số LD2305958209; số tiền 3.000.000.000 đồng; mục đích thanh toán một phần chi phí mua thửa đất số 6569, tờ bản đồ số 41 tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; lãi suất 13,3%/năm, thời hạn vay 240 tháng.

Hợp đồng tín dụng số 2.23.130.16567690.TD ngày 26/06/2023, văn kiện sửa đổi, bổ sung văn kiện 2.23.130.16567690.TD.PL01 ngày 13/10/2023; giải ngân theo giấy nhận nợ số LD2415653337 ký ngày 04/06/2024 và LD2426120314 ký ngày 17/9/2024, số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa, chăn ga gối nệm, lãi suất 7,8%/năm, thời hạn vay 11 tháng.

Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Mậu Đ, bà Trần Thị T1 nêu trên gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6569, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, 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 DG981336, vào sổ cấp GCN: CS28634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107387.23.130.16567690.BĐ ngày 04/3/2023; số công chứng 572, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6329, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, 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 DI419962, vào sổ cấp GCN CS31347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/5/2023. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 169391.23.130.16567690.BĐ ngày 26/6/2023; số công chứng 2591, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD773711, vào sổ cấp GCN CS06784 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2022. Tài sản bảo đảm nêu trên

được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 223756.23.130.16567690.BĐ ngày 13/10/2023; số công chứng 16181, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

Trong quá trình Ngân hàng khởi kiện tại Toà án thì ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 đã thanh toán được một phần khoản vay. Do đó, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên toà, Ngân hàng đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng tín dụng số 2.23.130.16567690.TD ngày 26/06/2023, văn kiện sửa đổi, bổ sung văn kiện 2.23.130.16567690.TD.PL01 ngày 13/10/2023; giải ngân theo giấy nhận nợ số LD2415653337 ký ngày 04/06/2024 và LD2426120314 ký ngày 17/9/2024, số tiền 3.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa, chăn ga gối nệm, lãi suất 7,8%/năm, thời hạn vay 11 tháng.

Tại phiên toà, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Toà án giải quyết bao gồm:

Buộc ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/9/2025) là 3.320.424.810 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, ba trăm hai mươi triệu, bốn trăm hai mươi bốn nghìn, tám trăm mười đồng), bao gồm 2.840.975.055 đồng nợ gốc, 469.209.162 đồng nợ lãi trong hạn, 10.240.593 đồng nợ lãi quá hạn.

Kể từ ngày 20/9/2025, ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 còn phải thanh toán phần nợ lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng M có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 6569, tờ bản đồ số: 41; địa chỉ: Thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG981336, vào sổ cấp GCN CS28634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107387.23.130.16567690.BĐ ngày 04/3/2023; số công chứng: 572, Quyền số: 03/2023TP/CC - SCC/HĐGD và được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 có ý kiến về yêu cầu khởi kiện đơn như sau:

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 là vợ chồng, ông bà có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Q và thế chấp các quyền sử dụng đất là tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Quá trình vay mượn ông bà đã trả

được một phần nợ gốc và lãi, gần đây ông bà cũng đã tắt toán được khoản vay có tài sản thế chấp là 02 quyền sử dụng đất, nay ông bà chỉ còn lại 01 khoản vay với số tiền vay 3.000.000.000 đồng và tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6569, tờ bản đồ số 41; địa chỉ xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nêu trên thì ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 cần thời gian bàn bạc với nhau.

- Tại phiên tòa: Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 295, 298, 299, 301, 318, 319, 32, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào các Điều 90, 91, khoản 2 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền tiền gốc và lãi là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp từ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bị đơn nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1, cư trú tại đường D, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là đường D, ấp Đ, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông Đ, bà T1 đều vắng mặt; việc vắng mặt của ông bà không vì lý do bất khả kháng, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.4] Về việc nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Quá trình tố tụng, bị đơn đã thanh toán được một phần khoản vay đối với Hợp đồng tín dụng số 2.23.130.16567690.TD ngày 26/6/2023, văn kiện sửa đổi, bổ sung văn kiện 2.23.130.16567690.TD.PL01 ngày 13/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Mậu Đ, bà Trần Thị T1 và xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 169391.23.130.16567690.BĐ ngày 26/6/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 223756.23.130.16567690.BĐ ngày 13/10/2023, nên Ngân hàng có yêu cầu thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 thanh toán cho Ngân hàng M số tiền nợ gốc, nợ lãi đối với hợp đồng tín dụng nêu trên và yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6329, tờ bản đồ số 41 toạ lạc thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, 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 DI419962, vào sổ cấp GCN CS31347 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/5/2023 và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 252, tờ bản đồ số 05 toạ lạc tại ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã M, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ773711, vào sổ cấp GCN CS06784 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/01/2022. Do đó, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

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

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng:

Việc ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0001.23.130.16567690.TD ngày 28/02/2023; Giấy nhận nợ ngày 28/02/2023, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Mậu Đ, bà Nguyễn Thị T2 là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự khi tham gia giao dịch, hợp đồng tín dụng có nội dung và hình thức không trái quy định của pháp luật. Do đó, các hợp đồng, thỏa thuận nêu trên giữa các bên có hiệu lực pháp luật và là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên. Vì vậy, nghĩa vụ chịu trách nhiệm liên đới trả nợ theo hợp đồng của bị đơn ông Đ, bà T2 đã phát sinh kể từ thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và hợp đồng thế chấp theo quy định tại Điều 288, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với yêu cầu thanh toán nợ gốc:

Quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông Đ, bà T2 thống nhất xác định bị đơn đã được giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 0001.23.130.16567690.TD ngày 28/02/2023. Từ khi thực hiện hợp đồng cho đến nay phía bị đơn đã thanh toán được cho nguyên đơn được một phần nợ gốc và nợ lãi. Số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán là 2.840.975.055 đồng. Xét, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhiều lần nhưng phía bị đơn vẫn

không có thiện chí thanh toán đầy đủ nợ cho Ngân hàng là vi phạm các điều khoản thỏa thuận đã ký kết. Do đó, việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đ, bà T2 phải có nghĩa vụ trả số tiền gốc 2.840.975.055 đồng là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi:

Tại mục 5 Lãi suất cho vay của Văn bản nhận nợ số LD2305958209 ngày 28/02/2023 thể hiện: Lãi suất cho vay trong hạn là 13,3%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N thì sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

[2.4] Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy hợp đồng được ký kết giữa hai bên là hợp đồng song vụ, quyền và nghĩa vụ của các bên bị ràng buộc theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, hợp đồng thể chấp quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận tạm tính đến ngày 19/9/2025 là 479.449.755 đồng, trong đó lãi trong hạn là 469.209.162 đồng và lãi quá hạn 10.240.593 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại Điều 466; khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015 và các quy định khác của luật như đã phân tích nêu trên.

[2.5] Đối với yêu cầu thanh toán lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ:

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQHĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015”. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Đ, bà T2 phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ nêu trên là phù hợp.

[2.6] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Trong trường hợp ông Đ, bà T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay theo Hợp đồng cho vay đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

thuộc thửa đất số 6569, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, 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 DG981336, vào sổ cấp GCN CS28634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022 cho ông Nguyễn Văn S, cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 27/02/2023 cho ông Nguyễn Mậu Đ. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107387.23.130.16567690.BĐ ngày 04/3/2023; số công chứng 572, quyền số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD được ký giữa ông Đ, bà T2 với Ngân hàng tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ký kết, các bên ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối; hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ trình tự thủ tục theo quy định pháp luật dân sự và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định, nên phát sinh hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Theo nội dung của hợp đồng thế chấp, ông Đ, bà T2 không trả được nợ thì ông Đ, bà T2 cam kết dùng tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý nhằm đảm bảo thu hồi nợ vay. Do đó, trong trường hợp ông Đ, bà T2 không trả được nợ thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Đ, bà T2 vẫn có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 98.408.496 đồng (chín mươi tám triệu bốn trăm lẻ tám nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng).

[5] Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ):

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 2.000.000 đồng. Ngân hàng đã tạm ứng, nên ông Đ, bà T2 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 266, Điều 244, Điều 267 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 288, 463, 466 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 91 và Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của Tòa án nhân dân;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm” đối với yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi và xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng tín dụng số 2.23.130.16567690.TD ngày 26/06/2023, Văn kiện sửa đổi, bổ sung văn kiện 2.23.130.16567690.TD.PL01 ngày 13/10/2023; Giấy nhận nợ số LD2415653337 ký ngày 04/06/2024 và LD2426120314 ký ngày 17/9/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 169391.23.130.16567690.BĐ ngày 26/6/2023; sổ công chứng 2591, quyền số 06/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 223756.23.130.16567690.BĐ ngày 13/10/2023; sổ công chứng 16181, quyền số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm”.

Buộc ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 3.320.424.810 đồng (ba tỷ ba trăm hai mươi triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn tám trăm mười đồng), trong đó, nợ gốc 2.840.975.055 đồng; lãi trong hạn là 469.209.162 đồng và lãi quá hạn 10.240.593 đồng.

Kể từ ngày 20/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Mậu Đ và bà Nguyễn Thị T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết giữa ông Nguyễn Mậu Đ, bà Nguyễn Thị T2 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Trường hợp ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6569, tờ bản đồ số 41 toạ lạc tại thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, 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 DG981336, vào sổ cấp GCN CS28634 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/7/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 57.120.654 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006315 ngày 08/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 98.408.496 đồng (chín mươi tám triệu bốn trăm lẻ tám nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Ông Nguyễn Mậu Đ và bà Trần Thị T1 có trách nhiệm liên đới thanh toán lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) này do nguyên đơn đã tạm ứng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

(Đã ký)

Phạm Thị Cảnh

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tình

Nguyễn Đình Quân

Phạm Thị Cảnh

