

Bản án số: 134/2025/DS-ST
Ngày: 23 - 9 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,
thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Minh Lý
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Quyết - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh** tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 465/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025 và Thông báo hoãn phiên tòa số 55 ngày 04/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q (viết tắt VIB); địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và Tầng B, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thế C, bà Đào Thị Thanh H1, bà Trần Thị Hồng L, ông Nguyễn Trường H2, ông Lê Huy B, là cán bộ ngân hàng V; địa chỉ: Tầng I, Tòa nhà W, A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 242068.25 ngày 14/8/2025), ông H2 có mặt, còn lại vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm: 1969; địa chỉ: Số D, đường Đ, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). SĐT: 0919.793.794, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngân hàng TMCP Q (V) đã ký với ông Nguyễn Hoàng T Hợp đồng tín dụng số 4380110.23 ngày 28/7/2023 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Hoàng T vay số tiền 3.440.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng); mục đích vay mua 02 bất động sản tại thửa đất số: 53 và 54, tờ bản đồ số: 69, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, TP .) (tài sản đang thế chấp tại V). Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,50 %/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi 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 một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7 %/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: Không. Sau thời gian ân hạn: 06 tháng/lần trả 114.667.000đ vào ngày 25, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Kỳ trả gốc đầu tiên ngày 25/08/2023. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Kỳ trả lãi đầu tiên ngày 25/08/2023.

Ngày 31/07/2023, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền 3.440.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 4380110.23 theo đúng yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng T và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng TMCP Q (V) đã ký với ông Nguyễn Hoàng T Hợp đồng tín dụng số 2066903.23 ngày 07/09/2023 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Hoàng T vay số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); mục đích vay sửa chữa (không làm thay đổi kết cấu) cho căn nhà tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 30-3, phường P, T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay: 180 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,90 %/năm. Lãi suất này được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,4 %/năm. Thông tin về lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc: Thời gian ân hạn: Không. Sau thời gian ân hạn: Hàng tháng trả 1.111.000 đồng vào ngày 25, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Kỳ trả gốc đầu tiên ngày 25/09/2023. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25. Kỳ trả lãi đầu tiên ngày 25/09/2023.

Ngày 08/09/2023, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Hoàng T với số tiền 200.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 2066903.23 theo đúng yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng T và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế ngày 21/12/2022, V đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Hoàng T:

- + Chi tiết số tài khoản thẻ: 000000000733108; Số thẻ: 513892*****9980;
- + Tổng hạn mức thẻ: 35.000.000 đồng;
- + Lãi suất, phí: Theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 54, tờ bản đồ số: 69, địa chỉ: phường H, thành phố T, 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: BK 499141, số vào sổ cấp GCN: CH02097 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/8/2012, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/8/2023 cho ông Nguyễn Hoàng T và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 53, tờ bản đồ số: 69, địa chỉ: phường H, thành phố T, 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: BL 605383, số vào sổ cấp GCN: CH02247 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2012, cập nhật chuyển nhượng ngày 02/8/2023 cho ông Nguyễn Hoàng T.

Hai tài sản trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 07285, quyền số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 04/8/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho V.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Hoàng T đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD; HĐTC đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 21/11/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 04 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng N.

Tính đến ngày 15/01/2025, ông Nguyễn Hoàng T chỉ trả được 244.888.000 đồng tiền nợ gốc, 502.971.726 đồng nợ lãi, còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền là: 3.517.983.233 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền nợ trên và tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi ông Nguyễn Hoàng T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế nêu trên.

Trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên VIB có quyền được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký với V.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2025 của TAND khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày:*

Sau khi ông T được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q giao nộp cho Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, ông T thừa nhận có vay và nhận số tiền vay như Đơn khởi kiện của ngân hàng. Ông T đồng ý trả khoản nợ tính đến ngày 16/9/2025 là 3.855.120.502 đồng và mong muốn Tòa án sớm giải quyết vụ án để ông T có tiền khắc phục hậu quả trong vụ án hình sự ông T bị khởi tố. Bà Phùng Kim P là vợ ông T không phải em ông T như trong biên bản Tòa án tổng đạt bà P đã ghi.

Ông T đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông T. Sau khi có bản án, ông T đề nghị Tòa án giao trực tiếp bản án cho ông T tại Trại tạm giam số 2 Công an Thành phố H.

Ông T đồng ý chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giao nộp cho Tòa án bản tính lãi khách hàng Nguyễn Hoàng T đối với 03 khoản vay, như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 4380110.23 ngày 28/7/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4380110.23 ngày 31/7/2023, tính đến ngày 22/9/2025: Nợ gốc: 3.210.666.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 188.285.756 đồng; nợ lãi quá hạn: 188.572.225 đồng. Tổng cộng: 3.587.523.981 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 2066903.23 ngày 07/09/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 2066903.23 ngày 08/9/2023, tính đến ngày 22/9/2025: Nợ gốc: 184.446.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.111.475 đồng; nợ lãi quá hạn: 13.537.035 đồng. Tổng cộng: 210.094.510 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 513892*****9980 ngày 21/12/2022, tính đến ngày 22/9/2025, nợ số tiền 66.748.860 đồng.

Tổng cộng 03 khoản nợ: 3.864.367.351 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng T có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông T.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Do bị đơn có nơi cư trú tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi của đại diện nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng và nhận số tiền vay như đơn khởi kiện của nguyên đơn; thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Sự thừa nhận, thống nhất trên là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[4.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 4380110.23 ngày 28/7/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4380110.23 ngày 31/7/2023; Hợp đồng tín dụng số 2066903.23 ngày 07/09/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2066903.23 ngày 08/9/2023 và Thẻ tín dụng số 513892*****9980 ngày 21/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Q và ông Nguyễn Hoàng T, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 23; khoản 1, 4 Điều 27 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 và Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 đối với khách hàng và hoạt động thẻ ngân hàng của Thống đốc Ngân hàng N nên phát sinh hiệu lực.

Hợp đồng tín dụng và thẻ tín dụng nêu trên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T không thanh toán tiền nợ gốc và lãi đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay được quy định trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế kèm hợp đồng nêu trên, vi phạm Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền nợ gốc là hoàn toàn chính đáng, phù hợp Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét về lãi suất và tiền lãi:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 13, 14 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N thì tổ chức tín dụng được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay, lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn với bên vay.

Đối chiếu các quy định pháp luật nêu trên và mức lãi suất ngân hàng áp dụng đối với khoản vay theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB, Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp vì mức lãi suất trên sau khi điều chỉnh hết ưu đãi còn thấp hơn mức lãi suất ông T được ưu đãi khi ký kết hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Q ngày 21/06/2023 nên Hội đồng xét xử chấp nhận mức lãi suất và tiền lãi do Ngân hàng yêu cầu.

[4.3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn, thấy rằng:

Khi vay tiền, ông T có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Q thừa đất số:

- Thừa đất số 53 (thửa cũ Lô HL-C12-Ô55), tờ bản đồ số 69 (tờ bản đồ cũ 02-KTĐC H), diện tích 100m², tọa lạc tại địa chỉ: phường H, thành Phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL605383, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02247 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/11/2012 cho bà Nguyễn Thị Thúy L1, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023.

- Thửa đất số 54 (thửa cũ Lô HL-C12-Ô58), tờ bản đồ số 69 (tờ bản đồ cũ 02-KTĐC H), diện tích 76m², tọa lạc tại địa chỉ: phường H, thành Phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK499141, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH02097 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/8/2012 cho bà Nguyễn Thị Thúy L1, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023.

Hai thửa đất trên được các bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông T không thanh toán số nợ trên, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 2.000.000 đồng, ông T phải chịu chi phí trên. Ngân hàng đã nộp tạm ứng xong, do đó buộc ông T có trách nhiệm trả lại số tiền trên cho ngân hàng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trọng C1 án phí trên số tiền nợ phải trả cho ngân hàng. Ngân hàng được nhận được số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

- Về tiền nợ: Buộc ông T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 4380110.23 ngày 28/7/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 4380110.23 ngày 31/7/2023, tính đến ngày 22/9/2025: Nợ gốc: 3.210.666.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 188.285.756 đồng; nợ lãi quá hạn:

188.572.225 đồng. Tổng cộng: 3.587.523.981đ (ba tỷ, năm trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm hai mươi ba ngàn, chín trăm tám mươi một đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số 2066903.23 ngày 07/09/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2066903.23 ngày 08/9/2023, tính đến ngày 22/9/2025: Nợ gốc: 184.446.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 12.111.475 đồng; nợ lãi quá hạn: 13.537.035 đồng. Tổng cộng: 210.094.510đ (hai trăm mười triệu, không trăm chín mươi bốn ngàn, năm trăm mười đồng).

+ Thẻ tín dụng số 513892*****9980 ngày 21/12/2022, tính đến ngày 22/9/2025, nợ số tiền 66.748.860đ (sáu mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi tám ngàn, tám trăm sáu chục đồng).

Tổng cộng 03 khoản nợ: 3.864.367.351đ (ba tỷ, tám trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi bảy ngàn, ba trăm năm mươi một đồng).

Tiền lãi, lãi quá quá hạn kể từ ngày 23/9/2025 trở đi được tiếp tục tính theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Sau khi ông T trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản và trả lại ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL605383, số vào sổ CH02247 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy L1 ngày 29/11/2012, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK499141, số vào sổ: CH02097 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy L1 ngày 15/8/2012, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023.

Trường hợp ông T không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là:

- Thửa đất số 53 (thửa cũ Lô HL-C12-Ô55), tờ bản đồ số 69 (tờ bản đồ cũ 02-KTĐC H), diện tích 100m², tọa lạc tại địa chỉ: phường H, thành Phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BL605383, số vào sổ CH02247 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy L1 ngày 29/11/2012, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023

- Thửa đất số 54 (thửa cũ Lô HL-C12-Ô58), tờ bản đồ số 69 (tờ bản đồ cũ 02-KTĐC H), diện tích 76m², tọa lạc tại địa chỉ: phường H, thành Phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK499141, số vào sổ: CH02097 của UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy L1 ngày 15/8/2012, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng T ngày 02/8/2023.

Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất thế chấp. Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trọng chịu số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) và trả số tiền này cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trọng chịu số tiền 109.287.000đ (một trăm lẻ chín triệu, hai trăm tám mươi bảy ngàn đồng).

- Ngân hàng TMCP Q được nhận lại số tiền 51.180.000đ (năm mươi một triệu, một trăm tám mươi ngàn đồng) đã nộp trước đây theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001882, ngày 05/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (cũ).

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV15-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Trần Thanh Bình