

Bản án số: 1274/2025/DS-ST

Ngày: 29-9-2025

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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đào Thị Hồng Hạnh

Bà Lê Thị Chí

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Quỳnh Anh – 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 Nguyễn Thị Hải Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở 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 227/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 03 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2206/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3135/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH K

Trụ sở: 277D đường P, Khu phố I, xã B, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Hằng H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị H1 (theo Giấy ủy quyền số 2502/UQ-HDB.25 ngày 25/02/2025 của Ngân hàng TMCP P). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Phương Thanh P, sinh năm 2002. (vắng mặt)

Địa chỉ: C đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trương Thị Mộng Đ, sinh năm 2001. (vắng mặt)

Địa chỉ: B đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn bà Trịnh Thị H1 trình bày:

Ngân hàng TMCP P (sau đây gọi tắt là H2) đã cấp tín dụng cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ theo Hợp đồng tín dụng số 5672/24MN/HĐTD ngày 20/02/2024, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 3.900.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Mua bất động sản tại thửa đất số 195 + 196 + 197 + 198 + 199 + 200, tờ bản đồ số 29, ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước;
- Thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày H2 giải ngân;
- Lãi suất vay: Quy định trong từng Giấy nhận nợ;
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;
- Lãi chậm trả lãi: 10%/năm.

H2 đã giải ngân và ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ rút tổng số tiền là 3.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 5672/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 23/02/2024, ngày giải ngân: 23/02/2024, ngày đến hạn: 23/02/2042, lãi suất vay trong hạn: 9.80%/năm cố định trong thời hạn 1 năm kể từ ngày H2 giải ngân, sau thời hạn này, lãi suất vay được điều chỉnh 3 tháng/lần.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ ký với H2 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4628/24MN/HĐBĐ ngày 20/02/2024, công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 20/02/2024. Tài sản bảo đảm là:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958934, số vào sổ cấp GCN: CS06772 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935, số vào sổ cấp GCN: CS06773 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số DH 958936, số vào sổ cấp GCN: CS06774 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958937, số vào sổ cấp GCN: CS06775 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958938, số vào sổ cấp GCN: CS06776 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958939, số vào sổ cấp GCN: CS06777 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Ninh ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

Tạm tính đến ngày 29/9/2025, ông Lê Phương Thanh P bà Trương Thị Mộng Đ nợ Công ty TNHH K số tiền: 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng), cụ thể:

- Nợ gốc: 3.900.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn tạm tính: 506.801.015 đồng.
- Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tạm tính: 37.129.902 đồng

Công ty TNHH K đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký với H2

Do đó, Công ty TNHH K yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết nội dung như sau:

1. Buộc ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ thanh toán cho Công ty TNHH K Hợp đồng tín dụng số 5672/24MN/HĐTD ngày 20/02/2024, tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là: 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 3.900.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn tạm tính: 506.677.821 đồng;
- Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi tạm tính: 37.490.043 đồng.

2. Buộc ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 30/9/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với H2 cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ trả nợ hoặc trả không đủ nợ, Công ty TNHH K quyền xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4628/24MN/HĐBĐ ngày 20/02/2024 để Công ty TNHH K hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH K đúng cam kết đã ký với H2 tại Hợp đồng tín dụng đến khi hết số nợ còn lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ. Tuy nhiên, ông P và bà Đ vắng mặt, không gửi văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án không thể ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trịnh Thị H1 đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời, có bổ sung tài liệu là bản tự khai và Phiếu chiết tính thu nợ vay với lãi suất được tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 29/9/2025. Đồng thời bà H1 cũng giữ nguyên toàn bộ các yêu cầu đã trình bày tại đơn khởi kiện và các buổi làm việc tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H nguyên đơn trình bày, trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng. Ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ cho Công ty TNHH K. Do đó, tranh chấp giữa các bên đương sự trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Căn cứ kết quả xác minh tình trạng cư trú của Công an P1, Thành phố H định: Ông Lê Phương Thanh P thực tế cư trú tại địa chỉ C đường N, phường G (trước đây là Phường A, quận G), Thành phố Hồ Chí Minh và bà Trương Thị Mộng Đ thực tế cư trú tại địa chỉ 2 đường N, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử nhưng vẫn vắng mặt không lý do, vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với các yêu cầu khởi kiện nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp và Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị H1 đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng), trong đó nợ gốc là 3.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 506.677.821 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 37.490.043 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ ngân hàng H2 ký kết các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 5672/24MN/HĐTD ngày 20/02/2024 với số tiền vay: 3.900.000.000 đồng; Mục đích vay: Mua BĐS tại thửa đất số 195 + 196 +

197 + 198 + 199 + 200, tờ bản đồ số 29, ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước;
Thời hạn vay: 216 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày H2 giải ngân.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4628/24MN/HĐBĐ ngày 20/02/2024, công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 20/02/2024.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, ngân hàng H3 giải ngân và ông Lê Phương Thanh P, bà Trương Thị Mộng Đ rút tổng số tiền là 3.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 5672/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 23/02/2024.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự 2015 và các quy định về hoạt động ngân hàng của Ngân hàng T1 lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ được quy định tại Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Do đó, hợp đồng tín dụng được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP P và toàn bộ khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn theo Thông báo thu hồi nợ trước hạn số 111/2024/TB-HDBank ngày 25/11/2024 của ngân hàng H2

Ngày 30/9/2024, Ngân hàng TMCP P và Công ty TNHH K ký hợp đồng mua bán nợ số 523.09/2024/HĐMBN/HDB-KAL. Theo đó, Ngân hàng TMCP P3 chuyển giao toàn bộ quyền chủ nợ, Công ty TNHH K thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP P đối với các khoản nợ đã mua và quyền đối với các tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ trị của các khoản nợ được mua bán bao gồm toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và các văn kiện tín dụng liên quan giữa ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Căn cứ khoản 2 Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định: “Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ”. Do đó, Hợp đồng mua bán nợ số 087.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D ngày 28/6/2023 giữa Ngân hàng TMCP P và Công ty TNHH K có hiệu lực. Công ty TNHH K4 quyền yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H

Xét thấy, nguyên đơn Công ty TNHH K yêu cầu ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải trả toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu

chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng), trong đó nợ gốc là 3.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 506.677.821 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 37.490.043 đồng và yêu cầu ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải tiếp tục trả các khoản lãi theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5672/24MN/HĐTD ngày 20/02/2024 đã ký kết cho đến khi trả hết nợ vay là phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phạm nghĩa vụ trả nợ, nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền như trên cho nguyên đơn một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngay sau khi bị đơn ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ hết toàn bộ số nợ cho Công ty TNHH K phải làm thủ tục giải chấp đối với toàn bộ tài sản thế chấp sau:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958934, số vào sổ cấp GCN: CS06772 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935, số vào sổ cấp GCN: CS06773 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958936, số vào sổ cấp GCN: CS06774 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958937, số vào sổ cấp GCN: CS06775 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958938, số vào sổ cấp GCN: CS06776 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958939, số vào sổ cấp GCN: CS06777 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

Đồng thời, trả lại cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ bộ bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất mà ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ đã giao theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

[3] Xét, 06 (sáu) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935; số DH 958935; số DH 958936; số DH 958937; số DH 958938; số DH 958939 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024 cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ Giấy chứng nhận kết hôn số 120/2023 ngày 16/10/2023 do Ủy ban nhân dân Phường A, Thành phố H, có cơ sở xác định toàn bộ 06 (sáu) thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ

[4] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4628/24MN/HĐBĐ ngày 20/02/2024, công chứng tại Văn phòng C. Đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 20/02/2024 được các bên tự nguyện xác lập, có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tài sản thế chấp thuộc sở hữu riêng của bên thế chấp; Bị đơn đã thỏa thuận với ngân hàng trong trường hợp phải xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ thì đồng ý để ngân hàng toàn quyền xử lý toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất. Do đó, hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH K, trường hợp ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ không trả được khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Công ty TNHH K quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958934, số vào sổ cấp GCN: CS06772 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935, số vào sổ cấp GCN: CS06773 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958936, số vào sổ cấp GCN: CS06774 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958937, số vào sổ cấp GCN: CS06775 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958938, số vào sổ cấp GCN: CS06776 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958939, số vào sổ cấp GCN: CS06777 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

Đề thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, 322, Điều 323 Bộ luật dân sự và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Trường hợp số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo

đảm thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH K cho đến khi trả xong hết các khoản nợ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 20.000.000 đồng nguyên đơn đã tạm nộp, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.443.931 đồng (Một trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi một đồng). Hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 56.045.732 (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi hai đồng) cho Công ty TNHH K.

Từ những phân tích và nhận định trên cũng như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K.

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 147, Điều 203, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 307, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, khoản 2 Điều 365, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- 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 một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH K: Buộc ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải trả cho Công ty TNHH K số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng), trong đó nợ gốc là 3.900.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn là 506.677.821 đồng; Nợ lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi là 37.490.043 đồng. Trả toàn bộ số tiền 4.443.930.917 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu chín trăm ba mươi ngàn chín trăm mười bảy đồng) một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5672/24MN/HĐTD ngày 20/02/2024.

Nếu các bên 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. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay sau khi ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ trả hết toàn bộ số nợ cho Công ty TNHH K, Công ty TNHH K phải làm thủ tục giải chấp đối với tài sản thế chấp là:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958934, số vào sổ cấp GCN: CS06772 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935, số vào sổ cấp GCN: CS06773 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958936, số vào sổ cấp GCN: CS06774 được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958937, số vào sổ cấp GCN: CS06775 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958938, số vào sổ cấp GCN: CS06776 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958939, số vào sổ cấp GCN: CS06777 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

Và trả lại cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ toàn bộ bản chính các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất mà ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ đã giao theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký.

3. Đến hạn trả nợ nêu trên, ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ không thực hiện hoặc thực hiện đầy đủ việc trả các khoản nợ thì Công ty TNHH K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là:

- Tài sản thứ 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958934, số vào sổ cấp GCN: CS06772 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 196, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958935, số vào sổ cấp GCN: CS06773 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B Cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 197, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958936, số vào sổ cấp GCN: CS06774 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 198, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958937, số vào sổ cấp GCN: CS06775 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958938, số vào sổ cấp GCN: CS06776 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

- Tài sản thứ 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 200, tờ bản đồ số 29, địa chỉ ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 958939, số vào sổ cấp GCN: CS06777 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/10/2022, cập nhật thay đổi ngày 26/01/2024.

Để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Công ty TNHH K, ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải giao tài sản thế chấp nêu trên cho cơ quan thi hành án phát mại, sau khi trừ đi các chi phí phát mại theo quy định của pháp luật, số tiền phát mại sẽ được dùng để trả nợ cho Công ty TNHH K, nếu không đủ, ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải tiếp tục trả nợ cho Công ty TNHH K cho đến khi trả xong các khoản nợ. Nếu còn dư, số tiền phát mại sẽ được trả cho ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty TNHH K số tiền là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

5. Về án phí:

Ông Lê Phương Thanh P và bà Trương Thị Mộng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.443.931 đồng (Một trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, chín trăm ba mươi một đồng).

Hoàn trả cho Công ty TNHH K tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.045.732 (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, bảy trăm ba mươi hai

đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0057726 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi Tòa tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 7-TP.HCM;
- THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Trịnh Tiến Thịnh