TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập-Tự do-Hạnh phúc**

Bản án số: **151**/2025/DS-ST
Ngày: 13/6/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thái Sơn.

2. Bà Nguyễn Thị Lưu Ly.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Anh Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 13/6/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2024/TLST-DS ngày 28/5/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2025/QĐXXST-DS ngày 22/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2025/QĐST-DS ngày 16/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

** Người đại diện theo pháp luật:* Ông Ngô Chí D – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Số 89 đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

* *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Thành T – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm Thu hồi nợ KHDN và xử lý nợ Pháp lý.

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà ACM, số 96 đường C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

** Người đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn:*

1. Ông Đinh Hữu D.

2. Bà Nguyễn Thị Bích P.

3. Ông Trần Văn T.

4. Ông Đặng Lê Trường A.

5. Ông Trần Quốc H.

Cùng địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà A, số 96 Đường C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 815/2025-UQ VPB ngày 05/6/2025)

- *Bị đơn*:

1. Ông Ngô Công B, sinh năm: 1975.

2. Bà Trần Thúy H, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Số 1050A đường L, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Đinh Hữu D, bà Nguyễn Thị Bích P có mặt. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; các Bản tự khai; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Ngân hàng Thương mại Cổ phần V thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/10/2020, Ngân hàng TMCP V (viết tắt là VB) có ký hợp đồng tín dụng với ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H với nội dung như sau:

Hợp đồng cho vay số: LN2010142893327, số tiền giải ngân 1.400.000.000 đồng, lãi suất 8,9%/năm, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/1 lần + biên độ 2%, thời gian vay: 300 tháng, mục đích vay: Vay hoàn vốn mua bất động sản tại thửa đất số 126, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện , tỉnh Tây Ninh.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng cho vay trên là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/08/2020. Tài sản thế chấp đã công chứng tại Phòng công chứng số M, tỉnh Tây Ninh ngày 27/10/2020, số công chứng 8.287, quyển số 72. TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh T vào thời điểm 10 giờ 30 phút, ngày 27/10/2020.

Trong quá trình sử dụng vốn vay của Hợp đồng nêu trên, khách hàng đã quá hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay kể từ ngày 05/09/2022. Mặc dù, Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian cho ông B bà H trả nợ nhưng vẫn không có ý thức trả dứt nợ cho ngân hàng.

Do đó, VB đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và thông báo chấm dứt việc thực hiện đối với hợp đồng cho vay trên.

Tính đến ngày 13/06/2025, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H đã thanh toán được cho VB tổng số tiền: 331.064.515 đồng, trong đó thu gốc: 98.000.023 đồng, thu lãi: 233.064.492 đồng;

Tổng dư nợ của ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H tại VB theo hợp đồng tín dụng trên là 1.933.866.189 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và nợ lãi là 631.866.212 đồng.

Nay VB yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết như sau:

1. Buộc ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H phải trả ngay một lần, toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 13/06/2025 là 1.933.866.189 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và nợ lãi là 631.866.212 đồng.

Ngoài ra, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H phải thanh toán cho VB số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/06/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì VB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/08/2020. Tài sản thế chấp đã công chứng tại Phòng công chứng số M, tỉnh Tây Ninh ngày 27/10/2020, số công chứng 8.287, quyển số 72. TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Trảng Bàng vào thời điểm 10 giờ 30 phút, ngày 27/10/2020.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V là 15.000.000 đồng

** Bị đơn là ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H:* Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng các bị đơn đều vắng mặt tại Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

** Tại phiên tòa:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đinh Hữu Dương trình bày:

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung, không rút yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

+ Yêu cầu các bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 13/6/2025 là 1.933.866.189 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và nợ lãi là 631.866.212 đồng. Ngoài ra, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H phải thanh toán cho VB số tiền lãi quá hạn phát sinh theo quy

định tại hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/06/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

+ Trường hợp bị đơn không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì ông B, bà H còn phải có nghĩa vụ dùng tài sản hợp pháp khác để thanh toán cho Ngân hàng đủ số tiền nợ còn lại.

+ Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích P trình bày: bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông D tại phiên tòa, không có ý kiến gì bổ sung.

- Các bị đơn đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng đều vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến:*

- *Về tố tụng*:

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án; Thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, đúng thành phần và không thuộc trường hợp phải từ chối hoặc thay đổi người tiến hành tố tụng theo quy định tại các Điều 52, 53, 54 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Thư ký tiến hành các thủ tục trước khi khai mạc phiên tòa đúng quy định tại Điều 51, 237 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện ủy quyền chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H chưa thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung*:

Căn cứ Điều 26; Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 210, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

1/ Buộc ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H phải trả ngay một lần cho VB tổng số nợ theo hợp đồng cho vay đã ký tạm tính đến ngày 13/6/2025 là 1.933.866.189 đồng, trong đó nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và lãi quá hạn là 631.866.212 đồng; ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H có trách nhiệm thanh

toán khoản lãi phát sinh từ ngày 14/6/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng.

Sau khi ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H thanh toán hết số tiền nợ nêu trên thì Ngân hàng hoàn trả bản chính giấy tờ nhà, đất đã nhận thế chấp cho bên thế chấp theo hợp đồng thế chấp các bên đã ký.

2/ Trường hợp ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất theo GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/08/2020.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản thế chấp nhiều hơn số tiền bị đơn nợ ngân hàng thì sau khi thanh toán hết các khoản nợ ngân hàng hoàn trả lại số tiền dư cho bị đơn.

3/ Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ để thu hồi các khoản nợ nêu trên thì ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H có nghĩa vụ tiếp tục trả các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Về án phí, chi phí xem xét thẩm định: Căn cứ Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn chịu các chi phí, án phí trên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.]Về tố tụng:

- Ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần V, mục đích vay để hoàn vốn mua bất động sản. Theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc tranh chấp Hợp đồng dân sự vay tài sản;

- Theo hợp đồng vay và đơn khởi kiện do Ngân hàng VB xác định: Ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H có nơi cư trú tại địa chỉ: Số 1050A đường L, Phường B, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường B, Quận S về nơi cư trú của bị đơn thì hiện các bị đơn có nơi cư trú tại Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

- Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Bị đơn là ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có mặt cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án.

Do đó, Hội đồng xét xử xét quyết định xử vắng mặt ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.]Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền dư nợ là 1.933.866.189 đồng:

Theo các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định:

Ngày 27/10/2020, Ngân hàng TMCP V ký hợp đồng tín dụng số LN2010142893327 với ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H với nội dung: Ngân hàng đồng ý giải ngân cho vay số tiền gốc 1.400.000.000 đồng, lãi suất 8,9%/năm, sau đó được điều chỉnh 3 tháng/1 lần + biên độ 2%, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; thời gian vay: 300 tháng; mục đích vay: Vay hoàn vốn mua bất động sản.

Phương thức trả nợ: Tiền gốc được trả hàng tháng vào ngày 05 dương lịch, bắt đầu từ ngày 05/12/2020, số tiền nợ gốc trả mỗi kỳ là 4.666.667 đồng/tháng; Tiền lãi trả hàng tháng vào ngày 05 dương lịch.

Xét hợp đồng vay tiền giữa Ngân hàng TMCP V với ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H được lập bằng văn bản, có chữ ký xác nhận của hai bên, khi ký kết hợp đồng bị đơn có đủ năng lực hành vi dân sự là thể hiện sự tự nguyện; Mức lãi suất hai bên thỏa thuận không trái pháp luật. Do đó, được công nhận là giao dịch hợp pháp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi được giải ngân đến ngày 05/09/2022, ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H đã thanh toán được cho VB tổng số tiền: 331.064.515 đồng, trong đó trả gốc: 98.000.023 đồng, lãi: 233.064.492 đồng, sau đó không thanh toán thêm cho nguyên đơn bất cứ khoản tiền nào khác nên VB đã chuyển toàn bộ dư nợ sang nợ quá hạn là đúng với thỏa thuận tại điểm d khoản 7 Điều 2 của Hợp đồng. Việc ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H không thanh toán nợ gốc và lãi vay đúng hạn là vi phạm thỏa thuận tại khoản 6 Điều 2 của hợp đồng về nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP V yêu cầu ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H phải thanh toán trước hạn toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi là đúng với thỏa thuận tại khoản 6 Điều 2 của hợp đồng nên có cơ sở chấp nhận. Cụ thể:

Căn cứ bảng tính lãi chi tiết của Ngân hàng cung cấp, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (13/6/2025) thì tổng dư nợ của ông Ngô Công B và bà Trần Thúy H tại VB theo hợp đồng tín dụng trên là 1.933.866.189 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và nợ lãi là 631.866.212 đồng.

Bị đơn là ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, trong đó có Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc công khai chứng cứ, nhưng các bị đơn đều vắng mặt, không gửi ý kiến phản hồi bằng văn bản và không giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho

quyền lợi của mình. Như vậy, bị đơn đã mặc nhiên thừa nhận các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp.

Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V toàn bộ số tiền nợ (tạm tính đến ngày 13/6/2025) là 1.933.866.189 đồng, trong đó: 1.301.999.977 đồng nợ gốc và 631.866.212 đồng nợ lãi là có cơ sở, đúng pháp luật.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 14/6/2025, ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP V khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LN2010142893327 ngày 27 tháng 10 năm 2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong 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. (*Theo nội dung án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao*).

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ số nợ của bị đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được số tiền nợ:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 27/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP V và ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H, được công chứng số 8.287, quyển số 72. TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số M, tỉnh Tây Ninh; Được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/10/2020 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Trảng Bàng. Việc ký kết hợp đồng là do các bên tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, là giao dịch hợp pháp.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/08/2020 cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H;

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2024 ghi nhận trên đất có 151 cây cao su khoảng 10 năm tuổi. Tòa án nhân dân Quận 6 đã nhiều lần gửi văn bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh để xác định người có quyền lợi liên quan đến tài sản trên đất (nếu có), nhưng không nhận được thông tin trả lời xác minh của Ủy ban nhân dân xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Như vậy, nếu ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ vay là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp và các Điều 299, Điều 307, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Số tiền thu được từ việc xử lý phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V thì ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán nợ thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H.

Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 27/08/2020 cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H, sau khi ông B và bà H thanh toán đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng.

Trong trường hợp có tranh chấp về quyền sở hữu liên quan đến tài sản thế chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác, khi có yêu cầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 70.015.986 đồng, theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí 34.033.990 đồng theo biên lai thu số 0009965 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng cho Tòa án nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ 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, Điều 150, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 299, Điều 307, Điều 308, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320 và Điều 323, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V. Cụ thể:

1.1. Buộc ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số nợ tạm tính đến ngày 13/6/2025 là **1.933.866.189 đồng (Một tỉ chín trăm ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm tám mươi chín đồng)**, trong đó: nợ gốc là 1.301.999.977 đồng và nợ lãi là 631.866.212 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số LN2010142893327 ngày 27 tháng 10 năm 2020.

Kể từ ngày 14/6/2025, ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H còn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP V khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LN2010142893327 ngày 27 tháng 10 năm 2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trong 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.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Trong trường hợp ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 13 tại địa chỉ: ấp B, xã Đ, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 963869, số vào sổ cấp GCN: CS 10005 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H ngày 27/08/2020, để thu hồi nợ vay theo quy định.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý phát mãi tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP V thì ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ gốc, nợ lãi vốn vay cho Ngân hàng.

1.2.1. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị tài sản bán được lớn hơn nghĩa vụ phải thanh toán nợ thì số tiền còn lại sẽ được trả lại cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H.

1.2.2. Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 370567, số vào sổ cấp GCN CS 05056 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 13/11/2018 (cập nhật thay đổi ngày 28/04/2022) cho ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H sau khi ông B và bà H thanh toán cho Ngân hàng đầy đủ số tiền nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Công B, bà Trần Thúy H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **70.015.986 đồng (Bảy mươi triệu không trăm mười lăm ngàn chín trăm tám mươi sáu đồng).**

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V số tiền tạm ứng án phí 34.033.990 đồng theo biên lai thu số 0009965 ngày 27/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng: Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn 15.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Quận 6 (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 6 (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu VP (3), HSVA (2);

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

Lê Thị Tú