TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **934**/2025/DS-ST
Ngày: 22/9/2025
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 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàng
2. Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà*:* Ông Nguyễn Quang Huy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2025 tại Phòng xử, trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 826/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264A/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 220/2025/QĐST-DS ngày 26/6/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2025/QĐST-DS ngày 29/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 204/QĐST-DS ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP V**

Trụ sở: Số 89 đường Láng Hạ, phường Giảng Võ (trước là phường Láng Hạ, quận Đống Đa), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Các ông (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà ACM, số 96 đường Cao Thắng, phường Bàn Cờ (trước là Phường 4, Quận 3), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 58/2023/UQN-CTQT ngày 12/7/2023 và ủy quyền lại số 2376/2025/UQN-VPB ngày 16/6/2025 của VPBank)

2/ Bị đơn: Ông **Trần Quang M,** sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 100/16 đường Lê Văn Duyệt, phường Gia Định (trước là Phường 1, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và bị đơn ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

(i) Hợp đồng số LN2111044638895 ngày 10/11/2021, mục đích sử dụng vốn vay để hoàn vốn tiền mua bất động sản, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất cố định 24 tháng là 8,99%/năm, biên độ 3%/năm. Ngày 12/11/2021, VPBank giải ngân số tiền 1,050,000,000 (một tỷ năm mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 455817 vào sổ GCN CN017234 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/12/2013, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 697817 vào sổ GCN CH03399 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2015, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021 theo Hợp đồng thế chấp số LN2111044638895 ngày 09/11/2021, số công chứng 003840 lập ngày 09/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

(ii) Hợp đồng số LN2112174914994 ngày 23/12/2021, mục đích sử dụng vốn vay hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất năm là 10.99%/năm cố định 24 tháng, biên độ 5%/năm. Ngày 24/12/2021, VPBank giải ngân số tiền 2,275,000,000 (hai tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 390194, số vào sổ cấp GCN CS08349 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 390195, số vào sổ cấp GCN CS08348 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 884399, số vào sổ cấp GCN H02574 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/12/2006, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021 theo các Hợp đồng thế chấp số công chứng 004407, 004406, 004408 cùng lập ngày 22/12/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

(iii) Hợp đồng số LN2112144893013 ngày 08/01/2022, mục đích sử dụng vốn vay thanh toán tiền mua chiếc xe ô tô hiệu TOYOTA Fortuner 2,7L AT 4x2 xăng sản xuất mới 100%, thời hạn vay 96 tháng, lãi suất cố định 12 tháng là 9%/năm, biên độ 3.6%/năm. Ngày 25/01/2022, VPBank giải ngân số tiền 980,000,000 (chín trăm tám mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã ký Hợp đồng thế chấp số LN 2112144893013 ngày 08/01/2022, tài sản thế chấp là chiếc xe ô tô trên. Hợp đồng thế chấp chưa đăng ký giao dịch bảo đảm.

(iv) Hợp đồng cho vay số LN2201055026668 ngày 11/01/2022, mục đích sử dụng vốn vay để hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất cố định 24 tháng là 10,99%/năm, biên độ 5%. Ngày 12/01/2022, VPBank giải ngân số tiền 2,260,000,000 (hai tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 118608, số vào sổ cấp GCN CH08073 do UBND Huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 28/06/2017, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 003750, số vào sổ cấp GCN CH00753 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/07/2011, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 054878, số vào sổ cấp GCN CH07416 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/12/2015, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021 Hợp đồng thế chấp số LN2201055026668 ngày 10/01/2022, số công chứng 0110 lập ngày 10/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

(v) Hợp đồng cho vay số LN2201195120268 ký ngày 25/01/2022, mục đích sử dụng vốn vay để hoàn vốn tiền mua bất động sản, thời hạn vay 168 tháng, lãi suất cố định 24 tháng là 10.99%/năm, biên độ 5%. Ngày 25/01/2022, VPBank giải ngân số tiền 540,000,000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 455894, số vào sổ cấp GCN CH01815 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/12/2013, cập nhật sang tên ngày 14/01/2022 theo Hợp đồng thế chấp số LN2201195120268 ngày 22/01/2022, số công chứng 0347 lập ngày 22/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

(vi) Hợp đồng cho vay số LN2205125750403 ngày 18/5/2022, mục đích sử dụng vốn vay để hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 168 tháng, lãi suất cố định 24 tháng là 10,89%/năm, biên độ 4.5%. Ngày 19/5/2022, VPBank giải ngân số tiền 600,000,000 (sáu trăm triệu) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 764059 số vào sổ cấp GCN H00802 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/03/2009, cập nhật sang tên ngày 27/04/2022 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 002039 lập ngày 16/5/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

(vii) Hợp đồng cho vay số LN2207066155423 ngày 13/7/2022, mục đích sử dụng vốn vay để hoàn vốn mua bất động sản, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất cố định 24 tháng là 11,39%/năm, biên độ 5%. Ngày 18/7/2022, VPBank giải ngân số tiền 1,000,000,000 (một tỉ) đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 636854 số vào sổ cấp GCN H00228 do UBND huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/5/2008, cập nhật sang tên ngày 14/6/2022 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 002971 lập ngày 12/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Qúy, tỉnh Bình Thuận. Hợp đồng thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2024, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày khởi kiện là 10,496,571,964 (mười tỉ bốn trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn chín trăm sáu mươi bốn) đồng trong đó gốc là 8,613,128,000 (tám tỉ sáu trăm mười ba triệu một trăm hai mươi tám nghìn) đồng, lãi là 1,883,443,964 (một tỉ tám trăm tám mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi bốn) đồng. Lãi tiếp tục tính theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả nợ thì yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp. Nếu tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi xong nợ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ghi nhận các vấn đề sau đây:

A. *Nguyên đơn trình bày:* Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ số tiền theo bảy hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng LN2111044638895 ngày 10/11/2021: nợ gốc là 1,050,000,000 (một tỉ không trăm năm mươi triệu) đồng, lãi là 483,109,257 (bốn trăm tám mươi ba triệu một trăm lẻ chín nghìn hai trăm năm mươi bảy) đồng.

- Hợp đồng số LN2112174914994 ngày 23/12/2021: nợ gốc là 2,275,000,000 (hai tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, lãi là 1,262,546,635 (một tỉ hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi lăm) đồng.

- Hợp đồng số LN2112144893013 ngày 08/01/2022: nợ gốc là 888,128,000 (tám trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi tám nghìn) đồng, lãi là 497,027,055 (bốn trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn không trăm năm mươi lăm) đồng.

- Hợp đồng số LN2201055026668 ngày 11/01/2022: nợ gốc là 2,260,000,000 (hai tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi là 1,215,473,162 (một tỉ hai trăm mười lăm triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn một trăm sáu mươi hai) đồng.

- Hợp đồng số LN2201195120268 ngày 25/01/2022: nợ gốc là 540,000,000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng, lãi là 292,382,691 (hai trăm chín mươi hai triệu ba trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi mốt) đồng.

- Hợp đồng số LN2205125750403 ngày 18/5/2022: nợ gốc là 600,000,000 (sáu trăm triệu) đồng, lãi là 307,706,486 (ba trăm lẻ bảy triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm tám mươi sáu) đồng.

- Hợp đồng số LN2207066155423 ngày 13/7/2022: nợ gốc là 1,000,000,000 (một tỉ) đồng, lãi là 533,105,788 (năm trăm ba mươi ba triệu một trăm lẻ năm nghìn bảy trăm tám mươi tám) đồng.

Bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán tổng cộng 13,184,199,279 (mười ba tỉ một trăm tám mươi bốn triệu một trăm chín mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi chín) đồng bao gồm tiền gốc là 8,613,128,000 (tám tỉ sáu trăm mười ba triệu một trăm hai mươi tám nghìn) đồng, lãi là 4,571,071,279 (bốn tỉ năm trăm bảy mươi mốt triệu không trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm bảy mươi chin) đồng. Lãi tiếp tục tính theo lãi suất thỏa thuận cho đến khi trả dứt nợ. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để xử lý nợ, cụ thể: phát mãi toàn bộ tài sản là các quyền sử dụng đất để trả nợ cho các khoản vay mục đích hoàn vốn mua bất động sản; không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp số LN 2112144893013 ngày 08/01/2022, đối với chiếc xe ô tô hiệu TOYOTA Fortuner 2,7L AT 4x2 xăng sản xuất mới 100%. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

B. *Bị đơn:* không có bản khai, không có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

C. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định; về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí, chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn là tổ chức tín dụng khởi kiện bị đơn là cá nhân có địa chỉ cư trú tại quận Bình Thạnh (nay là phường Gia Định), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án

nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; có cơ sở xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Nguyên đơn ủy quyền cho các cá nhân tham gia tố tụng, đúng theo quy định tại Điều 138, 141, 562, 563, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Bị đơn đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, được thông báo về ngày giờ mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, được Tòa án triệu tập tham gia các phiên tòa nhưng cố tình vắng mặt không có lý do, không có người đại diện theo ủy quyền, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không giao nộp chứng cứ nên được xem là từ bỏ các quyền, nghĩa vụ tố tụng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Tại Khoản 1, 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng cứ của đương sự để chứng minh cho yêu cầu, ý kiến phản đối của mình. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ đề nghị bị đơn trình bày chi tiết nội dung vụ việc, xác định các yêu cầu nhưng đương sự không có văn bản phản hồi. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[4] Về tiền gốc: Xét bảy Hợp đồng tín dụng được giao kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP V và bên vay là ông Trần Quang M có mục đích, đối tượng, nội dung phù hợp với quy định của Điều 116, 117, 118, 472, 473, 474, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết, bị đơn không có ý kiến về dư nợ tín dụng của bảy Hợp đồng. Căn cứ vào các tài liệu giải ngân bảy khoản vay của bảy Hợp đồng tín dụng, sao kê giao dịch tài khoản, lịch sử trả nợ có cơ sở xác định số tiền gốc mà bị đơn còn nợ của từng Hợp đồng tín dụng đúng như nguyên đơn trình bày. Nợ quá hạn của bảy khoản vay, bị đơn chưa thanh toán khoản tiền gốc theo thỏa thuận nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc của bảy Hợp đồng tín dụng làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật có cơ sở chấp nhận.

[5] Cách tính lãi của bảy Hợp đồng tín dụng: Theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NĐ-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 thì áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng

tín dụng và khế ước nhận, thời hạn áp dụng lãi suất cố định là 24 tháng, biên độ dao động từ 3 đến 5% theo từng hợp đồng. Lãi quá hạn tạm tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ theo từng hợp đồng đến ngày 22/9/2025 bằng 150% lãi trong hạn là phù hợp với thỏa thuận và Luật Các tổ chức tín dụng. Số tiền lãi được tính đúng. Xét yêu cầu của nguyên đơn về lãi trong hạn, quá hạn có cơ sở chấp nhận.

[6] Hợp đồng thế chấp: Tại thời điểm giao kết, tài sản bảo đảm là các Quyền sử dụng đất như sau: (i) thửa đất số 10 tờ bản đồ số BĐQHKDC Thôn An Bình – xã Bình An (dãy K11), diện tích 250m^2, tọa lạc tại Khu quy hoạch dân cư tập trung, thôn An Bình, xã Bình An, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuân; (ii) thửa đất số 2 tờ bản đồ số BĐQHKDC Thôn An Bình – xã Bình An (dãy K8), diện tích 250m^2, tọa lạc tại Khu quy hoặc dân cư tập trung, thôn An Bình, xã Bình An, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (iii) thửa đất số 5 tờ bản đồ số 104, diện tích 160m^2, tọa lạc tại Bản đồ quy hoạch Láng Đảo B, xã Hồng Thái, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (iv) thửa đất số 9 tờ bản đồ 104, diện tích 160m^2, tọa lạc tại Bản đồ quy hoạch Láng Đảo B, xã Hồng Thái, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (v) thửa đất số 22 tờ bản đồ số Bản quy hoạch chi tiết khu dân cư xã Hồng Thái khu Láng Đảo B, diện tích 160m2, tọa lạc tại Khu Láng Đảo B, xã Hồng Thái, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận, (vi) thửa đất số 17 tờ bản đồ số 2, diện tích 212,8m^2, tọa lạc tại Khu Trung tâm cụm Xã, xã Hải Ninh, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (vii) thửa đất số 28 tờ bản đồ số 40, diện tích 160m^2, tọa lạc tại Khu Trung tâm cụm xã Bình An – Hải Ninh, thôn Hải Thủy, xã Hải Ninh, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (viii) thửa đất số 29 tờ bản đồ số 40, diện tích 160m^2, tọa lạc tại Khu Trung tâm cụm xã Bình An – Hải Ninh, thôn Hải Thủy, xã Hải Ninh, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (ix) thửa đất số 5 tờ bản đồ số BDQHKDC thôn An Bình – xã Bình An (dãy K11), diện tích 250m^2, tọa lạc tại Khu quy hoạch dân cư tập trung thôn An Bình, xã Bình An, huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (x) thửa đất số 10 tờ bản đồ số Bản quy hoạch phân lô chi tiết đất ở - khu trung tâm cụm xã Bình An, diện tích 179,5m^2, tọa lạc tại Khu quy hoạch trung tâm cụm xã Bình An (đổi tên thành xã Hải Ninh), huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận; (xi) thửa đất số 00 tờ bản đồ số 00, diện tích 131m^2, tọa lạc tại Xóm 05, xã Hòa Minh, huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Trần Quang Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: (i) BS 697817 vào sổ GCN CH03399 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 29/01/2015, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021; (ii) BQ 455817 vào sổ GCN CH01723 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/12/2013, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021; (iii) số CU 390194, số vào sổ cấp GCN CS08349 do Sở Tài nguyên và môi Trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (iv) số CU 390195, số vào sổ cấp GCN CS08348 do Sở Tài Nguyên và môi Trường tỉnh

Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (v) số AG 884399, số vào sổ cấp GCN H02574 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/12/2006, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (vi) số BG 003750, số vào sổ cấp GCN CH00753 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/07/2011, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (vii) số CE 118608, số vào sổ cấp GCN CH08073 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 28/06/2017, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (viii) số BX 054878, số vào sổ cấp GCN CH07416 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/12/2015, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (ix) số BQ 455894, số vào sổ cấp GCN CH0815 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/12/2013, cập nhật sang tên ngày 14/01/2022; (x) số AO 764059 số vào sổ cấp GCN H00802 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/03/2009, cập nhật sang tên ngày 27/04/2022; (xi) số AL 636854 số vào sổ cấp GCN H00228 do UBND huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/5/2008, cập nhật sang tên ngày 14/6/2022 được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Bình, huyện Tuy Phong, đăng ký biến động đúng theo quy định tại Điều 107, 213, 218, khoản 2 Điều 292, 293, 295, 297, 298 Bộ luật Dân sự, Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên có giá trị pháp lý.

[7] Phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm: Theo Điều 299 của Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp bị đơn không trả nợ đủ cho khoản vay này thì xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ phù hợp với quy định của pháp luật, trừ trường hợp quy định tại Điều 302 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét yêu cầu phát mãi tài sản để giải quyết khoản vay của sáu Hợp đồng tín dụng theo các Hợp đồng thế chấp tương ứng là có căn cứ chấp nhận.

[8] Hậu quả của việc xử lý tài sản thế chấp: Việc thanh toán tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật về thi hành án. Về nguyên tắc, trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả lại cho bị đơn, trừ trường hợp phải thi hành nghĩa vụ tài sản khác theo pháp luật thi hành án. Trường hợp số tiền thu được nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản có căn cứ chấp nhận.

[9] Do nguyên đơn không tranh chấp Hợp đồng thế chấp LN 2112144893013 ngày 08/01/2022 về việc thế chấp chiếc xe ô tô hiệu TOYOTA Fortuner 2,7L AT 4x2 xăng sản xuất mới 100%, số khung MHFJX3GS2M0586834, số máy A9087182TR nên Hội đồng xét xử không xem

xét giải quyết trong vụ án này. Đương sự được quyền khởi kiện vụ án khác để giải quyết.

[10] Về án phí: Bị đơn phải chịu trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không phải chịu 45,000,000 (bốn mươi lăm triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015. Do nguyên đơn đã tạm ứng theo nên bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[12] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng có căn cứ chấp nhận.

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 63, Điều 85, 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 229, Điều 235, 266, 269, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 107, 116, 117, 118, 119, 134, 138, 141, 213, 218, 276, 292, 293, 295, 297, 298, 302, 307, 357, 404, 405, 406, 463, 465, 466, 470, 562, 563, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NĐ-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;

Căn cứ vào 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền theo các hợp đồng tín dụng sau đây:

- Hợp đồng LN2111044638895 ngày 10/11/2021: nợ gốc là 1,050,000,000 (một tỉ không trăm năm mươi triệu) đồng, lãi là 483,109,257 (bốn trăm tám mươi ba triệu một trăm lẻ chin nghìn hai trăm năm mươi bảy) đồng.

- Hợp đồng LN2112174914994 ngày 23/12/2021: nợ gốc là 2,275,000,000 (hai tỷ hai trăm bảy mươi lăm triệu) đồng, lãi là 1,262,546,635 (một tỉ hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm bốn mươi sáu nghìn sáu trăm ba mươi lăm) đồng.

- Hợp đồng số LN2112144893013 ngày 08/01/2022: nợ gốc là 888,128,000 (tám trăm tám mươi tám triệu một trăm hai mươi tám nghìn) đồng, lãi là 497,027,055 (bốn trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi bảy nghìn không trăm năm mươi lăm) đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN2201055026668 ngày 11/01/2022: nợ gốc là 2,260,000,000 (hai tỷ hai trăm sáu mươi triệu) đồng, lãi là 1,215,473,162 (một tỉ hai trăm mười lăm triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn một trăm sáu mươi hai) đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN2201195120268 ngày 25/01/2022: nợ gốc là 540,000,000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng, lãi là 292,382,691 (hai trăm chin mươi hai triệu ba trăm tám mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi mốt) đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN2205125750403 ngày 18/5/2022: nợ gốc là 600,000,000 (sáu trăm triệu) đồng, lãi là 307,706,486 (ba trăm lẻ bảy triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn bốn trăm tám mươi sáu) đồng.

- Hợp đồng cho vay số LN2207066155423 ngày 13/7/2022: nợ gốc là 1,000,000,000 (một tỉ) đồng, lãi là 533,105,788 (năm trăm ba mươi ba triệu một trăm lẻ năm nghìn bảy trăm tám mươi tám) đồng.

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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

1.2 Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ của sáu Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng LN2111044638895 ngày 10/11/2021, Hợp đồng LN2112174914994 ngày 23/12/2021, Hợp đồng cho vay số LN2201055026668 ngày 11/01/2022, Hợp đồng cho vay số LN2201195120268 ngày 25/01/2022, Hợp đồng cho vay số LN2205125750403 ngày 18/5/2022, Hợp đồng cho vay số LN2207066155423 ngày 13/7/2022 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là các Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Trần Quang Minh các số: (i)BS 697817 vào sổ GCN CH03399 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình

Thuận cấp ngày 29/01/2015, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021; (ii) BQ 455817 vào sổ GCN CH01723 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26/12/2013, cập nhật sang tên ngày 27/07/2021; (iii) số CU 390194, số vào sổ cấp GCN CS08349 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (iv) số CU 390195, số vào sổ cấp GCN CS08348 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 09/09/2020, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (v) số AG 884399, số vào sổ cấp GCN H02574 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/12/2006, cập nhật sang tên ngày 07/12/2021; (vi) số BG 003750, số vào sổ cấp GCN CH00753 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 27/07/2011, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (vii) số CE 118608, số vào sổ cấp GCN CH08073 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 28/06/2017, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (viii) số BX 054878, số vào sổ cấp GCN CH07416 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/12/2015, cập nhật sang tên ngày 28/12/2021; (ix) số BQ 455894, số vào sổ cấp GCN CH0815 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 30/12/2013, cập nhật sang tên ngày 14/01/2022; (x) số AO 764059 số vào sổ cấp GCN H00802 do UBND huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 18/03/2009, cập nhật sang tên ngày 27/04/2022; (xi) số AL 636854 số vào sổ cấp GCN H00228 do UBND huyện Tuy Phong, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/5/2008, cập nhật sang tên ngày 14/6/2022.

1.3 Sau khi trừ các chi phí thi hành án, số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm của Hợp đồng tín dụng thì số tiền chênh lệch trả lại cho bị đơn, trừ trường hợp phải thi hành các nghĩa vụ tài sản khác theo pháp luật thi hành án. Nếu số tiền còn lại nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1 Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 59,248,000 (năm mươi chín triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu số 0023544 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Bị đơn phải chịu án phí là 121,184,199 (một trăm hai mươi mốt triệu một trăm tám mươi bốn nghìn một trăm chín mươi chín) đồng.

2.3 Bị đơn phải trả cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 45,000,000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án.

4. 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 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:
- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV5;
- Cục THADS TPHCM;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh