

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 52/2025/DS-ST
Ngày: 25/4/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm.

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2025/TLST-DS ngày 08/01/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt: V1); địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - Số A P, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T hoặc bà Nguyễn Thị Thanh V hoặc ông Cao Thanh T1 - Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng TMCP Q1; địa chỉ liên hệ: Tầng F Tòa nhà L, số G T, Phường I, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 04/12/2024. Bà V và ông T1 có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1961 và bà Đào Thị Ngọc H, sinh năm 1967; cùng địa chỉ thường trú: Số A đường C, khu phố C, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Minh T2, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: Số A đường C, khu phố C, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/12/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là V1) và ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H có ký kết các Hợp đồng tín dụng/Thẻ tín dụng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021 với nội dung: VIB cho ông Q và bà H vay số tiền 1.200.000.000 đồng; mục đích giải ngân: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 8.8%/năm. Ngày 15/01/2021, V1 đã giải ngân cho ông Q và bà H với số tiền 1.200.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 8309678(1).21 theo đúng yêu cầu của ông Q và bà H và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021 với nội dung: VIB cho ông Q và bà H vay số tiền 800.000.000 đồng; mục đích giải ngân: Sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10.1%/năm. Ngày 15/01/2021, V1 đã giải ngân cho ông Q và bà H với số tiền 800.000.000 đồng theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 5357993(1).21 theo đúng yêu cầu của ông Q và bà H và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

- Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023 với nội dung: VIB cho ông Q và bà H vay số tiền 400.000.000 đồng; Mục đích giải ngân: Sửa chữa, mua sắm trang thiết bị nhà; thời hạn vay: 36 tháng; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 16.4%/năm. Ngày 13/01/2023, V1 đã giải ngân cho ông Q và bà H với số tiền 400.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 1122594(1).23 theo đúng yêu cầu của ông Q và bà H và phù hợp với quy định tại hợp đồng tín dụng.

- Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 11/02/2022, V1 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Q chi tiết như sau: Số hợp đồng thẻ: 100001343882; hạn mức: 120.000.000 đồng; lãi suất, phí: Theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q và bà H đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến ngày 25/4/2025, ông Q và bà H chỉ trả được 257.481.000 đồng tiền gốc và tiền lãi là 409.724.682 đồng. Mặc dù, V1 đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, nhưng ông Q và bà H vẫn không trả nợ. Khoản nợ của ông Q và bà H đã chuyển sang quá hạn từ ngày 25/11/2023.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông Q và bà H là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 7, tọa lạc: phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 880827, sổ vào sổ cấp GCN: CS13353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/10/2019, đứng tên ông Trần Văn Q. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8845, quyển số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2019 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 V1.

Nay Ngân hàng TMCP Q1 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

1. Buộc ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 25/4/2025 là: 2.940599.151 đồng, bao gồm: Nợ gốc 2.238.506.358; Nợ lãi trong hạn 174.287.865 đồng; Nợ lãi quá hạn 490.993.465 đồng; phí 36.811.463 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021, tổng số tiền 1.545.948.006 đồng; trong đó: Nợ gốc 1.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 34.375.403 đồng; nợ lãi quá hạn 311.572.603 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021, tổng số tiền 747.893.165 đồng; trong đó: Nợ gốc 580.022.000 đồng; nợ lãi trong hạn 88.805.426 đồng; nợ lãi quá hạn 79.065.739 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023, tổng số tiền 462.699.041 đồng; trong đó: Nợ gốc 362.497.000 đồng; nợ lãi trong hạn 51.107.036 đồng; nợ lãi quá hạn 49.095.005 đồng.

Thẻ tín dụng: 100001343882, tổng số tiền 184.058.939 đồng; trong đó: Nợ gốc 95.987.358 đồng; nợ lãi quá hạn 51.260.118 đồng; phí 36.811.463 đồng.

Ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H còn phải tiếp tục trả lãi trên số tiền nợ gốc, nợ lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả VIB theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp.

2. Kể từ ngày Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không trả được toàn bộ khoản nợ thì VIB có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258; tờ bản đồ số 7, diện tích 307,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS880827, sổ vào sổ cấp GCN: CS 13353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn Q ngày 01/10/2019.

3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H với V1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết Khoản nợ thì ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V1.

Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H trình bày: Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không có mặt ở địa phương, đi đâu không rõ. Để bảo đảm quyền lợi, nghĩa vụ của các đương sự và giải quyết vụ án đúng pháp luật, căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương thông báo ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H được biết và tiến hành liên hệ cơ quan đăng tin, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, cụ thể: B trong 03 số 74, 75, 76 ra các ngày 15, 16, 17/3/2025; Cơ quan thường trú Đài Tiếng nói Việt Nam tại Thành phố Hồ Chí Minh trong 03 ngày 17, 18, 19/3/2025 và Cổng thông tin điện tử của Tòa án về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; thời gian tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ, trình bày ý kiến, cung cấp chứng cứ và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời gian tham gia phiên tòa lần thứ nhất và phiên tòa lần thứ 2 (trong trường hợp ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H vắng mặt phiên tòa lần thứ nhất). Tuy nhiên, ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không có mặt, vắng mặt không có lý do. Ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2: Ông T2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo bổ sung người tham gia tố tụng; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo thời gian mở phiên tòa và giấy triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, ông T2 không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt không có lý do. Ông T2 không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H yêu cầu thanh toán tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín

dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023 và Đề nghị phát hành thẻ số 100001343882 ngày 11/02/2022. Bị đơn có đăng ký thường trú tại khu phố C, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[1.2] Về thành phần những người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhận thấy việc giải quyết vụ án liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông Trần Minh T2, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: Số A đường C, khu phố C, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương là con ruột của ông Q, bà H có đăng ký thường trú và hiện đang sinh sống trên phần đất thế chấp. Do đó, Tòa án đưa ông Trần Minh T2 tham gia vào vụ án với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Đối với những người ở trọ theo Biên bản xác minh ngày 26/3/2025 thì địa phương không tiếp nhận thông tin đăng ký tạm trú của những người ở trọ sống tại phần đất thế chấp nên Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng và không triệu tập đến tham gia phiên tòa.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Q và bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.4] Về chứng cứ: Quá trình tố tụng, bị đơn ông Q và bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ, không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên coi như từ chối quyền tự bảo vệ của mình và chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai giao nộp và tiếp cận chứng cứ ngày 28/3/2025, gửi kết quả cho các đương sự nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, ngoài chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Tòa án căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H thanh toán số tiền nợ gốc là 2.238.506.358 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023, Đề nghị phát hành thẻ số 100001343882 ngày 11/02/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 8309678(1).21 ngày 15/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5357993(1).21 ngày 15/01/2021, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1122594(1).23 ngày 13/01/2023 đồng thời VIB yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

Bị đơn ông Trần Văn Q, bà Đào Thị Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T2 không có yêu cầu phản tố (yêu cầu độc lập), không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ về vụ việc cho Tòa án.

[3] Xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thấy:

Giữa V1 và ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H có ký kết, thực hiện các hợp đồng tín dụng/thẻ tín dụng như sau: Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021 kèm phụ lục hợp đồng, Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023; Đề nghị phát hành thẻ số 100001343882 ngày 11/02/2022.

Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký Ngân hàng đã giải ngân cho ông Q và bà H vay tổng số tiền 2.400.000.000 đồng theo các đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Ngoài ra, theo đề nghị phát hành thẻ thì Ngân hàng đã cấp cho ông Q thẻ tín dụng với số thẻ: 100001343882, loại thẻ: V1, hạn mức thẻ: 120.000.000 đồng. Đối với đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 11/02/2022 có chữ ký của ông Q, việc đề nghị phát hành thẻ trong thời kỳ hôn nhân và bà H không có ý kiến gì về việc nguyên đơn yêu cầu ông Q và bà H liên đới trả nợ thẻ tín dụng. Xét thấy, bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và đề nghị phát hành thẻ tín dụng được Ngân hàng và bị đơn ký kết, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực buộc các bên thực hiện. Bị đơn có vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Q và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ với V1. Căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q và bà H thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Tiền lãi phát sinh V1 yêu cầu ông Q và bà H có nghĩa vụ thanh toán bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và phí. Xét thấy, tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên có thỏa thuận về lãi suất, lãi quá hạn và phí. Đến nay đã quá thời hạn thanh toán nên VIB khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Q và bà H phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn và phí là phù hợp với các điều khoản thỏa thuận giữa hai bên và quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Đối chiếu các điều khoản của hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ và đề nghị phát hành thẻ đã ký kết giữa hai bên, bảng tính lãi và sao kê giao dịch đối với khoản vay, có cơ sở xác định đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 25/4/2025), ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H còn nợ VIB số tiền 2.940599.151 đồng, bao gồm: Nợ gốc 2.238.507.358; Nợ lãi trong hạn 174.287.865 đồng; Nợ lãi quá hạn 490.993.465 đồng; phí 36.811.463 đồng. Xét,

cần buộc ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H thanh toán các khoản tiền trên cho V1.

[4] Về việc xử lý tài sản thế chấp: VIB yêu cầu Tòa án xem xét: Trường hợp ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông Q và bà H tại V1 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 7, diện tích 307,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS880827, số vào sổ cấp GCN: CS 13353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn Q ngày 01/10/2019. Đây là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 8845, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2019.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025 thì xác định tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 258, tờ bản đồ số 7, ranh thửa đất được bao quanh có tường gạch xây tô, tọa lạc phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương và các tài sản gắn liền với đất thế chấp là có 01 căn nhà cấp 04 kết cấu trần đổ bê tông, mái đổ bê tông, tường ốp gạch, nền lát gạch bông; nền sân bê tông lát gạch bông; nhà mát kết cấu mái lợp ngói, nền lát gạch bông, tường xây gạch không tô; tường xây gạch tô cao 1.5m; tường rào bằng sắt, chân bằng gạch; 06 phòng trọ kết cấu mái lợp tôn, nền gạch bông, tường gạch xây; lối đi giữa dãy trọ mái lợp tôn, nền gạch bông. Tài sản thế chấp không có sự thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quy định: Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên. Ngoài ra, *“Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp...”*. Tại Thông báo kết quả định giá tài sản số 06-221230-009/AMC ngày 09/01/2023 thì tài sản định giá bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất có đính kèm sơ đồ vị trí và hình ảnh tài sản định giá. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến kết quả Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2025. Vì vậy, Tòa án xét thấy cần xác định toàn bộ tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều là tài sản thế chấp. Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, hợp đồng được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đúng quy định của pháp luật nên là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Do đó, yêu cầu của V1 về việc xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Q và bà H tại V1 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại Tòa án nên các bị đơn ông Q và bà H có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 165, 180, 227, 228, 235, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 292, 293, 296, 299, 317, 320, 321, 322 và 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Thông Tư số 39/2016/TTNH-NN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N;

Căn cứ Nghị định số 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 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 đối với bị đơn ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền tính đến ngày 25/4/2025 là 2.940.599.151 đồng (hai tỷ chín trăm bốn mươi triệu năm trăm chín mươi chín nghìn một trăm năm mươi một đồng); bao gồm:

Nợ gốc 2.238.506.358 (hai tỷ hai trăm ba mươi tám triệu năm trăm lẻ sáu nghìn ba trăm năm mươi tám đồng);

Nợ lãi trong hạn 174.287.865 đồng (một trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi lăm đồng);

Nợ lãi quá hạn 490.993.465 đồng (bốn trăm chín mươi triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng);

Phí 36.811.463 đồng (ba mươi sáu triệu tám trăm mười một nghìn bốn trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H còn phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 tiền lãi phát sinh trên dư nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5357993.21 ngày 14/01/2021, Hợp đồng tín dụng số 8309678.21 ngày 14/01/2021 kèm phụ lục hợp đồng, Hợp đồng tín dụng số 1122594.23 ngày 11/01/2023; Đề nghị phát hành thẻ số 100001343882 ngày 11/02/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 8309678(1).21 ngày 15/01/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5357993(1).21 ngày 15/01/2021; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 1122594(1).23 ngày 13/01/2023 giữa Ngân hàng TMCP Q1 với ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H.

1.2. Trường hợp ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H không thanh toán toàn bộ các khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP Q1 thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 7, diện tích 307,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS880827, sổ vào sổ cấp GCN: CS 13353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trần Văn Q ngày 01/10/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 8845, quyền số: 10 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/10/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đ (nay là thành phố) B.

1.3. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H với Ngân hàng TMCP Q1. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H phải chịu số tiền 90.811.983 đồng (chín mươi triệu tám trăm mười một nghìn chín trăm tám mươi ba đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 43.007.175 đồng (bốn mươi ba triệu không trăm lẻ bảy nghìn một trăm bảy mươi lăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án ký hiệu: BLTU/24 số: 0009853 ngày 02/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn Q và bà Đào Thị Ngọc H có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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, 7b 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Kiều Oanh