

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 138/2025/HNGĐ-ST

Ngày: 24-9-2025

V/v tranh chấp chia tài sản chung, nghĩa vụ chung
sau khi ly hôn và tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

2. Bà Châu Hồng Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Hôn nhân và Gia đình thụ lý số: 293/2025/TLST-HNGĐ ngày 28 tháng 5 năm 2025 về việc “Tranh chấp chia tài sản chung, nghĩa vụ chung sau khi ly hôn và tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Lương C, sinh năm 1987; thường trú: Số 257/8/7 Nguyễn Thị T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

Người đại diện diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Thu T1, sinh năm 1998 hoặc bà Nguyễn Nữ Hoàng O, sinh năm 2002; cùng địa chỉ liên lạc: Số D Đường số I, khu phố N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 18/3/2025). Bà T1 và bà O vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị P, sinh năm 1987; thường trú: Số 257/8/7 Nguyễn Thị T, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP Q; trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trường T2, ông Nguyễn Công D, ông Lê Trung T3 và ông Trần Văn T4; địa chỉ: Tòa nhà W N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/8/2025). Ông T4 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Lương C và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Lương C và vợ là bà Lê Thị P chấm dứt quan hệ hôn nhân theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các bên tham gia hòa giải tại Tòa án số 21/2025/QĐST-HNGĐ ngày 11/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại quyết định này ông C, bà P chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết phân ly hôn và con chung. Phần tài sản chung, ông bà tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đến nay ông C, bà P không thỏa thuận được với nhau về việc phân chia tài sản chung nên ông C nộp đơn khởi kiện yêu cầu phân chia tài sản chung tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Trong quá trình chung sống ông C và bà P có tạo lập được tài sản chung là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 60,3m² thuộc thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia tài sản chung như sau: Yêu cầu chia đôi khối tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 60,3m² thuộc thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018; Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính. Ông C được nhận ½ giá trị tài sản, bà P được nhận ½ giá trị của tài sản. Cụ thể: Tổng giá trị tài sản theo kết quả định giá là 1.843.945.000 đồng, mỗi người được nhận ½ giá trị tài sản tương đương số tiền 921.972.500 đồng. Bà Lê Thị P được nhận tài sản bằng hiện vật, đồng thời có trách nhiệm thanh toán cho ông C ½ giá trị tài sản chênh lệch.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng): Nguyên đơn thống nhất với trình bày của Ngân hàng TMCP Q về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ông C, bà P đã ký với Ngân hàng, thống nhất về số tiền đã vay và số tiền đã trả. Ông C đồng ý số nợ đối với Ngân hàng tính đến ngày 24/9/2025 là: 732.412.491 đồng. (Trong đó: tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng). Tại phiên tòa ông C xác định, đến nay ông vẫn trả nợ đầy đủ hàng tháng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, khoản vay của ông và bà P chưa phát sinh nợ quá hạn nên Ngân hàng chưa có

quyền khởi kiện ông trong vụ án này. Hiện nay ông C và bà P đã ly hôn nhưng vẫn xác định đây là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân nên ông C và bà P mỗi người chịu trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền nợ. Trường hợp không thanh toán được nợ thì đồng ý phát mại tài sản để thi hành án.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị P trình bày:*
Thống nhất trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc, quá trình sử dụng, quản lý tài sản chung. Xác định quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính. Toàn bộ là tài sản chung của bà P và ông C hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên bà P đồng ý chia tài sản này, mỗi người được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Bà P thống nhất với kết quả định giá đã thực hiện và đề nghị nhận bằng hiện vật và có trách nhiệm trả lại cho ông C giá trị tài sản bằng tiền.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là Ngân hàng): Bị đơn thống nhất với trình bày của Ngân hàng về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa bà P, ông C đã ký với Ngân hàng, thống nhất về số tiền đã vay và số tiền đã trả. Thống nhất về yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Bà P và ông C phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền nợ tính đến ngày 24/9/2025 là 732.412.491 đồng. (Trong đó: Tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng). Bà P xác định đây là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân nên bà P và ông C mỗi người chịu trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền nợ. Trường hợp không thanh toán được nợ thì đồng ý phát mại tài sản để thi hành án.

Tại phiên tòa bà P đồng ý nhận tài sản bằng hiện vật và thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo nội dung quyết định của bản án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q:* Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là Ngân hàng) đã ký với ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P các Hợp đồng tín dụng số 9472883.19 ngày 17/7/2019 với nội dung: Số tiền vay: 1.100.000.000 đồng; Mục đích: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 360 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày được giải ngân đến 06/8/2049; Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,4%/năm. Lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 06 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 30 mỗi tháng trả 3,055,000 đồng, tháng cuối cùng trả hết dư nợ còn lại. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 30. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 30/08/2019. Ngày 06/8/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 9472883(2).19 với số tiền 1.100.000.000

đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng tính đến ngày 24/9/2025, ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 1.023.122.047 đồng. (Trong đó: gốc là 369.960.000 đồng, lãi là 653.162.047 đồng) và còn nợ Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 24/9/2025 là 732.412.491 đồng. (Trong đó: tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng).

Biện pháp bảo đảm tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, số vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 012085, Quyền số: 14 TP/CC - SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/8/2019. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Hiện nay ông C khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung sau khi ly hôn đối với tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Việc giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp tài sản, vi phạm Điều 9 Hợp đồng thế chấp với Ngân hàng nên để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Buộc ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P phải trả toàn bộ số tiền chưa thanh toán theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng TMCP Q trong một lần và ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật tính đến ngày 24/9/2025 là 732.412.491 đồng (Trong đó: tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng).

2/ Ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P còn phải tiếp tục trả tiền lãi trên nợ gốc trong hạn, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn, tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

3/ Trường hợp, ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản phải trả cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo các phương thức và nội dung quy định đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp hoặc yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, số vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị P ngày 08/08/2019. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 012085,

Quyển số: 14 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/8/2019.

4/ Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả Khoản nợ của ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết Khoản nợ thì ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết Khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 2, 33, 35, 37 và 59 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và Luật các tổ chức tín dụng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Lương C khởi kiện bà Lê Thị P đang cư trú tại số B N, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q có yêu cầu độc lập yêu cầu ông C và bà P phải có trách nhiệm thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Tòa án xác định đây là vụ án tranh chấp tranh chấp về chia tài sản chung, nghĩa vụ chung sau khi ly hôn và tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P kết hôn năm 2014. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, số vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính. Thời điểm thực hiện việc nhận chuyển nhượng lô đất này là trong thời kỳ hôn nhân của ông C và bà P. Điều 33 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định: “1. Tài sản chung của vợ chồng gồm tài sản do vợ, chồng tạo ra, thu nhập do lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ tài sản riêng và thu nhập hợp pháp khác trong thời kỳ hôn nhân, trừ trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 40

của Luật này; tài sản mà vợ chồng được thừa kế chung hoặc được tặng cho chung và tài sản khác mà vợ chồng thỏa thuận là tài sản chung. Quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có được sau khi kết hôn là tài sản chung của vợ chồng, trừ trường hợp vợ hoặc chồng được thừa kế riêng, được tặng cho riêng hoặc có được thông qua giao dịch bằng tài sản riêng”. Quá trình giải quyết vụ án ông C và bà P đều xác định tài sản trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện rõ ràng không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2] Sau khi ly hôn, bà P sinh sống tại nhà đất này. Theo quyết định ly hôn, bà P là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng hai con chưa thành niên. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chia đôi khối tài sản chung. Bà P nhận tài sản bằng hiện vật và có trách nhiệm thanh toán cho ông C $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản.

[2.3] Theo kết quả định giá tài sản thì tổng giá trị tài sản là 1.843.945.000 đồng. Ông C và bà P mỗi người được nhận $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản, cụ thể: Ông Nguyễn Lương C được nhận giá trị tài sản với số tiền 921.972.500 đồng tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà Lê Thị P được nhận giá trị tài sản với số tiền 921.972.500 đồng tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tọa lạc khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Bà P được chia tài sản bằng hiện vật.

[3] Xem xét về nghĩa vụ chung và yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là Ngân hàng):

[3.1] Ngày 17/7/2019, ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P ký hợp đồng tín dụng số 9472883.19 với Ngân hàng để vay số tiền 1.100.000.000 đồng. Ngày 06/8/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9472883(2).19 với số tiền 1.100.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của ông C và bà P. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 360 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày được giải ngân đến 06/8/2049; lãi suất tại thời điểm giải ngân: 11,4%/năm; lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 06 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm; hàng tháng vào ngày 30 mỗi tháng phải trả số tiền gốc là 3.055.000 đồng, tháng cuối cùng trả hết dư nợ còn lại; trả lãi hàng tháng vào ngày 30. Hiện nay, ông C và bà P đã ly hôn, ông C khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1550, tờ bản đồ số: 7, địa chỉ: khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Toàn bộ tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 012085, Quyền số: 14 TP/CC - SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/8/2019. Xét thấy, việc khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của ông C và bà P làm ảnh hưởng đến tài sản thế chấp và ảnh hưởng đến hợp đồng tín dụng, vi phạm Điều 9 Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng được quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết các

vấn đề liên quan đến hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà ông C và bà P đã ký kết. Do đó, ông C cho rằng Ngân hàng không được quyền khởi kiện vì đến nay ông vẫn thanh toán nợ đầy đủ, chưa phát sinh nợ quá hạn là không có căn cứ xem xét. Xét thấy, hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ mà ông C và bà P ký kết với Ngân hàng đều trong thời kỳ hôn nhân nên Tòa án xác định đây là nợ chung của ông C và bà P. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nguyên đơn và bị đơn thanh toán số tiền phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 9472883.19 ngày 17/7/2019 với tổng số tiền yêu cầu tính đến ngày ngày 24/9/2025 là 732.412.491 đồng. (Trong đó: tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2025, là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 012085, Quyền số: 14 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/8/2019 giữa Ngân hàng với ông C và bà P. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, số vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D ngày 13/8/2019. Ông C và bà P đã sử dụng tài sản của mình để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng của hai ông bà trong thời kỳ hôn nhân. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính.

Xét thấy, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và được đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Ông C và bà P tranh chấp tài sản sau khi ly hôn, yêu cầu chia tài sản đang thế chấp để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng của hai ông bà đã vi phạm Điều 9 của Hợp đồng thế chấp đã ký. Do đó, Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận. Tại khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: *“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, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kỳ và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa Bên B và công ty B bất kỳ được Bên A chấp thuận”*. Do đó, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản nếu bên vay không trả hoặc trả nợ không đầy đủ.

[3.3] Ông C và bà P đã ly hôn theo Quyết định số 21/2025/QĐST-HNGĐ ngày 11/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh). Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đều được ông C và bà P ký kết với Ngân hàng trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, Tòa án xác định đây là nợ chung của ông C và bà P trong thời kỳ hôn nhân nên cần buộc ông C và bà P mỗi người phải có trách nhiệm thanh toán $\frac{1}{2}$ số tiền nợ theo yêu cầu độc lập của Ngân hàng đến ngày 24/9/2025. Cụ thể: Bà Lê Thị P phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng $\frac{1}{2}$ số tiền nợ tương đương số tiền 366.206.246 đồng và ông Nguyễn Lương C có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng $\frac{1}{2}$ số tiền nợ tương đương số tiền 366.206.246 đồng.

[4] Giao cho bà Lê Thị P tài sản bằng hiện vật là quyền sử dụng diện tích đất 60,3m² và tài sản gắn liền với đất gồm 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính; thuộc thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Thực hiện cản trừ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng của ông Nguyễn Lương C trong phần tài sản mà ông C được chia thì bà Lê Thị P có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng tính đến ngày 24/9/2025 là: 732.412.491 đồng. (Trong đó: tiền gốc 726.985.000 đồng; nợ trong hạn 5.427.491 đồng). Tại phiên tòa, bà P cũng đồng ý nhận toàn bộ tài sản bằng hiện vật và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến tài sản theo quyết định của Tòa án. Xét thấy, việc Tòa án giao cho bà P là người nhận toàn bộ tài sản bằng hiện vật có trách nhiệm thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng đối với các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng với ông C và bà P ký kết. Đồng thời, bà P có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 theo hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Bà P có trách nhiệm thanh toán cho ông C số tiền còn lại là 555.766.254 đồng. (Cụ thể: 921.972.500 đồng – 366.206.246 đồng = 555.766.254 đồng).

[5] Những tài sản khác là vật dụng sinh hoạt trong gia đình ông C và bà P không yêu cầu phân chia nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[6] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương C, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, Khoản 5 Điều 27 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.

[7.1] Ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P mỗi người được chia $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản tương đương số tiền 921.972.500 đồng nên ông C và bà P mỗi người phải chịu án phí với số tiền 39.659.176 đồng.

[7.2] Ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền nợ chung tương đương với số tiền 366.206.246 đồng nên ông C và bà P mỗi người phải chịu án phí với số tiền 18.310.312 đồng.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục địa chính, trích lục hồ sơ và chi phí thẩm định giá tài sản. Ông C đã nộp tiền tạm ứng chi phí với số tiền 15.000.000 đồng nên bà P có trách nhiệm thanh toán cho ông C $\frac{1}{2}$ chi phí tương ứng số tiền 7.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 28, 39, 144, 147, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 2, 33, 35, 37 và 59 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;
- Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);
- Căn cứ Điều 100 và Điều 210 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2024;
- 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 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;
- Thông tư số 12/2024/TT-NHNN, ngày 28/6/2024 của Ngân hàng N sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;
- Căn cứ Điều 26, khoản 5 Điều 27 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương C đối với bà Lê Thị P về việc tranh chấp chia tài sản chung, nghĩa vụ chung sau khi ly hôn.

1.1. Xác định Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,3m² (ODT 60m²; CLN 0,3m²), tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, số vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật chuyển nhượng cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ

(loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính, là tài sản chung hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P. Tổng giá trị tài sản là 1.843.945.000đ (một tỷ tám trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

1.2. Xác định số tiền nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 9472883.19 ngày 17/7/2019 được Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P ký kết, dư nợ tính đến ngày 24/9/2025 là 732.412.491đ (bảy trăm ba mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn bốn trăm chín mươi một đồng). [Trong đó: tiền nợ gốc là 726.985.000đ (bảy trăm hai mươi sáu triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là 5.427.491đ (năm triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi một đồng); là nợ chung của ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P.

1.3. Phân chia tài sản chung của ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P như sau:

1.4. Buộc ông Nguyễn Lương C có trách nhiệm giao cho bà Lê Thị P toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, diện tích 60,3m² (ODT: 60m², CLN: 0,3m²), tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật sang tên cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.5. Buộc bà Lê Thị P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Lương C số tiền 555.766.254đ (năm trăm năm mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P.

2.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc bà Lê Thị P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ tính đến ngày 24/9/2025 là: 732.412.491đ (bảy trăm ba mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn bốn trăm chín mươi một đồng). [Trong đó: tiền nợ gốc là 726.985.000đ (bảy trăm hai mươi sáu triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn đồng); nợ lãi trong hạn là 5.427.491đ (năm triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn bốn trăm chín mươi một đồng)].

2.2. Bà Lê Thị P phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 9472883.19 ngày 17/7/2019 được Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

2.3. Trường hợp bà Lê Thị P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1550, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật sang tên cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu) có kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, trần thạch cao, mái tôn, khung cột gạch, cầu thang lát đá hoa cương + tay vịn gỗ, có diện tích sử dụng 76,4m² và 01 (một) nhà tạm phía trước có kết cấu nền tường gạch xây tô sơn nước, nền gạch tàu, mái tôn có diện tích sử dụng 14,1m²; 01 (một) đồng hồ nước chính và 01 (một) đồng hồ điện kế chính, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 012085, quyền số: 14TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 12/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả Khoản nợ của ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Lương C và bà Lê Thị P vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Lê Thị P thanh toán hết các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có trách nhiệm làm thủ tục giải chấp và trả lại cho bà Lê Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 896591, sổ vào sổ cấp GCN: CS12802 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/01/2018, cập nhật sang tên cho bà Lê Thị P ngày 08/8/2019.

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Lương C phải nộp án phí đối với phần tài sản được chia và án phí đối với số tiền nợ phải trả là 57.969.488 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008411 ngày 26/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

(nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực số A, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Nguyễn Lương C còn phải nộp 55.469.488 đồng.

3.2. Bà Lê Thị P phải nộp án phí đối với phần tài sản được chia và án phí đối với số tiền nợ phải trả là 57.969.488 đồng.

4.3. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.688.005 đồng theo Biên lai thu tiền số 0012320 ngày 29/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. Về chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị P có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Lương C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục địa chính, trích lục hồ sơ và chi phí thẩm định giá tài sản với số tiền 7.500.000 đồng.

6. đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

7. 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 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:

- TAND TP. HCM;
- VKSNDKV 16 - TP . HCM;
- Phòng THADSKV 16 - TP . HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Chu Thị Vân