

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: 281/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Ngọc Phương.

Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hà Giang – 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 Bùi Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2025/TLST-DS ngày 10/02/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 237/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ: tầng A và tầng B, Tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Lương Thị Thanh T, ông Nguyễn Hữu N, ông Phạm Đức T1, ông Nguyễn Tuấn D, ông Nguyễn Hùng D1, ông Phạm Huy T2; địa chỉ: tòa nhà W, số A đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; ông D có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Doãn D2, sinh năm 1969 và bà Lý Thanh L, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: số A khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1953; địa chỉ: số A, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP Q (sau đây viết tắt là Ngân hàng Q) và ông Nguyễn Doãn D2, bà Lý Thanh L đã ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6656697.22 ngày 08/9/2022 với nội dung: Ngân hàng cho ông D2 và bà L vay số tiền 3.500.000.000 đồng; mục đích vay vốn: đáp ứng nhu cầu bù đắp vốn tự có mua bất động sản tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ 110(D1), khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 14/9/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông D2 và bà L theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6656697(1).22 với số tiền 3.500.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 120 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 14/9/2032. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 9,9%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 14, mỗi tháng trả 29.167.000 đồng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 14, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 14/10/2022.

- Hợp đồng tín dụng số 9637804.23 ngày 15/12/2023 với nội dung: Ngân hàng cho ông D2 và bà L vay số tiền 340.000.000 đồng; mục đích vay vốn: đáp ứng nhu cầu sửa chữa nhà tại địa chỉ thửa đất số 202, tờ bản đồ số 12, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 19/12/2023, Ngân hàng đã giải ngân cho ông D2 và bà L theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9637804(1).23 với số tiền 340.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Thời hạn vay: 108 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 14/9/2032. Lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 13,4%/năm, lãi suất này sẽ được Ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,4%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 19, trả 3.148.000 đồng/tháng, số tiền còn lại trả vào kỳ cuối cùng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 19/01/2024. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 19, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 19/01/2024.

- Thẻ tín dụng: căn cứ yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng đã ký ngày 26/5/2023, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông D2 chi tiết số thẻ như sau 513094xxxxxx0565; loại thẻ: M; hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng.

- Thẻ tín dụng: căn cứ yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng đã ký ngày 26/5/2023, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông D2 chi tiết số thẻ như sau

513892xxxxxx6482; loại thẻ: M1; hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng.

- Thẻ tín dụng: căn cứ đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký ngày 15/09/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông D2 chi tiết số thẻ như sau 526887xxxxxx4427; loại thẻ: M2; hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ngày 13/9/2022 bà Nguyễn Thị T3 ký Hợp đồng thế chấp số công chứng: 017499, quyền số: 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) công chứng ngày 13/9/2022 với nội dung bà T3 đồng ý thế chấp tài sản là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 635743, sổ vào sổ cấp GCN: CH05583/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 28/8/2013 cho bà Nguyễn Thị T3 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.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D2 và bà L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ đã ký, khoản vay của ông D2, bà L đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/02/2024.

Tính đến ngày 30/9/2025, ông D2 và bà L đã trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 952.024.788 đồng (trong đó: nợ gốc là 471.333.520 đồng, lãi là 480.691.268 đồng) và còn nợ Ngân hàng Q số tiền là: 4.767.781.989 đồng (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi một nghìn chín trăm tám mươi chín đồng), trong đó:

Hợp đồng tín dụng/Thẻ	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
6656697.22 ngày 08/09/2022	3.033.328.000	315.896.237	533.353.802	0	3.882.578.039
9637804.23 ngày 15/12/2023	335.338.480	40.185.182	58.468.791	0	433.992.453
Thẻ tín dụng 513094xxxxxx0565	98.009.000	0	62.902.930	41.973.465	202.885.395
Thẻ tín dụng 513892xxxxxx6482	49.557.421	0	31.372.568	41.325.044	122.255.033
Thẻ tín dụng 526887xxxxxx4427	52.170.957	0	33.881.112	40.019.000	126.071.069
Tổng (đơn vị tính: đồng)	3.568.403.858	356.081.419	719.979.203	123.317.509	4.767.781.989

Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Buộc ông D2 và bà L phải trả cho Ngân hàng (ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành) số tiền tính đến ngày 30/9/2025 số tiền là: **4.767.781.989** đồng (bốn tỷ

bảy trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi một nghìn chín trăm tám mươi chín đồng).

- Buộc ông D2, bà L tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông D2 và bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, đề nghị phát hành thẻ tín dụng, đơn yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng.

- Trong trường hợp ông D2 và bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng được quyền được yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà T3 như nêu trên (tài sản thế chấp theo các 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 ông D2 và bà L và công ty B được Ngân hàng chấp thuận). Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới hay tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của ông D2, bà L, bà T3 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng tín dụng số 6656697.22 ngày 08/9/2022; Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 6656697(1).22 ký ngày 14/9/2022; Hợp đồng tín dụng số 9637804(1).23 ngày 15/12/2023; Đơn đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 9637804.23 ký ngày 19/12/2023; Hợp đồng thế chấp số 8888785.22.655 ngày 13/9/2022; Đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng ký ngày 15/9/2022; Đơn yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng đã ký ngày 26/5/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 635743 đứng tên Nguyễn Thị T3; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Hồ sơ pháp lý của Ngân hàng; 01 bản tự khai của đại diện Ngân hàng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Doãn D2, bà Lý Thị L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 đã được Tòa án thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập hợp lệ (bằng hình thức niêm yết công khai) để tham gia buổi làm việc; phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên tòa sơ thẩm theo đúng quy định tại các điều 177, 208, 220, 227 và 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông D2, bà L1 và bà T3 vắng mặt không rõ lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

3. *Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; bị đơn không chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về nội dung: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nợ vay và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án: bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thanh L có địa chỉ cư trú tại: số A khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: bị đơn ông D2, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 đã được Tòa án thông báo và tổng đạt các văn bản tố tụng (bằng hình thức niêm yết công khai) theo đúng quy định tại các điều 177, 220, 227 và 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn ông D2, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 không đến Tòa án tham gia tố tụng xem như đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Đối với yêu cầu về nợ gốc:

Ngày 08/9/2022, nguyên đơn Ngân hàng Q và bị đơn ông Nguyễn Doãn D2, bà Lý Thanh L đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 6656697.22 để ông D2 và bà L vay số tiền 3.500.000.000 đồng và ngày 15/12/2023 hai bên tiếp tục ký kết Hợp đồng tín dụng số 9637804.23 để ông D2 và bà L vay số tiền 340.000.000 đồng. Ngoài ra, Ngân hàng Q và ông D2, bà L còn thỏa thuận phát hành 03 thẻ tín dụng với hạn mức mỗi thẻ là 200.000.000 đồng; các bên còn thỏa thuận về lãi suất, phí (theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng). Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự nên hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho ông D2 và bà L theo đúng nội dung thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D2 và bà L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, các điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, đề nghị phát hành thẻ, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký. Khoản vay của ông D2, bà L đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/02/2024, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng Q. Tính đến ngày 30/9/2025, ông D2 và bà L chỉ mới trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 952.024.788 đồng (trong đó: nợ gốc là 471.333.520 đồng, lãi là 480.691.268 đồng) và còn nợ Ngân hàng Q số tiền là 4.767.781.989 đồng (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi một nghìn chín trăm tám mươi chín đồng), trong đó: nợ gốc là 3.568.403.858 đồng, lãi trong hạn là 356.081.419 đồng, lãi quá hạn là 719.979.203 đồng, phí là 123.317.509 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự thì khi đến hạn thanh toán, bên vay phải trả đủ tiền cho bên cho vay. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông D2 và bà L phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 3.568.403.858 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5.2] Đối với yêu cầu về tiền lãi: căn cứ nội dung thỏa thuận giữa các bên tại mục 2.4 của các hợp đồng tín dụng và nội dung bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng Q thì bên cạnh nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc, bị đơn ông D2 và bà L còn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Thỏa thuận về lãi suất giữa các bên được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, đúng quy định của pháp luật nên các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng nội dung đã cam kết. Vì vậy, căn cứ quy định tại Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông D2 và bà L thanh toán tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025) tổng cộng là 1.199.378.131 đồng (trong đó: lãi trong hạn là 356.081.419 đồng, lãi quá hạn là 719.979.203 đồng, phí là 123.317.509 đồng) và yêu cầu bị đơn ông D2, bà L phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông D2 và bà L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, đề nghị phát hành thẻ tín dụng, đơn yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng là có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Đối với yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp: để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng đối với khoản vay nêu trên, ngày 13/9/2022 bà Nguyễn Thị T3 đã ký Hợp đồng thế chấp số 8888785.22.655, số công chứng: 017499, quyền số:

08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng ngày 13/9/2022 với nội dung bà T3 đồng ý thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 635743, sổ vào sổ cấp GCN: CH05583/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 28/8/2013 cho bà Nguyễn Thị T3 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. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Việc bà T3 thế chấp tài sản để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của ông D2 và bà L đối với Ngân hàng được thực hiện theo đúng quy định tại các điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324 của Bộ luật Dân sự nên giao dịch thế chấp tài sản này là hợp pháp. Căn cứ thỏa thuận tại các mục 1, 2, 3, 4, 5 của hợp đồng thế chấp nêu trên, trường hợp ông D2 và bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

[5.4] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Q đối với bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các điều 463, 465, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Các điều 91, 94, 95 và điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng;
- Khoản 1 Điều 6, khoản 2 và khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1 phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2025) tổng cộng là: 4.767.781.989 đồng (bốn tỷ bảy trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi một nghìn chín trăm tám mươi chín đồng), trong đó: nợ gốc là 3.568.403.858 đồng (ba tỷ năm trăm sáu mươi tám triệu bốn trăm lẻ ba nghìn tám trăm năm mươi tám đồng, lãi trong hạn là 356.081.419 đồng (ba trăm năm mươi sáu triệu không trăm tám mươi một nghìn bốn trăm mười chín đồng), lãi quá hạn là 719.979.203 đồng (bảy trăm mười chín triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm lẻ ba đồng), phí là 123.317.509 đồng (một trăm hai mươi ba triệu ba trăm mười bảy nghìn năm trăm lẻ chín đồng).

1.2. Bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1 còn phải liên đới tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi ông D2 và bà L1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, đề nghị phát hành thẻ tín dụng, đơn yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng.

1.3. Trường hợp bị đơn Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BL 635743, sổ vào sổ cấp GCN: CH05583/LT do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 28/8/2013 cho bà Nguyễn Thị T3 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 để thu hồi nợ (tài sản thế chấp theo các 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 ông D2 và bà L1 và công ty B được Ngân hàng chấp thuận). Bất kỳ sự thay đổi (bao gồm cả việc xây dựng mới hay tạo lập thêm tài sản khác gắn liền trên thửa đất), sửa chữa, nâng cấp nào của ông D2, bà L1, bà T3 đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu

được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

2. Về chi phí tố tụng: bị đơn Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1 phải liên đới nộp số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Doãn D2 và bà Lý Thị L1 phải nộp 112.767.782 đồng (một trăm mười hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 55.715.000 đồng (năm mươi lăm triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000689 ngày 16/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Dương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

5. 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, 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:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Ngân

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Ngọc Phương

Lê Văn Công

Nguyễn Thị Ngân

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Công an Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16 – Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Người tham gia tố tụng (3);
- Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bị cáo thường trú (thay văn bản thông báo);
- Lưu: hồ sơ vụ án, THAHS, VT.

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

Nguyễn Thị Ngân

