

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 224/2025/DS-ST

Ngày: 15-12-2025

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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lan Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Ngọc Điệp
2. Bà Nguyễn Thị Nữ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh T – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 531/2025/TLST-DS ngày 23/5/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 251/2025/QĐXXST-DS ngày 01/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 175/2025/QĐST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Á (A), Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà D, đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Ngọc Anh T1; địa chỉ liên lạc: Lầu H, Tòa nhà D, đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/12/2024), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Long P, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1991; cùng địa chỉ thường trú: Số A, ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2024, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Anh T1 trình bày:

Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á (A) theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số BID.CN.315.040621 ngày 21/6/2024 và các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BID.CN.535.040621/SĐBS-01 ngày 22/11/2021 số tiền vay 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng), mục đích vay: Mua nhà để xây dựng nhà ở – Thanh toán tiền mua Bất động sản tại Thửa đất số 1254, Tờ bản đồ số 14, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Phương thức vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn giải ngân tối đa 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng. Thời hạn cho vay 180 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm.

Ngân hàng A đã giải ngân số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông Nguyễn Long P và bà Nguyễn Thị Ngọc Y theo Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 20332577 của ông Nguyễn Long P tại Ngân hàng A.

Theo khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021, thời hạn cho vay từ ngày 22/6/2021 đến ngày 21/6/2036, lãi suất trong hạn 11%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 5,6\%/năm$; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tính đến ngày 06/6/2023 ông P, bà Y đã trả được 166.106.000 đồng tiền gốc, 273.623.734 đồng tiền lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023, số tiền vay 150.000.000 đồng, mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt cho gia đình – Khách hàng có nhu cầu sắm trang thiết bị sinh hoạt gia đình. Phương thức cho vay từng lần; phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, thời hạn giải ngân tối đa 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm.

Ngân hàng A đã giải ngân số tiền 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Long P và bà Nguyễn Thị Ngọc Y theo Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 20332577 của ông Nguyễn Long P tại Ngân hàng A.

Theo khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 11/01/2023, thời hạn cho vay từ ngày 12/01/2023 đến ngày 11/01/2028. Lãi suất trong hạn 15%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức:

Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 4,4\%/năm$; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tính đến ngày 13/5/2023 ông P, bà Y đã trả được 10.000.000 đồng tiền gốc và 6.939.232 đồng tiền lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

- Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023 số tiền vay 450.000.000 đồng, mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Cải thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống, nhu cầu mua sắm trang thiết bị sinh hoạt gia đình để cải thiện chất lượng cuộc sống (Trang trí nhà cửa, sơn công, sơn tường, lát gạch và mua sắm tivi, tủ, bàn ghế, máy giặt, giường,...).

Phương thức vay từng lần, phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn giải ngân tối đa 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Thời hạn cho vay 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm.

Ngân hàng A đã giải ngân số tiền 450.000.000 đồng cho ông Nguyễn Long P và bà Nguyễn Thị Ngọc Y theo Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 20332577 của ông Nguyễn Long P tại Ngân hàng A.

Theo khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023, thời hạn cho vay từ ngày 29/3/2023 đến ngày 28/3/2033. Lãi suất trong hạn 11,5 %/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = $LS13 + 3,9\%/năm$; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tính đến ngày 13/5/2023 ông P, bà Y đã trả được 2.974.301 đồng tiền gốc, 6.087.091 đồng tiền lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông P, bà Y thế chấp tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, địa chỉ phường T, thành phố T, 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 DC 666216, số vào sổ cấp GCN CS09743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2021 cho ông Nguyễn Long P theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9981, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C công chứng ngày 22/11/2021. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C.

Ông P, bà Y thanh toán đúng thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên đến kỳ sao kê tháng 6/2023 tổng số tiền đã thanh toán 595.730.358 đồng trong đó tiền gốc 179.080.301 đồng, lãi 286.650.057 đồng sau đó không thanh toán nợ gốc, lãi cho đến nay nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Căn cứ thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, ngày 29/8/2023 Ngân hàng A ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của ông P, bà Y theo các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ nêu trên.

- Tính đến ngày 15/12/2025, ông Nguyễn Long P và bà Nguyễn Thị Ngọc Y còn nợ Ngân hàng A tổng số tiền 2.662.270.344 đồng (hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.720.919.699 đồng, nợ lãi trong hạn 218.873.954 đồng, lãi quá hạn 659.717.605 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 62.759.086 đồng, cụ thể:

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021 tổng số tiền 1.776.884.819 đồng trong đó: Nợ gốc 1.133.894.000 đồng, nợ lãi trong hạn 148.587.285 đồng, lãi quá hạn 451.619.847 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 42.783.687 đồng.

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023, Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023 tổng số tiền 214.271.094 đồng trong đó: Nợ gốc 140.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 17.631.322 đồng, lãi quá hạn 51.649.427 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 4.990.345 đồng.

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023, Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 tổng số tiền 671.114.431 đồng, trong đó: Nợ gốc 447.025.699 đồng, nợ lãi trong hạn 52.655.347 đồng, lãi quá hạn 156.448.331 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 14.985.054 đồng.

Tại phiên toà, Ngân hàng A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/12/2025 là 2.662.270.344 đồng trong đó: Nợ gốc 1.720.919.699 đồng, nợ lãi trong hạn 218.873.954 đồng, lãi quá hạn 659.717.605 đồng và lãi phạt chậm trả lãi 62.759.086 đồng.

- Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng kể từ ngày 16/12/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng A.

- Trường hợp ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, địa chỉ phường T, thành phố T, 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 DC 666216, sổ vào sổ cấp GCN CS09743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2021 cho ông Nguyễn Long P.

Bị đơn Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y đã được Tòa án thông báo trên Đ - Cơ quan thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, B, Ban biên tập Cổng thông tin điện tử Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh về thời gian có mặt tham

gia làm việc, tham gia thẩm định tài sản thế chấp, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do trong toàn bộ quá trình tố tụng và tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 15/12/2025 theo cách tính tại bản tính chi tiết đã giao nộp và trình bày tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận. Bị đơn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận kể từ ngày 16/7/2025 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo thông tin tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ do Ngân hàng A cung cấp, ông Nguyễn Long P và bà Nguyễn Thị Ngọc Y đăng ký địa chỉ thường trú tại: Số A, ấp L, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp). Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh) đã triệu tập ông P, bà Y theo địa chỉ thường trú nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng. Căn cứ vào địa chỉ nơi cư trú của bị đơn, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một đã chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp để giải quyết theo thẩm quyền nhưng Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp chuyển trả hồ sơ vì bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ thường trú.

Tại Biên bản xác minh ngày 30/10/2025, Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y không cư trú tại địa chỉ: Thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngân hàng A căn cứ theo điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS, Điều 4 Mục IV Công văn số 212/TANDTC-PC ngày 13/9/2019 của Tòa án nhân dân tối cao để yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh nơi có trụ sở Chi nhánh Ngân hàng A tại số C Đ Bình Dương, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giải ngân tiền vay, nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết đối với tranh chấp nêu trên.

Căn cứ Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh đã thông báo trên Đ - Cơ quan thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, B và Ban biên tập Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y biết thời gian vào 08 giờ 30 phút ngày 18/11/2025 để tham gia xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp, vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 24/11/2025 và 14 giờ 00 phút ngày 28/11/2025 để tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; vào 14 giờ 00 phút ngày 09/12/2025 và 14 giờ 00 ngày 15/12/2025 để tham gia phiên tòa nhưng ông P, bà Y vắng mặt không rõ lý do.

Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các tài liệu chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y.

[2] Về nội dung: Ngân hàng A căn cứ vào Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 để yêu cầu ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y trả nợ tổng số tiền tạm tính đến ngày 15/12/2025 là 2.662.270.344 đồng (hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 1.720.919.699 đồng, nợ lãi trong hạn 218.873.954 đồng, lãi quá hạn 659.717.605 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 62.759.086 đồng và yêu cầu ông P, bà Y phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 16/12/2025 đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[3] Theo các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ thể hiện ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y đề nghị Ngân hàng A cho vay tín dụng mục đích: Mua nhà để xây dựng nhà ở – Thanh toán tiền mua Bất động sản tại Thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; Tiêu dùng có tài sản bảo đảm - Mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt cho gia đình và tiêu dùng có tài sản bảo đảm cải thiện, nâng cao chất lượng cuộc sống, nhu cầu mua sắm trang thiết bị sinh hoạt gia đình để cải thiện chất lượng cuộc sống (Trang trí nhà cửa, sơn công, sơn tường, lát gạch và mua sắm tivi, tủ, bàn ghế, máy giặt, giường,...) là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý.

[4] Ngân hàng A đã giải ngân số tiền 1.300.000.000 đồng cho ông P, bà Y theo Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021; giải ngân số tiền 150.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023 và giải ngân số tiền 450.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 theo phương thức chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 20332577 của ông Nguyễn Long P tại Ngân hàng A.

Theo thông tin chi tiết khoản nợ tín dụng và sao kê tài khoản tín dụng của ông P, bà Y do Ngân hàng A cung cấp, ông P, bà Y thanh toán tiền gốc, lãi đúng thỏa thuận đến kỳ sao kê tháng 5/2023 và tháng 6/2023 sau đó vi phạm nghĩa vụ

thanh toán cho đến nay.

Ngân hàng A căn cứ số tiền vay của 03 hợp đồng tín dụng, 03 khế ước nhận nợ và chi tiết tính tiền gốc lãi của từng hợp đồng cụ thể để yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y trả tổng số nợ gốc 1.720.919.699 đồng có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền lãi:

Theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 13 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, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và Điều 7, Điều 8 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 một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của tổ chức tín dụng.

[5.1] Xét yêu cầu trả lãi trong hạn và lãi quá hạn: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021, lãi suất trong hạn 11%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 5,6%/năm; Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 21/6/2021 lãi suất trong hạn 15%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 4,4%/năm và Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023, Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 21/6/2021 lãi suất trong hạn 11,5 %/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3,9%/năm.

Tại thời điểm ngày 15/12/2025, Ngân hàng A yêu cầu ông P, bà Y trả nợ lãi trong hạn của Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021 là 14,3%/năm; Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023 là 13,1%/năm và Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 là 12,6 %/năm theo công thức: Lãi đến hạn = nợ gốc x % lãi trong hạn x Số ngày tính lãi trong hạn/365 ngày tổng số tiền 218.873.954 đồng và yêu cầu trả lãi quá hạn theo công thức: Nợ gốc quá hạn x lãi suất quá hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn x 150% x số ngày tính lãi quá hạn/365 ngày theo bản tính chi tiết nợ giao nộp tại phiên tòa tổng số tiền 659.717.605 đồng có căn cứ chấp nhận.

[5.2] Xét yêu cầu trả lãi chậm trả: Ngân hàng A yêu cầu ông P, bà Y trả lãi chậm trả của các hợp đồng tín dụng theo công thức tính: Lãi chậm trả lãi 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày chậm trả số tiền 62.759.086 đồng có căn cứ chấp nhận.

[6] Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ

nêu trên từ ngày 16/12/2025 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

[7] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 9981, quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C để thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, địa chỉ phường T, thành phố T, 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 DC 666216, số vào sổ cấp GCN CS09743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2021 cho ông Nguyễn Long P. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C.

Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự. Do đó, theo quy định tại Điều 318 Bộ luật dân sự trường hợp ông P, bà Y không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[8] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A được chấp nhận nên ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 28, 35, 91, 147, 157, 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 351, Điều 463 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các Tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á (A) đối với bị đơn ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Á (A) tạm tính đến ngày 15/12/2025 tổng số tiền 2.662.270.344 đồng (hai tỷ sáu trăm sáu mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn ba trăm bốn

mười bốn đồng), trong đó: Nợ gốc 1.720.919.699 đồng (một tỷ bảy trăm hai mươi triệu chín trăm mười chín nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng), nợ lãi trong hạn 218.873.954 đồng (hai trăm mười tám triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm năm mươi bốn đồng), lãi quá hạn 659.717.605 đồng (sáu trăm năm mươi chín triệu bảy trăm mười bảy nghìn sáu trăm lẻ năm đồng) và lãi phạt chậm trả lãi 62.759.086 đồng (sáu mươi hai triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn không trăm sáu mươi tám đồng), cụ thể:

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.535.040621 ngày 21/6/2021 và Khế ước nhận nợ số 338745179 ngày 21/6/2021 tổng số tiền 1.776.884.819 đồng (một tỷ bảy trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi tư nghìn tám trăm mười chín đồng) trong đó: Nợ gốc 1.133.894.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi ba triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng), nợ lãi trong hạn 148.587.285 đồng (một trăm bốn mươi tám triệu năm trăm tám mươi bảy nghìn hai trăm tám mươi năm đồng), lãi quá hạn 451.619.847 đồng (bốn trăm năm mươi một triệu sáu trăm mười chín nghìn tám trăm bốn mươi bảy đồng) và lãi phạt chậm trả lãi 42.783.687 đồng (bốn mươi hai triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm tám mươi bảy đồng).

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2696.081222 ngày 11/01/2023, Khế ước nhận nợ số 384801089 ngày 11/01/2023 tổng số tiền 214.271.094 đồng (hai trăm mười bốn triệu hai trăm bảy mươi một nghìn không trăm chín mươi bốn đồng) trong đó: Nợ gốc 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), nợ lãi trong hạn 17.631.322 đồng (mười bảy triệu sáu trăm ba mươi một nghìn ba trăm hai mươi hai đồng), lãi quá hạn 51.649.427 đồng (năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng) và lãi phạt chậm trả lãi 4.990.345 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi nghìn ba trăm bốn mươi năm đồng).

Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.3436.270323 ngày 28/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 392722109 ngày 28/3/2023 tổng số tiền 671.114.431 đồng (sáu trăm bảy mươi một triệu một trăm mười bốn nghìn bốn trăm ba mươi một đồng), trong đó: Nợ gốc 447.025.699 đồng (bốn trăm bốn mươi bảy triệu không trăm hai mươi năm nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng), nợ lãi trong hạn 52.655.347 đồng (năm mươi hai triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng), lãi quá hạn 156.448.331 đồng (một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn ba trăm ba mươi một đồng) và lãi phạt chậm trả lãi 14.985.054 đồng (mười bốn triệu chín trăm tám mươi năm nghìn không trăm năm mươi tư đồng).

Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên kể từ ngày 16/12/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á (A).

Trường hợp ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Á (A) được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ

là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1254, tờ bản đồ số 14, địa chỉ phường T, thành phố T, 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 DC 666216, số vào sổ cấp GCN CS09743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2021 cho ông Nguyễn Long P.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết các khoản nợ, ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á (A).

Trường hợp ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 666216, số vào sổ cấp GCN CS09743 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2021 cho ông Nguyễn Long P.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) để trả lại Ngân hàng TMCP Á (A).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại Ngân hàng TMCP Á (A) 37.130.000 đồng (ba mươi bảy triệu một trăm ba mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0008608 ngày 26/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Ông Nguyễn Long P, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải chịu 85.245.407 đồng (tám mươi năm triệu hai trăm bốn mươi năm nghìn bốn trăm lẻ bảy đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:

- Các đương sự;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (phòng THADS khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh);
- Lưu: Văn thư, Hồ sơ.

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

Đỗ Thị Lan Hương

