TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 74/2026/DS-ST
Ngày: 17 - 4 - 2026
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:

Ông Ngô Xuân Khanh

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Kim Xuân – 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 Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, 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 872/2025/TLST-DS ngày 04/12/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2026/QĐXXST-DS ngày 30/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2026/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B1); địa chỉ: T, số A đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Hoàng Quốc V và bà Trần Thị Kiều O cùng địa chỉ liên hệ: Số C đường Y, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền bản ủy quyền số 1619/GUQ-BIDV.TDM ngày 14/10/2025), có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Mai M, sinh năm 1992 và bà Dương Thị M1, sinh năm 1993; cùng địa chỉ thường trú: Thôn H, xã Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2025, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Hoàng Quốc V và bà Trần Thị Kiều O trình bày:

Ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020, số tiền vay 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) mục đích vay: Hoàn vốn thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Thời hạn vay 180 tháng. Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm, là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hết thời hạn ưu đãi, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi theo thị trường tại thời điểm điều chỉnh và sau đó được điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần vào các ngày 01/02 và 01/08 hàng năm. Lãi suất thả nổi tại từng lần điều chỉnh được tính bằng lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng B1 đang áp dụng đối với khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả 10%/năm trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Hoàn trả khoản vay gốc hàng tháng vào ngày 15, số tiền trả hàng tháng 6.110.000 đồng/tháng, phần gốc còn lại trả vào cuối kỳ. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 15/04/2020. Trả lãi định kỳ hàng tháng, cùng ngày với ngày trả nợ gốc.

Ngày 31/03/2020, ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 đã ký Bảng kê rút vốn (nhận nợ vay) tại Phòng (nay đổi tên là dịch Thành Phố M), phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) số tiền 1.100.000.000 đồng. Ngân hàng B1 Chi nhánh đã giải ngân tiền vay theo Ủy nhiệm chi ngày 31/8/2020 vào tài khoản của ông Vũ Mai M số 653-10-00-0623114 tại Ngân hàng B1 Chi nhánh.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông M, bà M1 thế chấp tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Số C, phố A, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trung Mỹ T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 799754, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01337 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2012, cập nhật biến động ngày 03/02/2020 cho ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 47/2020/13708012/HĐBĐ ngày 30/3/2020; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2020.

Tính đến ngày 14/10/2025, ông M, bà M1 đã trả được 299.390.000 đồng tiền gốc, 387.667.787 đồng tiền lãi sau đó vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

Khoản vay đã đến hạn trả gốc lãi từ tháng 5/2024 đến tháng 9/2025 nhưng ông M, bà M1 không trả nên toàn bộ

nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Tính đến ngày 16/4/2026, ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 còn nợ Ngân hàng B1 tổng số tiền971.382.805 đồng (chín trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm tám mươi hai nghìn tám trăm lẻ năm đồng), trong đó nợ gốc 800.610.000 đồng, lãi trong hạn 149.833.065 đồng, lãi phạt chậm trả gốc 6.592.118 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 14.347.622 đồng.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng B1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020 tạm tính đến hết ngày 16/4/2026 tổng số tiền 971.382.805 đồng (chín trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm tám mươi hai nghìn tám trăm lẻ năm đồng), trong đó nợ gốc 800.610.000 đồng, lãi trong hạn 149.833.065 đồng, lãi phạt chậm trả gốc 6.592.118 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 14.347.622 đồng.

Buộc ông M,bà M1 phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020 từ ngày 17/4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản tiền phải trả Ngân hàng B1.

Trường hợp ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng B1 có 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Số C, phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trung Mỹ T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 799754, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01337 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2012, cập nhật biến động ngày 03/02/2020 cho ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 47/2020/13708012/HĐBĐ ngày 30/3/2020; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2020.

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 B1.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì ông M, bà M1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng B1.

Bị đơn ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 đã được Tòa án thông báo trên Đ2 - Cơ quan thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, B2, Ban tập Cổng tin điện tử Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh về thời gian có mặt 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 tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020 nên nguyên đơn

yêu cầu bị đơn thanh toán tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 16/4/2026 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 17/4/2026 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi 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 Hợp đồng tín dụng và đơn khởi kiện do Ngân hàng B1 cung cấp, bị đơn ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 đăng ký địa chỉ thường trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng), tạm trú tại địa chỉ: Số C đường N, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án đã triệu tập bị đơn tại địa chỉ tạm trú nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng. Tại Biên bản xác minh ngày 23/12/2025, Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 không cư trú tại địa chỉ: Số C đường N, khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng B1 không cung cấp được địa chỉ cư trú hiện nay của bị đơn đồng thời 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 B1 và là nơi thực hiện hợp đồng giải quyết vụ án. Do vậy, Tòa án 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 Đ2 - Cơ quan thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh, B2 và B tập Cổng tin điện tử Tòa án nhân dân phố Hồ Chí Minh cho ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 theo địa chỉ thường trú: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông (nay là xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) biết thời gian vào 14 giờ 00 phút ngày 24/3/2026 và 14 giờ 00 phút ngày 30/3/2026 để tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; vào 14 giờ 00 phút ngày 09/4/2026 và 14 giờ 00 ngày 17/4/2026 để tham gia phiên tòa nhưng ông M, bàMai 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 Vũ Mai M, bà Dương Thị M1.

[2] Về nội dung: Ngân hàng B1 căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020 để yêu cầu ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 trả nợ tín dụng tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/4/2026 là 971.382.805 đồng (chín trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm tám mươi hai nghìn tám trăm lẻ năm đồng), trong đó nợ gốc 800.610.000 đồng, lãi trong hạn 149.833.065 đồng, lãi phạt chậm trả gốc 6.592.118 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 14.347.622 đồng và yêu

cầu ông M, bà M1 phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại các hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 17/4/2026 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[3] Theo Hợp đồng tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020thể hiện ông M, bà M1 đề nghị Ngân hàng B1 cho vay tín dụng số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), mục đích vay: hoàn vốn thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Thời hạn vay 180 tháng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý.

[4] Ngân hàng B1 đã giải ngân số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông M, bà M1 theo Ủy nhiệm chi ngày 31/8/2020 vào tài khoản của ông Vũ Mai M số 653-10-00-0623114 tại Ngân hàng B1, Chi nhánh.

Theo thông tin chi tiết khoản nợ tín dụng và sao kê tài khoản tín dụng của ông M, bà M1 do Ngân hàng B1 cung cấp, ông M, bà M1 thanh toán tiền gốc, lãi đúng thỏa thuận được 299.390.000 đồng tiền gốc, 387.667.787 đồng tiền lãi. Đến kỳ sao kê trả gốc lãi từ tháng 5/2024 đến tháng 9/2025 ông M, bà M1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến nay.

Ngân hàng B1 căn cứ số tiền vay, số tiền gốc đã trả để yêu cầu bị đơn ông M, bà M1 trả nợ gốc 800.610.000 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 tổ chức tín dụng, Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 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 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 tín dụng số 66/2020/13708012/HĐTD ngày 30/3/2020, lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân 9,5%/năm là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Hết thời hạn ưu đãi, áp dụng lãi suất cho vay thả nổi theo thị trường tại thời điểm điều chỉnh và được điều chỉnh định kỳ 06 tháng một lần vào các ngày 01/02 và 01/08 hàng năm. Lãi suất thả nổi tại từng lần điều chỉnh được tính bằng Lãi suất tiết kiệm 24 tháng trả lãi cuối kỳ của N B1 đang áp dụng đối với khách hàng cá nhân tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4,5%/năm.

Tại thời điểm ngày 16/4/2026, Ngân hàng B1 yêu cầu ông M, bàtrả nợ lãi trong hạn là 9,8%/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 149.833.065 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 6.592.118 đồng có căn cứ chấp nhận.

[5.2] Xét yêu cầu trả lãi chậm trả Ngân hàng B1 yêu cầu ông M, bàtrả lãi chậm trả 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 14.347.622 đồng có căn cứ chấp nhận.

[6] Ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 17/4/2026 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng B1.

[7] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 47/2020/13708012/HĐBĐ ngày 30/3/2020 tại Văn phòng chứng Nhà Rồng, số G đường L, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh để thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Số C, phố A, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trung Mỹ T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 799754, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01337 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2012, cập nhật biến động ngày 03/02/2020 cho ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 30/3/2020.

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 sự trường hợp ông M, bàMai không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ thì Ngân hàng B1 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 Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng B1 phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B1 được chấp nhận nên ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 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 Tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban 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 Đ (B1) đối với bị đơn ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng tín dụng số ngày 30/3/2020 tạm tính đến ngày 16/4/2026 tổng số tiền 971.382.805 đồng (chín trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm tám mươi hai nghìn tám trăm lẻ năm đồng), trong đó nợ gốc 800.610.000 đồng trăm triệu sáu trăm mười nghìn đồng), lãi trong hạn 149.833.065 đồng (một trăm bốn mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba nghìn không trăm sáu mươi năm đồng), lãi phạt chậm trả gốc 6.592.118 đồng (sáu triệu năm trăm hai mươi chín nghìn một trăm mười tám đồng), lãi phạt chậm trả lãi 14.347.622 đồng (mười bốn triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi hai đồng).

Ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu kể từ ngày 17/4/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Đ 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 649, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: Số C, phố A, T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Trung Mỹ T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 799754, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01337 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2012, cập nhật biến động ngày 03/02/2020 cho ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết các khoản nợ, ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 phải tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Trường hợp ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 thanh toán xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ hoàn trả ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 799754, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH01337 do Ủy ban nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/06/2012, cập nhật biến động ngày 03/02/2020 cho ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Ông Vũ Mai M và bà Dương Thị M1 phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại Ngân hàng TMCP Đ.

3. Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại Ngân hàng TMCP Đ 19.850.512 đồng (mười chín triệu tám trăm năm mươi nghìn năm trăm mười hai đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0042828 ngày 27/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Vũ Mai M, bà Dương Thị M1 phải chịu 41.141.484 đồng (bốn mươi mốt triệu một trăm bốn mươi mốt nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

5. 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;
- 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