TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 13** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2025/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 13
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Danh

Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Cao Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 13 tham gia phiên tòa: Ông Trần Minh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 13, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 98/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2025/QĐST – DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB). Địa chỉ: Tầng 1 và Tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, phường Bến Nghé, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tầng 1 và Tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower – 111A, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp L của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB): Ông Hàn Ngọc Vũ – Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ: Ông Cao Tấn Trường – chức vụ: Giám đốc Trung tâm Xử lý nợ NPL NHBL khu vực phía Nam – Khối xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 206898.25 ngày 15/7/2025 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam; Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Tấn Trường: Ông Nguyễn Khánh Hoàng – chức vụ: Giám đốc xử lý nợ vùng (Theo giấy ủy quyền số 206939.25 ngày 15/7/2025 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam; Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng:

- Ông Nguyễn Hữu Giang – Cán bộ Ngân hàng VIB (có mặt).
- Ông Phạm Tiến Nghĩa – Cán bộ Ngân hàng VIB (vắng mặt).
- Ông Nguyễn Quốc Chiến – Cán bộ Ngân hàng VIB (có mặt).
- Ông Nguyễn Văn Định – Cán bộ ngân hàng VIB (vắng mặt).

(Theo giấy ủy quyền số 215992.25 ngày 24/07/2025 của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam).

** Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Tổ 8/40, khu phố Hải Lộc, xã Long Hải, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Hữu Giang trình bày:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng VIB) đã ký với bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 với nội dung: VIB cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L vay số tiền 3,000,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Cho vay bù đắp số tiền mượn của bên thứ ba đến hận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 27,tờ bản đồ số 160, Thị trấn Long Hải, Huyện Long Điền,Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Thời hạn vay: 360 tháng. Lãi suất vay: 9,3 %/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7 %/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc:Vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên ngày 15/11/2021. Ngày trả lãi: vào ngày 15 hàng tháng. Với số tiền: 8,333,400 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày 13/11/20210, VIB đã giải ngân cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L với số tiền 3,000,000,000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 9098538(1).21 theo đúng yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L và phù hợp với quy định tại HĐTD.

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/06/2023 với nội dung: VIB cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L vay số tiền 358,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Thanh toán các chi phí tiêu dùng, phục vụ đời sống của khách hàng và gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng. Lãi suất vay: 12 %/năm, Mức lãi suất này được cố định suốt thời gian vay. Ngày trả lãi: vào ngày 15 hàng tháng. Hoàn

trả khoản tín dụng gốc :12 tháng đầu không hoàn trả gốc. Từ tháng 13: 01 tháng/lần. vào ngày 15 hàng tháng, kỳ trả đầu tiên 15/07/2024. Mỗi kỳ trả 7,458,000 đồng. Ngày trả lãi : 12 tháng đầu không trả lãi. Từ tháng 13 : 01 tháng/ lần. Vào ngày 15 hàng tháng, trên cơ sở số dư nợ thực tế. Ngày 08/06/2023, VIB đã giải ngân cho Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L với số tiền 358,000,000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ (KUNN) số 5042580(1).23 theo đúng yêu cầu của Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L và phù hợp với quy định tại HĐTD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại HĐTD;HĐTC; khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 15/06/2024 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 31/2024/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tạm tính đến ngày 30/09/2025, Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam Theo các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 còn lại tổng cộng: 4.047.909.397đồng (bốn tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là: 2.841.665.400đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng), nợ lãi trong hạn là: 622.386.936đồng (sáu trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là: 583,857,061 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn không trăm sáu mươi mốt đồng).

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/06/2023 là: 483.731.459 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là: 357.894.238 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là: 60.403.949đồng (sáu mươi triệu bốn trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn là: 65.433.272đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

Nay, Ngân hàng VIB khởi kiện đề nghị Tòa xem xét giải quyết:

- Buộc Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền (tạm tính đến ngày 30/09/2025) như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 còn lại tổng cộng: 4.047.909.397đồng (bốn tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là: 2.841.665.400đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng), nợ lãi

trong hạn là: 622.386.936đồng (sáu trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là: 583,857,061 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn không trăm sáu mươi mốt đồng).

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/06/2023 là: 483.731.459 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là: 357.894.238 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là: 60.403.949đồng (sáu mươi triệu bốn trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn là: 65.433.272đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

- Tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 1/10/2025 cho đến khi Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký.

- Trong trường hợp Bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và Ông Nguyễn Trọng L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, để nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 243, tờ bản đồ số: 139, địa chỉ: Thị trấn Long Hải, Huyện Long Điền, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Nhà ở riêng lẻ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 734702, số vào sổ cấp GCN: CS 10274 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/07/2018, cập nhật tặng cho Ông Nguyễn Trọng L ngày 05/07/2021". Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 6302, Quyển số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 11/10/2021 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

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

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 và ông Nguyễn Trọng L vắng mặt và cũng không gửi ý kiến cho Tòa.

Tại phần tranh luận, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không trình bày tranh luận. Bị đơn vắng mặt nên không tranh luận.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ L Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ L Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ L1, ông Nguyễn Trọng L trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù được triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia các phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Việc vắng mặt của bị đơn đã vi phạm quy định tại các Điều 70, 71 Bộ L tố tụng dân sự.

- Về nội dung: 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý:* Ngân hàng VIB khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1986 và ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Tổ 8/40, khu phố Hải Lộc, xã Long Hải, thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng dân sự, thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân Khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] *Về sự có mặt của đương sự:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn mặc dù được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn và kiểm sát viên có ý kiến về việc đây là phiên tòa lần thứ hai, mặc dù được triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hội ý tại chỗ thống nhất tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

2.1. Về nợ gốc:

Tại phiên tòa và hồ sơ vụ án thể hiện, Ngân hàng VIB đã ký kết Hợp đồng tín dụng thứ nhất số 9098538.21 ngày 13/10/2021, duyệt vay và giải ngân cho ông L1, ông L số tiền 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng), thời hạn vay là 360 tháng, mục đích vay để nhận chuyển nhượng bất động sản với mức lãi suất là 9,3%/năm trong vòng 12 tháng đầu tiên kể từng ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.7%/năm.

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/6/2023, ký kết duyệt vay và giải ngân cho bà L1, ông L số tiền 358.000.000đồng (ba trăm năm mươi tám triệu đồng), thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay dùng mua sắm đồ dùng, trang thiết bị gia đình với mức lãi suất là 12%/năm cố định suốt thời gian vay.

Thực hiện đúng hợp đồng, Ngân hàng VIB đã giải ngân đủ số tiền vay trên cho bà L1, ông L. Bị đơn đã nhận đủ tiền và quá trình thực hiện hợp đồng cũng đã thanh toán cho ngân hàng VIB đến thời điểm ngày 15/4/2025 cho cả 02 hợp đồng tín dụng với số tiền gốc là 158.440.362đồng (một trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng) và tiền lãi là 514.277.076đồng (năm trăm mười bốn triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn không trăm bảy mươi sáu đồng).

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng 9098538.21 và 5042580.23 được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp L và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp L tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 L các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có hiệu lực pháp L và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

2.2. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 L các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định "…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 theo quy định pháp L". Theo hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 thì lãi suất cho vay là từ 9,3%/năm, trong vòng 12 tháng đầu tiên kể từng ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 3.7%/năm. Đối với Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/6/2023 lãi suất là 12%/năm cố định suốt thời gian vay, năm đầu tính từ ngày 08/6/2023 không tính lãi, lãi được tính từ tháng 13 trở đi. Xét thỏa thuận về lãi suất trong các hợp đồng tín dụng này không trái với quy định của Bộ L dân sự 2015, L các Tổ chức tín dụng cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, buộc ông L, bà L1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng VIB toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 30/9/2025 như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 còn lại tổng cộng: 4.047.909.397đồng (bốn tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là: 2.841.665.400đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng), nợ lãi trong hạn là: 622.386.936đồng (sáu trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi sáu

nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là: 583,857,061 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn không trăm sáu mươi mốt đồng).

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/06/2023 là: 483.731.459 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là: 357.894.238 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là: 60.403.949đồng (sáu mươi triệu bốn trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn là: 65.433.272đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Kể từ ngày 12/9/2025 ông L, bà L1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2.3. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2965970.21.676 ngày 11/10/2021 được công chứng ngày 11/10/2021 số công chứng 6302 tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh). Đối tượng thế chấp là toàn bộ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO734702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 25/7/2018, cấp cho bà Trương Thị Chân, cập nhật biến động tặng cho ông Nguyễn Trọng L. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh).

Xét hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp L về nội dung cũng như hình thức của pháp L dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ L dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 L Đất đai 2013. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp L thi hành. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ L dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp L.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đồng (ba triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ L Tố tụng dân sự; Các Điều 117; Điều 292; Điều 295; Điều 298; Điều 299; Điều 301; Điều 303; Điều 307; Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 322; Điều 323; Điều 398; Điều 401; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 90; Điều 91; Điều 95; Điều 98 L các Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam:

Buộc ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải thanh toán trả Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam các khoản nợ tính đến ngày 30/9/2025 như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 9098538.21 ngày 13/10/2021 tổng số nợ gốc và lãi là 4.047.909.397đồng (bốn tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm lẻ chín nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng). Trong đó nợ gốc là: 2.841.665.400đồng (Hai tỷ tám trăm bốn mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn bốn trăm đồng), nợ lãi trong hạn là: 622.386.936đồng (sáu trăm hai mươi hai triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi sáu đồng), nợ lãi quá hạn là: 583,857,061 đồng (năm trăm tám mươi ba triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn không trăm sáu mươi mốt đồng).

Hợp đồng tín dụng số 5042580.23 ngày 08/06/2023 tổng số nợ gốc và lãi là 483.731.459 đồng (bốn trăm tám mươi ba triệu bảy trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi chín đồng). Trong đó nợ gốc là: 357.894.238 đồng (ba trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi tám đồng), nợ lãi trong hạn là: 60.403.949đồng (sáu mươi triệu bốn trăm lẻ ba nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), nợ lãi quá hạn là: 65.433.272đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong ông Nguyễn Trọng L và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp L. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân

hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Nguyễn Trọng L và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 139 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO734702 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 25/7/2018, cấp cho bà Trương Thị Chân, cập nhật biến động tặng cho ông Nguyễn Trọng L. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2965970.21.676 ngày 11/10/2021 được công chứng ngày 11/10/2021 số công chứng 6302 tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh).

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Nguyễn Trọng L và bà Nguyễn Thị Mỹ L1 với Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông L, bà L1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu 117.316.408 đồng (Một trăm mười bảy triệu ba trăm mười sáu nghìn bốn trăm lẻ tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.103.823đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm lẻ ba nghìn tám trăm hai mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền số 0003183 ngày 11/7/2025 tại Phòng thi hành án dân sự Khu vực 13 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Trọng L, bà Nguyễn Thị Mỹ L1 phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đồng (ba triệu đồng). Ông L, bà L1 có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 L Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày tuyên án; Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 13, Tp. HCM;
- Phòng THADS. KV13, TP. HCM;
- Tòa án Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Na