

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 2193/2025/DS-ST

Ngày: 29/9/2025

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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hồng Liên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Thiệu Liên
2. Ông Vương Tấn Độ

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Kim Cương, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1448/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 787/2025/QĐXXST-DS ngày 19/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 722/2025/QĐST-DS ngày 16/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP AC; Trụ sở: số aa đường NTMK, phường BC (tên cũ: Phường aa, Quận aa), Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: ông TTP, sinh ngày xx/xx/19xx.

Người đại diện theo ủy quyền: bà PNKT, sinh năm 20xx; Địa chỉ: Lầu bb, Tòa nhà AT, số bb đường CMTT, phường NL (tên cũ: Phường bb, Quận bb), Thành phố H (Giấy ủy quyền số 1416/UQ-QLN.24, ngày 28/8/2024 – bà PNKT có mặt).

2. Bị đơn: ông NXĐ, sinh năm 19xx, CCCD số 07xx; bà LTH, sinh năm 19xx, CCCD số 03xx;

Cùng thường trú: ấp cc, xã XD, tỉnh ĐN (địa chỉ cũ: ấp cc, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN);

Cùng cư trú: dd Đường số dd, phường BHH, Thành phố H (địa chỉ cũ: dd Đường số dd, phường BHH, quận BT, Thành phố H); (ông NXĐ, bà LTH vắng mặt không rõ lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

1. Ngân hàng TMCP AC (sau đây gọi tắt là AC) đã cấp cho ông NXĐ và bà LTH các khoản tín dụng sau đây:

1.1. Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322 ngày 15/4/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số HAT.CN.631.310322 ngày 15/4/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số HAT.CN.631.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023, chi tiết như sau:

- Hạn mức tín dụng: 1.500.000.000 đồng.
- Mục đích cho vay: SXKD - Bổ sung vốn lưu động
- Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng.
- Thời hạn hiệu lực HMTD: 24 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.
- Phương thức giải ngân: được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể.
- Thời hạn cho vay: tối đa 09 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân.
- Thời hạn giải ngân: tối đa 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng.
- Lãi suất trong hạn: được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, AC đã giải ngân cho ông NXĐ và bà LTH bằng các Khế ước nhận nợ sau:

- Khế ước nhận nợ số 384799379; Ngày ký và giải ngân: 11/01/2023; Số tiền giải ngân: 800.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 223818359 của ông NXĐ tại AC; Thời hạn cho vay: 09 tháng (từ ngày 12/01/2023 đến ngày 11/6/2024); Lãi suất trong hạn: 13%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng; Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = LSCS + 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Khế ước nhận nợ số 384931309; Ngày ký và giải ngân: 12/01/2023; Số tiền giải ngân: 700.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 223818359 của ông NXĐ tại AC; Thời hạn cho vay 09 tháng (từ ngày 13/01/2023 đến ngày 13/6/2024); Lãi suất trong hạn: 13%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng; Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất = LSCS + 3,50%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

1. 2. Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322 ngày 15/4/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng của ông NXĐ và bà LTH ký ngày 22/3/2022; Các văn bản khác của ông NXĐ và bà LTH ký với AC về việc sử dụng thẻ tín dụng, chi tiết như sau:

- Số thẻ chính : 4791 39** **** 2259
- Số thẻ phụ : 4791 39** **** 2267
- Ngày cấp : 15/6/2022
- Loại thẻ : Visa Gold
- Hạn mức thẻ : 20.000.000 đồng
- Hiệu lực thẻ : Tháng 07/2025

- Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC.

Tính đến tháng 06/2024, các khoản vay nêu trên đến kỳ đáo hạn, tuy nhiên ông NXĐ và bà LTH không thanh toán cho AC. Đồng thời, trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông NXĐ và bà LTH không trả nợ đầy đủ và đúng hạn nên thuộc trường hợp AC được quyền chấm dứt cho vay và chuyển nợ quá hạn.

Tính đến ngày 29/9/2025, ông NXĐ và bà LTH còn nợ AC các khoản sau:

- Khế ước nhận nợ số 384799379: nợ gốc là 799.999.992 đồng, lãi trong hạn là 7.208.526 đồng, lãi quá hạn là 190.520.546 đồng, phạt 8.499.577 đồng; Tổng cộng: 1.006.228.641 đồng.

- Khế ước nhận nợ số 384931309: nợ gốc là 700.000.000 đồng, lãi trong hạn là 7.019.178 đồng, lãi quá hạn là 166.003.562 đồng, phạt 7.476.034 đồng; Tổng cộng: 880.498.774 đồng.

- Thẻ số 4791 39** **** 2259 (contract ID: 122965940): nợ gốc là 22.474.020 đồng, lãi trong hạn là 0 đồng, lãi quá hạn là 13.697.311 đồng, phạt 0 đồng; Tổng cộng: 36.171.331 đồng.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông NXĐ và bà LTH đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số HAT.BĐCN.75.310322 ngày 01/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng BNH, số công chứng 2612; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN ngày 01/4/2022; Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, địa chỉ Ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông NXĐ và bà LTH theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 377238, số vào sổ cấp GCN: CS 00973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 10/11/2015.

Nay AC yêu cầu ông NXĐ và bà LTH phải trả các khoản sau đây:

- Số nợ còn thiếu tính đến ngày 29/9/2025 là 1.922.898.746 đồng, trong đó: vốn gốc 1.522.474.012 đồng, lãi trong hạn 14.227.704 đồng, lãi quá hạn 370.221.419 đồng, phạt 15.975.611 đồng.

- Khoản tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC, Giấy đề nghị cấp thẻ kể từ ngày 30/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

- Hoàn trả chi phí tố tụng cho AC là 20.000.000 đồng.

Nếu ông NXĐ và bà LTH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, địa chỉ Ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông NXĐ và bà LTH được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

2. Bị đơn là ông NXĐ và bà LTH đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do tại phiên tòa.

Tại Bản tự khai ngày 11/3/2025 ông NXĐ trình bày: ông Đ thừa nhận ông Đ và vợ là bà LTH có vay tiền của Ngân hàng TMCP AC để kinh doanh nhưng do làm ăn thua lỗ nên không trả nợ đúng hạn được nên đến nay còn nợ số tiền như Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu, đề nghị được trả trong vòng 06 tháng, chậm nhất đến hết ngày 30/9/2025 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền cho Ngân hàng TMCP AC. Nếu hết ngày 30/9/2025 không trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP AC thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, địa chỉ Ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông NXĐ và bà LTH theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 377238, số vào sổ cấp GCN: CS 00973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 10/11/2015.

3. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, như: Thụ lý và giải quyết vụ kiện đúng thẩm quyền; Xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Giao quyết định đưa vụ án ra xét xử, hồ sơ cho Viện Kiểm sát đúng thời hạn quy định. Tuy nhiên, Tòa án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc

xét xử sơ thẩm vụ án; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng ông NXĐ và bà LTH đã vay tiền của AC theo các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kèm theo với lãi suất thỏa thuận và có bảo đảm cho các khoản vay bằng hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Thực hiện hợp đồng, phía bị đơn đã nhận giải ngân theo quy định nhưng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với nguyên đơn, do đó 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1. 1] Đây là tranh chấp về dân sự phát sinh từ các thỏa thuận cấp tín dụng giữa AC và ông NXĐ, bà LTH.

[1. 2] Địa chỉ của ông NXĐ và bà LTH được ghi trong các hợp đồng với AC là: ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh DN (nay là ấp ee, xã XD, tỉnh DN); nơi cư trú: dd Đường số dd, phường BHH, quận BT, Thành phố H (nay là dd Đường số dd, phường BHH, Thành phố H);

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh về nơi cư trú của bị đơn, kết quả: ông NXĐ, bà LTH có đăng ký thường trú nhưng không cư trú tại số nhà cc, tổ cc, ấp cc, xã XD, tỉnh DN; ông NXĐ, bà LTH không thường trú, không tạm trú, không thực tế cư trú tại phường BHH, Thành phố H. Tại Bản tự khai ngày 11/3/2025, ông NXĐ cung cấp địa chỉ tại số dd Đường số dd, phường BHH, quận BT, Thành phố H (nay là dd Đường số dd, phường BHH, Thành phố H).

Như vậy, người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện; người bị kiện thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ. Địa chỉ: dd Đường số dd, phường BHH, quận BT, Thành phố H (nay là dd Đường số dd, phường BHH, Thành phố H) được xác định là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn. Do đó Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ kiện theo quy định tại khoản 3

Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn là ông NXĐ và bà LTH vắng mặt không lý do; căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

[3. 1] Bị đơn là ông NXĐ và bà LTH đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, có nghĩa là bị đơn đã tự tước bỏ quyền phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình, tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*; khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[3. 2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng ông NXĐ và bà LTH đã vay tiền của AC theo Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322 ngày 15/4/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số HAT.CN.631.310322 ngày 15/4/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số HAT.CN.631.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Khế ước nhận nợ số 384799379; Khế ước nhận nợ số 384931309; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân của ông NXĐ và bà LTH ký ngày 22/3/2022 và Các văn bản khác của ông NXĐ và bà LTH ký với AC về việc sử dụng thẻ tín dụng.

Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông NXĐ và bà LTH đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số HAT.BĐCN.75.310322 ngày 01/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng BNH, số công chứng 2612; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN ngày 01/4/2022.

[3. 3] Xét về hình thức, Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và Hợp đồng thế chấp nói trên được lập thành văn bản, phù hợp với quy định tại Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Về nội dung, chủ thể giao kết hợp đồng - AC là một tổ chức tín dụng được phép cấp tín dụng; ông NXĐ và bà LTH có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. AC, ông NXĐ và bà LTH tự nguyện giao kết hợp đồng. Do đó, hợp đồng phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[3. 4] Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng, AC đã cấp tín dụng cho ông NXĐ và bà LTH với lãi suất theo thỏa thuận. Thỏa thuận này của các bên đương sự phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: “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 của pháp luật”; Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng: “Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng”.

[3. 5] Xét yêu cầu trả toàn bộ nợ gốc và lãi trong hạn, Hội đồng xét xử căn cứ Bảng tính gốc, lãi, thấy rằng: bị đơn đã nhận tiền giải ngân nhưng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán mà hai bên thỏa thuận, căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 – Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc phía bị đơn có trách nhiệm thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc, nợ lãi trong hạn.

[3. 6] Về yêu cầu lãi chậm trả lãi và trả lãi theo lãi suất quá hạn: do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả lãi trong hạn và nghĩa vụ trả nợ gốc nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả lãi và áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Yêu cầu này phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 và được thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[3. 7] Ngoài ra, căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán – Tòa án nhân dân tối cao, ông NXĐ và bà LTH còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ.

[3. 8] Để bảo đảm cho các khoản vay nêu trên, ông NXĐ và bà LTH đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số HAT.BĐCN.75.310322 ngày 01/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng BNH, số công chứng 2612; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN ngày 01/4/2022. Do vậy, nếu ông NXĐ và bà LTH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho AC thì AC được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, địa chỉ Ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông NXĐ và bà LTH, có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 377238, số vào sổ cấp GCN: CS 00973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 10/11/2015.

[3. 9] Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không thanh toán đủ khoản nợ thì ông NXĐ và bà LTH có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho đến khi hết nợ.

[4] Đối với ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng, các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về hình thức và nội dung là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng dân sự sơ thẩm:

[5. 1] Ngân hàng TMCP AC được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

[5. 2] Ông NXĐ và bà LTH phải chịu án phí, chi phí tố tụng dân sự theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm a khoản 1 Điều 40; Điều 91; khoản 2 Điều 92; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Căn cứ các điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 91; khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP AC về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với ông NXĐ và bà LTH.

1. 1. Ông NXĐ và bà LTH phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP AC toàn bộ nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan đến Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322 ngày 15/4/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số HAT.CN.631.310322 ngày 15/4/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số HAT.CN.631.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Khế ước nhận nợ số 384799379; Khế ước nhận nợ số 384931309; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC; Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân của ông NXĐ và bà LTH ký ngày 22/3/2022 và Các văn bản khác của ông NXĐ và bà LTH ký với AC về việc sử dụng thẻ tín dụng; số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là: 1.922.898.746 (một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, tám trăm chín mươi tám nghìn, bảy trăm bốn mươi sáu) đồng, trong đó: vốn gốc 1.522.474.012 (một tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi bốn nghìn, không trăm mười hai) đồng, lãi trong hạn 14.227.704 (mười bốn triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, bảy trăm lẻ bốn)

đồng, lãi quá hạn 370.221.419 (ba trăm bảy mươi triệu, hai trăm hai mươi một nghìn, bốn trăm mười chín) đồng, phạt 15.975.611 (mười lăm triệu, chín trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm mười một) đồng.

1. 2. Ông NXĐ và bà LTH phải tiếp tục chịu nợ lãi và các khoản phát sinh (từ ngày 30/9/2025 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ) theo thỏa thuận tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322 ngày 15/4/2022; Hợp đồng cấp tín dụng số HAT.CN.631.310322 ngày 15/4/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số HAT.CN.474.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số HAT.CN.631.310322/SĐBS-01 ngày 19/10/2023; Khế ước nhận nợ số 384799379; Khế ước nhận nợ số 384931309; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của AC; Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân của ông NXĐ và bà LTH ký ngày 22/3/2022 và Các văn bản khác của ông NXĐ và bà LTH ký với AC về việc sử dụng thẻ tín dụng.

2. Nếu ông NXĐ và bà LTH không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP AC thì Ngân hàng TMCP AC được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số HAT.BĐCN.75.310322 ngày 01/4/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng BNH, số công chứng 2612; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN ngày 01/4/2022. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 61, tờ bản đồ số 38, địa chỉ Ấp ee, xã XD, huyện CM, tỉnh ĐN (nay thuộc xã XD, tỉnh ĐN) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông NXĐ và bà LTH, có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 377238, số vào sổ cấp GCN: CS 00973 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐN cấp ngày 10/11/2015.

3. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì ông NXĐ và bà LTH có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về chi phí tố tụng: ông NXĐ và bà LTH phải trả cho Ngân hàng TMCP AC số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí tố tụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5. 1. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP AC số tiền 29.811.375 (hai mươi chín triệu, tám trăm mười một nghìn, ba trăm bảy mươi lăm) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048648 ngày 12/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

5. 2. Ông NXĐ và bà LTH phải chịu 69.686.962 (sáu mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi hai) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền và thời hạn kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự

vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND KV9 TPHCM;
- THA DS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Liên