

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC MB
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 96/2026/DS-ST

Ngày 27/5/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC MB – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hữu Loan;

2. Bà Lê Thị Thu Hằng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Sơn Thanh Truyền – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực MB – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực MB – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Sang – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 281/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2026/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E);

Địa chỉ trụ sở chính: số B L, phường H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Huyền T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Phan Quang K – Chức vụ: Giám đốc E – Khu vực Đ - Ngân hàng TMCP X. Theo Văn bản uỷ quyền số 18/2025/UQ-EIB ngày 04/12/2025.

Ông K uỷ quyền lại cho: Bà Trần Thị Phương T1 – Chức vụ: Chuyên viên KHCN theo văn bản uỷ quyền số 26/2026/EIBVT/UQ ngày 22/4/2026;

Địa chỉ: Số I đường C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Trần Minh T2, sinh năm 1985 và bà Phạm Thị Thu H, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông Trần Minh T2 uỷ quyền cho bà Phạm Thị Thu H theo Giấy uỷ quyền ngày 19/11/2025).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Mai Xuân T3, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà T1 có mặt, bà H, ông T2, ông T3, bà H1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Phương T1 trình bày:

Ngày 15/7/2024, Ngân hàng TMCP X cùng ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H đã ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV240068436 cho ông T2, bà H vay số tiền 1.950.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, E đã giải ngân và ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/7/2024, cụ thể: Số tiền cấp tín dụng: 1.950.000.000 đồng. Mục đích sử dụng: Mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 156 tháng, kể từ ngày 15/7/2024 đến ngày 15/7/2037; Kỳ hạn trả nợ gốc: lập lịch trả nợ cụ thể, 1 tháng/kỳ, theo bậc thang. Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng vào ngày 15. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 15/8/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 15/7/2037. Lãi suất cho vay: 8%/năm cố định 24 tháng đầu, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Từ tháng 25 trở đi, lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất cơ sở do E công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 3%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

Đến ngày 07/8/2024, Ngân hàng TMCP X cùng ông T2 và bà H đã ký tiếp Hợp đồng tín dụng từng lần số 1831LAV240080083, để cho ông T2, bà H vay số tiền 900.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên, E đã giải ngân, ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H đã nhận nợ theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/8/2024, cụ thể: Số tiền cấp tín dụng: 900.000.000 đồng, Mục đích sử dụng: Sửa chữa nhà ở để ở tại quyền sử dụng 741m² đất (thửa đất số 726, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh); Thời hạn vay: 156 tháng, kể từ ngày 07/8/2024 đến ngày 07/8/2037; Kỳ hạn trả nợ gốc: lập lịch trả nợ cụ thể, 1 tháng/kỳ, theo bậc thang. Kỳ hạn trả nợ lãi: hàng tháng vào ngày 07. Kỳ đầu tiên trả nợ lãi là ngày 07/9/2024, kỳ trả nợ lãi cuối cùng là ngày 07/8/2037; Lãi suất cho vay: 8%/năm cố định 24 tháng đầu, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Từ tháng 25 trở đi, lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất cơ sở do E công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 3%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

Ngoài ra, E đã cấp thẻ tín dụng cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H cụ thể như sau:

- Ngày 24/01/2022, E và ông T2 ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, E đã phát hành cho ông T2 loại thẻ Visa Gold, hạn mức tín dụng là 50.000.000 đồng, thời hạn: 36 tháng, mục đích: tiêu dùng. Số Thẻ tín dụng Visa Gold là 4104152XXXXXX8375.

- Ngày 22/8/2024, E và ông T2, bà H ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, E đã phát hành cho ông T2, bà H thẻ Mastercard Gold, hạn mức tín dụng 10.000.000 đồng thời hạn: 36 tháng, mục đích: tiêu dùng; số Thẻ tín dụng Mastercard Gold là 542853XXXXXX8593 và thẻ Visa Platinum Cash Back, hạn mức tín dụng 40.000.000 đồng thời hạn: 36 tháng, mục đích: tiêu dùng; Thẻ tín dụng Visa Platinum Cash Back 402737XXXXXX2008.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bên vay tại E, ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H đã thế chấp tài sản là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) và bà Phạm Thị Thu H đã thế chấp 04 lô đất liền kề gồm các thửa đất số 103, 77, 41, 42 tờ bản đồ số 44 cùng tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Cụ thể như sau:

- Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 276263, số vào sổ cấp GCN CH01502 do UBND huyện C cấp ngày 26/11/2013; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022) cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22, được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/01/2022, số công chứng 1070, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22/PL01, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/8/2024, số công chứng 2923, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 233594, số vào sổ cấp GCN CS03871 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/9/2019; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

- Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 550207, số vào sổ cấp GCN CH01767 do UBND huyện C cấp ngày 23/7/2014; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

- Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 951577, số vào sổ cấp GCN CH01032 do UBND huyện C cấp ngày 02/11/2012; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

- Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 692310, số vào sổ cấp GCN CH01810 do UBND huyện C cấp ngày 04/9/2014; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

Các thửa đất 103, 77, 41, 42 cùng tờ bản đồ số 44 thuộc sở hữu của bà Phạm Thị Thu H đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/KHCN 30-4/BĐTS/22, được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/01/2022, số công chứng 1071, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1831HĐBĐ202411082, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 13/7/2024, số công chứng 2593, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Tính đến ngày 27/5/2026, ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H đã thanh toán cho E số tiền 294.950.918 đồng; Trong đó: gốc đã trả là: 88.634.300 đồng; lãi đã trả là: 206.316.618 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông T2, bà H không trả nợ đầy đủ cho E như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. E nhiều lần đến làm việc, yêu cầu ông T2, bà H thanh toán nợ gốc và lãi nhưng đến nay ông T2, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho E.

Nay E yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H thanh toán cho E toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến hết ngày 27/5/2026 là 3.130.818.352 đồng, căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 ngày 15/7/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/7/2024 và Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 ngày 07/8/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/8/2024 và các giấy đề nghị, văn bản đã ký giữa E và ông T2, bà H.

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực, tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 28/5/2026 cho đến khi ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H trả xong nợ cho E theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H không trả nợ hoặc trả nợ không đủ thì E có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ cho E.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mại không đủ thanh toán nợ thì ông Trần Minh T2 và bà Phạm Thị Thu H tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho E cho đến khi trả nợ xong.

Bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Thu H trình bày:

Bà có ký với E các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 ngày 15/7/2024 vay số tiền 1.950.000.000đồng, thời gian cho vay 156 tháng.
- Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 ngày 07/8/2024 vay số tiền 900.000.000đồng, thời gian cho vay 156 tháng.

Ngoài ra còn có 03 thẻ tín dụng:

- Thẻ tín dụng Mastercard Gold, số tiền cấp tín dụng: 10.000.000 đồng.
- Thẻ tín dụng Visa Platinum Cash Back, số tiền cấp tín dụng: 40.000.000 đồng.
- Thẻ tín dụng Visa Gold, số tiền cấp tín dụng: 50.000.000 đồng.

Dư nợ hiện tại đến ngày 27/3/2026, E yêu cầu bà và ông T2 phải trả cho E số tiền là 3.087.606.378 đồng. Hiện tại bà và ông T2 không có thu nhập để chi trả, chỉ có hướng bán tài sản để trả nợ. Nhưng do tình hình đất đai khó bán, mặt khác ông bà vay nhiều thửa đất, diện tích lớn nên khó bán hơn những thửa đất bình thường. Vì vậy, bà H xin thời hạn khoảng 01 năm để bán đất, thanh toán tiền vay cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 và ông Mai Xuân T3 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa,

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực MB – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự; bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị Thu H vắng mặt tại phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Mai Xuân T3 vắng mặt tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với bị đơn.

Buộc ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 3.130.818.352 đồng; Trong đó: nợ gốc là 2.845.206.571 đồng, lãi, phí là 285.611.781 đồng tạm tính đến ngày 27/5/2026 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 28/5/2026 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng, khế ước nhận nợ, các hợp đồng, văn bản đã được ký kết giữa ngân hàng với ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ được nợ thì tuyên ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để mua sắm vật dụng gia đình, sửa chữa nhà ở và tiêu dùng nên loại tranh

chấp giữa các bên là quan hệ dân sự; bị đơn có địa chỉ cư trú tại: ấp T, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực MB – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Minh T2; bị đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Phạm Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1, ông Mai Xuân T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; vì vậy xét xử vắng mặt ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H, bà Nguyễn Thị H1, ông Mai Xuân T3 là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 ngày 15/7/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/07/2024 và Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 ngày 07/8/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/8/2024; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 24/01/2022; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 22/8/2024 đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Bà Nguyễn Thị H1, ông Mai Xuân T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 15/7/2024, Ngân hàng TMCP X và ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H ký Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H vay 1.950.000.000 đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H số tiền 1.950.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/7/2024. Tính đến ngày 27/5/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 2.095.077.315 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 1.905.365.700 đồng; Lãi trong hạn: 142.806.904 đồng; Lãi quá hạn: 2.549.818 đồng; Lãi chậm trả: 6.247.579 đồng; Phí phạt trả nợ trước hạn: 38.107.314 đồng.

Ngày 07/8/2024, Ngân hàng TMCP X và ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H ký Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 cho ông Trần Minh T2, bà

Phạm Thị Thu H vay 900.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP X đã giải ngân cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H số tiền 900.000.000đồng theo Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/08/2024. Tính đến ngày 27/5/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 937.098.946 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 856.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 59.282.192 đồng; Lãi quá hạn: 2.270.137 đồng; Lãi chậm trả: 2.426.617 đồng; Phí phạt trả nợ trước hạn: 17.120.000 đồng.

Ngoài ra, E đã cấp thẻ tín dụng cho ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H cụ thể như sau:

- Ngày 24/01/2022, E và ông T2 ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, E đã phát hành cho ông T2 loại thẻ Visa Gold, hạn mức tín dụng là 50.000.000 đồng. Tính đến ngày 27/5/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 46.927.583 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 40.138.117 đồng; Lãi 6.789.466 đồng.

- Ngày 22/8/2024, E và ông T2, bà H ký Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế, E đã phát hành cho ông T2, bà H thẻ Mastercard Gold, hạn mức tín dụng 10.000.000 đồng; Tính đến ngày 27/5/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 10.109.105 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 8.588.598 đồng; Lãi vay: 1.320.507 đồng; Phí phát sinh: 200.000 đồng và thẻ V, hạn mức tín dụng 40.000.000 đồng; Tính đến ngày 27/5/2026, tổng dư nợ gốc, lãi là: 41.605.403 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 35.114.156 đồng; Lãi vay: 5.591.247 đồng; Phí phát sinh: 900.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[6.1] Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 ngày 15/7/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/7/2024 và Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 ngày 07/8/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/8/2024; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 24/01/2022; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 22/8/2024 thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP X, người vay là ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H. Căn cứ lời khai có trong hồ sơ, bà H xác nhận bà và ông T2 có ký hợp đồng để vay tiền của Ngân hàng TMCP X. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H có vay tiền chưa thanh toán của Ngân hàng TMCP X, quá trình vay ông T2, bà H có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên ông T2, bà H không cung cấp được chứng cứ nhưng nguyên đơn đã thừa nhận, là có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

Ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H đã trả được cho Ngân hàng TMCP X số tiền là 294.950.918 đồng bao gồm gốc, lãi.

Ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H còn nợ Ngân hàng TMCP X tạm tính đến ngày 27/5/2026 (Theo bảng tính lãi ngày 27/5/2026 do Ngân hàng TMCP X cung cấp) tổng số tiền là: Buộc ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 3.130.818.352 đồng; Trong đó: nợ gốc là 2.845.206.571 đồng; lãi, phí là 285.611.781 đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận đối với:

- Hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240068436 ngày 15/07/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000208 ngày 15/07/2024 và hợp đồng tín dụng số 1831-LAV-240080083 ngày 07/8/2024; Khế ước nhận nợ số 1831-LDS-240000235 ngày 07/8/2024 thỏa thuận về lãi suất như sau: 8%/năm cố định 24 tháng đầu, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần. Từ tháng 25 trở đi, lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất cơ sở do E công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + (cộng) 3%/năm; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/năm.

- Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 24/01/2022; Giấy đề nghị phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ngày 22/8/2024: Lãi suất cho vay: 20%/năm, áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn từ nhóm 3 trở lên. Theo quy định tại Thông báo ban hành biểu phí phát hành và sử dụng thẻ áp dụng cho tất cả các đối tượng khách hàng số 9770/2020/EIB/TB-TTT ngày 9/12/2020; Thông báo ban hành biểu phí phát hành và sử dụng thẻ áp dụng cho tất cả các đối tượng khách hàng số 1564/2023/EIB-TB-TTT ngày 26/7/2023; Văn bản số 11593/2025/EIB/TB-TGD v/v Thông báo tổng hợp tính năng, tiện ích các dòng sản phẩm thẻ ngày 24/12/2025 của Ngân hàng TMCP X.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên toà, căn cứ Bảng tính lãi của ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H tính đến hết ngày 27/5/2026 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H đã trả được cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền lãi của hợp đồng tín dụng là 294.950.918 đồng.

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các Hợp đồng là 3.130.818.352 đồng; Trong đó: nợ gốc là 2.845.206.571 đồng; lãi, phí là 285.611.781 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 28/5/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản vay căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Giấy đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế và các văn bản đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho các hợp đồng nêu trên,

Ông T2, bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1070, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22/PL01, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/8/2024, số công chứng 2923, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp thửa đất số 78, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 276263, số vào sổ cấp GCN CH 01502 do UBND huyện C cấp ngày 26/11/2013; (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

Bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/KHCN 30-4/BĐTS/22, được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/01/2022, số công chứng 1071, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1831HĐBĐ202411082, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 13/7/2024, số công chứng 2593, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp các thửa đất là: Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 233594, số vào sổ cấp GCN CS 03871 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/9/2019 (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022); Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 550207, số vào sổ cấp GCN CH 01767 do UBND huyện C cấp ngày 23/7/2014 (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022); Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 951577, số vào sổ cấp GCN CH 01032 do UBND huyện C cấp ngày 02/11/2012 (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022) và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 692310, số vào sổ cấp GCN CH 01810 do UBND huyện C cấp ngày 04/9/2014 (đã cập nhật biến động ngày 25/01/2022).

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 27/5/2026 là 3.130.818.352 đồng cho Ngân hàng TMCP X và lãi suất phát sinh từ ngày 28/5/2026 cho đến khi trả xong nợ.

Trường hợp ông T2, bà H không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP X thì ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP X.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 8.000.000đ. Số tiền chi phí này ông T2, bà H phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông T2, bà H có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 8.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP X.

[10] Về án phí: Bị đơn ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải chịu án phí theo quy định. Hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP X.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực MB-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 40, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị đơn ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H.

Buộc ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần X với tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/5/2026, dư nợ gốc, lãi là: 3.130.818.352 đồng (ba tỷ, một trăm ba mươi triệu, tám trăm mười tám nghìn, ba trăm năm mươi hai đồng).

Ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, văn bản các bên đã ký kết kể từ ngày 28/5/2026 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22 ngày 20/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1070, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15/KHCN 30-4/BĐTS/22/PL01, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 05/8/2024, số công chứng 2923, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/KHCN 30-4/BĐTS/22, được công chứng tại Văn phòng C ngày 20/01/2022, số công chứng 1071, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1831HĐBĐ202411082, được công chứng tại Văn phòng C1 ngày 13/7/2024, số công chứng 2593, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP X thì ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP X.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Số tiền chi phí này ông T2, bà H phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP X đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc ông T2, bà H có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP X.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc bị đơn ông Trần Minh T2, bà Phạm Thị Thu H phải nộp 94.616.367 đồng (Chín mươi bốn triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần X số tiền tạm ứng án phí 44.945.000 đồng (Bốn mươi bốn triệu, chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0024041 ngày 08/10/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực MB-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực MB-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình

