

Bản án số: 123/2025/DS-ST

Ngày: 29/10/2025

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 11 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Ngô Thị Thúy Hào

Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Hoàng Văn Vững - Thư ký
Tòa án nhân dân khu vực 11- thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:* Bà Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11-
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án Dân sự thụ lý số 459/DSST ngày 08 tháng
7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án
ra xét xử số 23/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2025; Quyết định
hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025; Quyết định
hoãn phiên tòa số 52/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025; Thông báo mở
phiên tòa số 21/2025/TB-TA ngày 14 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên
tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên
tòa số 127/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025; Thông báo mở phiên tòa
số 63/2025/TB-TA ngày 08 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
(BIDV).

Địa chỉ: Tháp BIDV, 194 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, thành phố
Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Sỹ T, chức vụ: Giám đốc
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn: Bà Phạm Thanh T – Phó trưởng
phòng Khách hàng Chuyên trách Xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ Chi nhánh: 24 Trần Hưng Đạo, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Ông Mai Châu G, sinh năm 1973 và bà Trần Thị H, sinh năm 1975.

Địa chỉ cư trú: 180 Lê Lai, phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh (Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21-5-2024 và qua quá trình làm việc, đại diện Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam “Tên viết tắt BIDV” trình bày:

Ngày 05/4/2022, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu (gọi tắt là BIDV Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu) và vợ chồng ông Mai Châu G và bà Trần Thị H ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2022/10142351/HĐTD, hai bên thỏa thuận ông Giang, bà Hoa vay BIDV Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu số tiền là 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng); thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay; mục đích dùng mua đất;

+ Lãi suất cho vay trong hạn: 7,2%/năm. Lãi suất cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân lần đầu theo chương trình. Lãi suất sau thời gian ưu đãi: Áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày mùng 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh xác định = lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau của BIDV Bà Rịa - Vũng Tàu + biên độ 4,3%/năm.

Trường hợp tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cho vay, nếu khách hàng thuộc phân đoạn khách hàng VIP sẽ được áp dụng biên độ lãi suất cho vay đối với khách hàng VIP theo thông báo lãi suất cho vay hiện hành của Ngân hàng;

+ Lãi suất áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả;

+ Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm (một năm tính theo 365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo các khoản tiền vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Mai Châu G và bà Trần Thị H đã thế chấp các tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 219,5 m2 đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 313 (cũ 323), tờ bản đồ số 56; địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Phường Tam Long, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BS 279658, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-04176, do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 04/6/2014, Trích lục bản đồ địa chính (Mã hồ sơ: 2025-2132) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà

Rĩa cấp ngày 11/8/2025 và tài sản khác gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022.

Ngày 05/4/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Giang vay 3.500.000.000 đồng (ba tỷ năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/10142351/HĐTD.

Quá trình thực hiện hợp đồng đến hết ngày 28/10/2025, ông G bà H đã trả được số tổng số tiền là 341.011.752 đồng, trong đó, nợ gốc đã trả là 100.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn đã trả là 240.913.425 đồng; nợ lãi quá hạn đã trả là 98.327 đồng.

Sau đó, mặc dù đã được Ngân hàng nhắc nhở nhiều lần nhưng từ ngày 25/4/2023 đến nay, ông Giang và bà Hoa không thực hiện thanh toán bất kỳ một khoản nợ gốc, nợ lãi nào; do đó Ngân hàng có đơn khởi kiện ông Giang, bà Hoa yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Buộc ông Mai Châu G và bà Trần Thị H phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/10/2025, với tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng 01/2022/10142351/HĐTD ký ngày 05/04/2022 (hoặc các khế ước nhận nợ) là 4.382.790.786 đồng (bốn tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn bảy trăm tám mươi sáu đồng):

Trong đó, nợ gốc là 3.400.000.000 đồng (ba tỷ bốn trăm triệu đồng);

Tổng số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 28/10/2025 là 982.790.786 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn là 805.527.507 đồng; Nợ lãi do quá hạn gốc là: 65.191.959 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi: 112.071.320 đồng).

Chi tiết bảng tính lãi vay phát sinh, cụ thể như sau:

+ Bảng tính lãi trong hạn:

Kỳ trả nợ gốc theo Hợp đồng	Từ ngày	Đến hết ngày	Số ngày	Lãi suất (%)	Dư nợ tính lãi	Tiền lãi phát sinh theo HĐTD
	05/04/22	22/06/22	79	7,20%	3.500.000.000	54.542.466
1	23/06/22	22/12/22	183	7,20%	3.450.000.000	124.540.274
2	23/12/22	04/04/23	103	7,20%	3.400.000.000	69.080.548
	05/04/23	22/06/23	79	11,50%	3.400.000.000	84.627.397
3	23/06/23	30/09/23	100	11,50%	3.330.000.000	104.917.808

	01/10/23	24/12/23	85	9,80%	3.330.000.000	75.996.986
4	25/12/23	31/03/24	98	9,80%	3.260.000.000	85.778.192
	01/04/24	23/06/24	84	9,00%	3.260.000.000	67.522.192
5	24/06/24	22/12/24	182	9,00%	3.190.000.000	143.156.712
6	23/12/24	22/06/25	182	9,00%	3.120.000.000	140.015.342
7	23/06/25	28/10/25	128	9,00%	3.050.000.000	96.263.014

+ Bảng tính lãi quá hạn:

Kỳ trả nợ gốc theo Hợp đồng	Từ ngày	Đến hết ngày	Số ngày	Lãi suất quá hạn (%)	Dư nợ tính lãi	Tiền lãi phát sinh theo HĐTD
	05/04/22	22/06/22	79	10,80%		
1	23/06/22	23/06/22	1	10,80%	50.000.000	14.795
	24/06/22	22/12/22	182	10,80%	-	-
2	23/12/22	28/12/22	6	10,80%	50.000.000	88.767
	29/12/22	04/04/23	97	10,80%	-	-
	05/04/23	22/06/23	79	17,25%	-	-
3	23/06/23	30/09/23	100	17,25%	70.000.000	3.308.219
	01/10/23	24/12/23	85	14,70%	70.000.000	2.396.301
4	25/12/23	31/03/24	98	14,70%	140.000.000	5.525.589
	01/04/24	23/06/24	84	13,50%	140.000.000	4.349.589
5	24/06/24	22/12/24	182	13,50%	210.000.000	14.136.164
6	23/12/24	22/06/25	182	13,50%	280.000.000	18.848.219
7	23/06/25	28/10/25	128	13,50%	350.000.000	16.569.863

+ Bảng tính lãi chậm trả lãi:

Từ ngày	Đến hết ngày	Số ngày chậm trả lãi	Lãi phát sinh trong kỳ	Dư nợ lãi tính lãi phạt chậm trả	Lãi chậm trả lãi	Lãi phạt chậm trả lãi
23/05/2022	24/05/2022	2	33.139.726	33.139.726	10,00%	18.159
25/05/2022	22/06/2022	29		0	10,00%	-
23/06/2022	23/06/2022	1	21.402.740	21.402.740	10,00%	5.864
24/06/2022	24/07/2022	31		0	10,00%	-
25/07/2022	28/07/2022	4	21.787.397	21.787.397	10,00%	23.877
29/07/2022	22/08/2022	25		0	10,00%	-
23/08/2022	28/08/2022	6	19.735.890	19.735.890	10,00%	32.443
29/08/2022	22/09/2022	25		0	10,00%	-
23/09/2022	25/09/2022	3	21.096.987	21.096.987	10,00%	17.340
26/09/2022	23/10/2022	28		0	10,00%	-
24/10/2022	23/10/2022	0		0	10,00%	-
24/10/2022	22/11/2022	30	21.096.986	0	10,00%	-
23/11/2022	27/11/2022	5	20.416.438	20.416.438	10,00%	27.968
28/11/2022	22/12/2022	25		0	10,00%	-
23/12/2022	28/12/2022	6	20.416.439	20.416.439	10,00%	33.561
29/12/2022	26/01/2023	29		0	10,00%	-
27/01/2023	14/02/2023	19	23.533.150	23.533.150	10,00%	122.501
15/02/2023	22/02/2023	8		0	10,00%	-
23/02/2023	22/03/2023	28	18.108.494	18.108.494	10,00%	138.914
23/03/2023	30/03/2023	8	18.779.178	36.887.672	10,00%	80.850
31/03/2023	23/04/2023	24		0	10,00%	-

Từ ngày	Đến hết ngày	Số ngày chậm trả lãi	Lãi phát sinh trong kỳ	Dư nợ lãi tính lãi phạt chậm trả	Lãi chậm trả lãi	Lãi phạt chậm trả lãi
24/04/2023	22/05/2023	29	29.072.329	29.072.329	10,00%	230.986
23/05/2023	22/06/2023	31	31.065.753	60.138.082	10,00%	510.762
23/06/2023	26/06/2023	4	33.208.219	93.346.301	10,00%	102.297
27/06/2023	23/07/2023	27		91.946.301	10,00%	680.151
24/07/2023	22/08/2023	30	33.208.219	125.154.520	10,00%	1.028.667
23/08/2023	24/09/2023	33	32.136.987	157.291.507	10,00%	1.422.088
25/09/2023	22/10/2023	28	35.350.685	192.642.192	10,00%	1.477.803
23/10/2023	22/11/2023	31	26.510.684	219.152.876	10,00%	1.861.298
23/11/2023	24/12/2023	32	28.299.179	247.452.055	10,00%	2.169.443
25/12/2023	22/01/2024	29	29.212.054	276.664.109	10,00%	2.198.153
23/01/2024	22/02/2024	31	26.473.425	303.137.534	10,00%	2.574.593
23/02/2024	24/03/2024	31	28.299.178	331.436.712	10,00%	2.814.942
25/03/2024	22/04/2024	29	28.299.178	359.735.890	10,00%	2.858.176
23/04/2024	22/05/2024	30	24.833.973	384.569.863	10,00%	3.160.848
23/05/2024	23/06/2024	32	25.150.685	409.720.548	10,00%	3.592.071
24/06/2024	22/07/2024	29	26.827.397	436.547.945	10,00%	3.468.463
23/07/2024	22/08/2024	31	24.312.329	460.860.274	10,00%	3.914.156
23/08/2024	22/09/2024	31	25.989.041	486.849.315	10,00%	4.134.885
23/09/2024	22/10/2024	30	25.989.041	512.838.356	10,00%	4.215.110
23/10/2024	24/11/2024	33	25.150.685	537.989.041	10,00%	4.864.011
25/11/2024	22/12/2024	28	27.665.753	565.654.794	10,00%	4.339.270

Từ ngày	Đến hết ngày	Số ngày chậm trả lãi	Lãi phát sinh trong kỳ	Dư nợ lãi tính lãi phạt chậm trả	Lãi chậm trả lãi	Lãi phạt chậm trả lãi
23/12/2024	22/01/2025	31	23.473.973	589.128.767	10,00%	5.003.559
23/01/2025	23/02/2025	32	25.989.041	615.117.808	10,00%	5.392.814
24/02/2025	23/03/2025	28	26.827.397	641.945.205	10,00%	4.924.511
24/03/2025	22/04/2025	30	23.473.973	665.419.178	10,00%	5.469.199
23/04/2025	22/05/2025	30	25.150.685	690.569.863	10,00%	5.675.917
23/05/2025	22/06/2025	31	25.150.685	715.720.548	10,00%	6.078.722
23/06/2025	22/07/2025	30	25.989.041	741.709.589	10,00%	6.096.243
23/07/2025	24/08/2025	33	25.150.685	766.860.274	10,00%	6.933.257
25/08/2025	22/09/2025	29	27.665.753	794.526.027	10,00%	6.312.673
23/09/2025	22/10/2025	30	24.312.329	818.838.356	10,00%	6.730.178
23/10/2025	28/10/2025	6	25.150.685	843.989.041	10,00%	1.387.379
TỔNG CỘNG:			1.084.902.466			112.124.099

Và buộc ông G, bà H phải trả toàn bộ các khoản lãi phát sinh tính từ ngày 29/10/2025 đến khi ông bà Mai Châu G và bà Trần Thị H thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nêu trên.

Trường hợp ông Mai Châu G và bà Trần Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Tòa án tuyên BIDV Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng diện tích đất nêu trên để thu hồi nợ.

* Bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H nhiều lần vắng mặt và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:**

1. Về tố tụng:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm nhưng việc thụ lý vụ án, tổng đạt các văn bản tố tụng. Về thời hạn giải quyết vụ án quá hạn định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên tòa sơ thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành theo các quy định pháp luật.

2. Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam; buộc ông Mai Châu Giang và bà Trần Thị Hoa trả nợ gốc, trả lãi và lãi phát sinh tiếp theo của hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông Giang và bà Hoa không thực hiện nghĩa vụ, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

- Về án phí DSST: Ông Mai Châu Giang và bà Trần Thị Hoa phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11- Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Năm 2022, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu, tên viết tắt “BIDV Bà Rịa -Vũng Tàu” và vợ chồng ông Mai Châu G và bà Trần Thị H có ký hợp đồng tín dụng số 01/2022/10142351/HĐTD ngày 05/4/2022, theo đó BIDV Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông G và bà H vay áp dụng đối với khoản vay áp dụng chương trình tín dụng 100.000 tỷ đồng “ 65 năm đồng hành và phát triển”.

Mục đích vay vốn của ông Giang, bà Hoa là vay tiêu dùng, để mua tài sản là quyền sử dụng đất, nay xảy ra tranh chấp xác định đây là vụ án Dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn ông G và bà H cư trú tại số 180 Lê lai, phường 4, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Ngày 05/4/2022, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là BIDV Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu) cùng ông Mai Châu G và bà Trần Thị H ký kết hợp đồng tín dụng số 01/2022/10142351/HĐTD.

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Giang và bà Hoa vay số tiền là 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Mục đích vay: Thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lãi suất cho vay: Lãi suất trong thời gian ưu đãi: 7,2%/năm (một năm tính theo 365 ngày), cố định trong 12 tháng đầu tiên kể từ thời điểm giải ngân lần đầu. Lãi suất sau thời gian ưu đãi: Bằng lãi suất tiết kiệm trả sau, kỳ hạn 12 tháng đối với KHCN của BIDV BRVT + 4,3%/năm. Lãi suất thả nổi: điều chỉnh định kỳ 6 tháng/ 1 lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh. Lãi suất áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả và lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm (một năm tính theo 365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để đảm bảo các khoản tiền vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Giang và bà Hoa đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 219,5 m² đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 313 (cũ 323), tờ bản đồ số 56; địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là Phường Tam Long, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BS 279658, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-04176, do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 04/6/2014, Trích lục bản đồ địa chính (Mã hồ sơ: 2025-2132) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cấp ngày 11/8/2025 và tài sản khác gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022.

Quá trình trả nợ vay bị đơn ông Giang, bà Hoa vi phạm kỳ trả nợ do đó Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã khởi kiện bị đơn ông Giang và bà Hoa ra Tòa án nhân dân khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Tại phiên tòa:

[3.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Buộc ông Mai Châu G và bà Trần Thị H phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 28/10/2025, với tổng số nợ theo Hợp đồng tín dụng 01/2022/10142351/HĐTD ký ngày 05/04/2022 (hoặc các khế ước nhận nợ) là 4.382.790.786 đồng, trong đó, nợ gốc là 3.400.000.000 đồng; tổng số tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 28/10/2025 là 982.790.786 đồng (bao gồm nợ lãi trong hạn là 805.527.507 đồng, Nợ lãi do quá hạn gốc là: 65.191.959 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi: 112.071.320 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 30/10/2025 cho đến ngày ông Giang, bà Hoa trả hết số nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp ông G và bà H không trả đủ nợ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất diện tích 219,5 m² đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 313 (cũ 323), tờ bản đồ số 56; địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, Tp. Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tam Long, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BS 279658, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-04176, do UBND Tp. Bà Rịa cấp ngày 04/6/2014, Trích lục bản đồ địa chính (Mã hồ sơ: 2025-2132) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bà Rịa cấp ngày 11/08/2025 và tài sản khác gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022.

[3.2] Tại phiên tòa bị đơn ông G và bà H vắng mặt nên không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn ông G, bà H đã vi phạm Điều 6 của hợp đồng tín dụng về kỳ hạn trả nợ gốc; ông G, bà H mới trả được 02 kỳ trả gốc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) của kỳ 23/6/2022 đến 23/12/2022. Ông G và bà Hoa i phạm thời hạn trả của kỳ 23/6/2023.

Dẫn đến ông Giang và bà Hoa vi phạm Điều 4 của hợp đồng quy định về lãi suất, phí, phạt vi phạm.

Nhận thấy; có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H.

[4.1] Buộc bị đơn ông bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam là 4.382.790.786 đồng (bốn tỷ ba trăm tám mươi hai triệu bảy trăm chín mươi ngàn bảy trăm tám mươi hai đồng) tính đến ngày 28/10/2025.

Trong đó:

+ Nợ gốc là 3.400.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là 805.527.507 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 65.191.959 đồng và Nợ lãi phạt chậm trả lãi: 112.071.320 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022; được tính từ ngày 29/10/2025 cho đến ngày ông G và bà H trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

[4.2] Trường hợp ông Mai Châu G và bà Trần Thị H không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất diện tích 219,5 m² đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 313 (cũ 323), tờ bản đồ số 56; địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tam Long, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BS 279658, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-04176, do UBND Tp. Bà Rịa cấp ngày 04/6/2014, Trích lục bản đồ địa chính (Mã hồ sơ: 2025-2132) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Bà Rịa cấp ngày 11/08/2025 và tài sản khác gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022 để thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được chấp nhận do đó bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá gạch và chi phí tố tụng.

Cách tính án phí: (Từ trên 4 tỷ phải chịu 112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 4 tỷ).

[5] Về án phí DSST:

[5.1] Bị đơn ông Mai Châu Giang và bà Trần Thị Hoa phải chịu án phí có giá ngạch là: 112.382.791đ(một trăm mười hai triệu ba trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm chín mươi một đồng).

[5.2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 54.200.000đ (năm mươi bốn triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000331 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 11- Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 7.000.000đ(bảy triệu đồng), nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã tạm ứng do đó bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam 7.000.000đ(bảy triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280; Điều 295; Điều 296; Điều 299; Điều 301; Điều 303; Điều 317, Điều 318; Điều 319 và Điều 320 Bộ luật dân sự; căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; căn cứ khoản 02, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đối với bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H.

[1.1] Buộc bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tính đến ngày 28/10/2025 là 4.382.790.786 đồng (*bốn tỷ, ba trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm chín mươi ngàn bảy trăm tám mươi sáu đồng*).

Trong đó:

+ Nợ gốc là 3.400.000.000 đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là 805.527.507 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 65.191.959 đồng và Nợ lãi phạt chậm trả lãi: 112.071.320 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 05/4/2022; được tính từ ngày 29/10/2025 cho đến ngày ông G và bà H trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

[1.2] Trường hợp ông Mai Châu G và bà Trần Thị H không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 219,5 m² đất ở tại nông thôn tại thửa đất số 313 (cũ 323), tờ bản đồ số 56; địa chỉ thửa đất: xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phường Tam Long, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 279658, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH-04176, do Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa cấp ngày 04/6/2014, Trích lục bản đồ địa chính (Mã hồ sơ: 2025-2132) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cấp ngày 11/08/2025 và tài sản khác gắn liền với đất đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/10142351/HĐBĐ ngày 01/4/2022 đăng ký thế chấp ngày 04/4/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa.

[2] Về án phí DSST:

[2.1] Bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H phải chịu án phí có giá ngạch là 112.382.791đ (*một trăm mười hai triệu ba trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm chín mươi một đồng*).

[2.2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 54.200.000đ (*năm mươi bốn triệu hai trăm ngàn*

đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000331 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án khu vực 11 Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Bị đơn ông Mai Châu G và bà Trần Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền là 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*) chi phí tố tụng.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt quyền kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND khu vực 11, TP HCM;
- Phòng THADS Khu vực 11, TP HCM;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hồng Phúc