

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 49/2026/DS-ST
Ngày: 10/3/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kiều Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Thắm;
- Bà Nguyễn Kim Lý.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thị Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 747/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Á1 (viết tắt là A); địa chỉ trụ sở: Số D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Ngọc Anh T – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Á1; địa chỉ liên hệ: Lầu H, Tòa nhà A, D C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 1520/UQ-QLN.25 ngày 29/7/2025. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lại Hữu T1, sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1990; cùng địa chỉ thường trú: Xóm N, xã H, huyện Y, tỉnh Nghệ An (nay là xã G, tỉnh Nghệ An); cùng địa chỉ liên hệ: Lô I, đường N, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH K; địa chỉ: Số E đường Đ, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H,

Thành phố Hồ Chí Minh); địa chỉ liên hệ: Lô I, đường N, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Lại Hữu T1** – Chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc. Là đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Á1 cấp tín dụng cho ông **Lại Hữu T1** và bà **Nguyễn Thị Á** trên cơ sở Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2423.030321 ngày 04/3/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số BID.CN.2423.030321/SĐBS-01 ngày 30/3/2021 và Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1479.180422 ngày 18/4/2022, với tổng số tiền vay gồm 800.000.000 đồng để mua đất tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và 700.000.000 đồng để tiêu dùng cải thiện chất lượng cuộc sống; các khoản vay được thực hiện theo phương thức cho vay từng lần, giải ngân theo từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn theo từng kế ước, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi phạt chậm trả 10%/năm.

A đã giải ngân cho ông **T1** và bà **Á** theo Kế ước nhận nợ số 330689569 ngày 04/3/2021 số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay từ 05/3/2021 đến 04/3/2031, lãi suất 12%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất LS13 cộng biên độ 5,60%/năm và Kế ước nhận nợ số 359786659 ngày 18/4/2022 số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay từ 19/4/2022 đến 18/4/2032, lãi suất 11%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 5,60%/năm, với phương thức giải ngân chuyển vào tài khoản thanh toán của ông **T1** tại **A**.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông **Lại Hữu T1** và bà **Nguyễn Thị Á** vi phạm nghĩa vụ trả nợ với **A**. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, ngày 29/10/2024 **A** ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo Hợp đồng tín dụng và Kế ước nhận nợ nêu trên.

Tính đến ngày 10/3/2026, ông **Lại Hữu T1** và bà **Nguyễn Thị Á** còn nợ **A** các khoản sau:

DVT: đồng

STT	Kế ước nhận nợ	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Phạt chậm trả lãi	Tổng cộng
1	330689569	677.836.727	66.602.969	179.562.249	12.773.518	936.775.463
2	359786659	637.439.040	54.008.544	168.626.599	10.379.897	870.454.080
Tổng cộng		1.315.275.767	120.611.513	348.188.848	23.153.415	1.807.229.543

Các khoản vay được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất tại thửa số 400, tờ bản đồ số 28, phường L, thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông T1 và bà A theo Giấy chứng nhận số CX191964, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số BID.BĐCN.475.290321 ngày 30/3/2021 đã công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp, kèm Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản ngày 18/4/2022; đồng thời còn được bảo lãnh bởi Công ty TNHH K theo Giấy cam kết trả nợ ngày 18/4/2022, theo đó bên bảo lãnh cam kết trả thay khi bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ với A.

Do đó, nay khởi kiện yêu cầu khởi kiện Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Lại Hữu T1 và bà Nguyễn Thị A trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 10/3/2026 là 1.807.229.543 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.315.275.767 đồng, lãi trong hạn 120.611.513 đồng, lãi quá hạn 348.188.848 đồng và phạt chậm trả lãi 23.153.415 đồng.

- Buộc ông Lại Hữu T1 và bà Nguyễn Thị A còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, kể từ ngày 11/3/2026 đến ngày trả hết nợ.

- Nếu ông Lại Hữu T1 và bà Nguyễn Thị A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, tọa lạc: Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lại Hữu T1 và bà Nguyễn Thị Ánh .

- Đồng thời, Công ty TNHH K có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 18/4/2022.

Tại Biên bản lấy lời khai và Biên bản hòa giải ngày 13/01/2026, bị đơn ông Lại Hữu T1 và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH K trình bày: Thống nhất với phần trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không có yêu cầu phản tố, độc lập, không có tài liệu, chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa án và cũng không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị A: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho bà A biết về việc thụ lý, giải quyết vụ án và triệu tập bà A đến Tòa án tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bà A không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt vi phạm quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp về hợp đồng tín dụng đã ký kết. Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông **Lại Hữu T1** xác nhận hiện ông **T1** và bà **Á** đang sinh sống tại: **Lô I, đường N, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh**. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.3] Về chứng cứ: Quá trình tố tụng, bị đơn bà **Nguyễn Thị Á** vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ, không gửi ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên coi như từ chối quyền tự bảo vệ của mình và chịu hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật. Tòa án đã tổ chức phiên họp công khai giao nộp và tiếp cận chứng cứ ngày 20/01/2026, gửi kết quả cho các đương sự nhưng không ai có ý kiến thắc mắc, không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, ngoài chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thu thập làm cơ sở để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thấy:

Giữa **Ngân hàng TMCP Á1** và ông **Lại Hữu T1** và bà **Nguyễn Thị Á** có ký kết Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2423.030321 ngày 04/3/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số BID.CN.2423.030321/SĐBS-01 ngày 30/3/2021 và Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1479.180422 ngày 18/4/2022, với tổng số tiền vay gồm 800.000.000 đồng để mua đất tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)** và 700.000.000 đồng để tiêu dùng cải thiện chất lượng cuộc sống; các khoản vay được thực hiện theo phương thức cho vay từng lần, giải ngân theo từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay 120 tháng, lãi suất trong hạn theo từng kế ước, lãi suất quá hạn

bằng 150% lãi suất trong hạn và lãi phạt chậm trả 10%/năm.

Thực hiện các hợp đồng tín dụng đã ký Ngân hàng đã giải ngân cho ông **T1** và bà **A** theo Khế ước nhận nợ số 330689569 ngày 04/3/2021 số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay từ 05/3/2021 đến 04/3/2031, lãi suất 12%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất LS13 cộng biên độ 5,60%/năm và Khế ước nhận nợ số 359786659 ngày 18/4/2022 số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay từ 19/4/2022 đến 18/4/2032, lãi suất 11%/năm cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh 03 tháng/lần theo lãi suất cơ sở cộng biên độ 5,60%/năm, với phương thức giải ngân chuyển vào tài khoản thanh toán của ông **T1** tại **A**.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông **Lại Hữu T1** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Công ty TNHH K** đều thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích của hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 116 và 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 10/3/2026, ông **T1** và bà **A** còn nợ **Ngân hàng TMCP Á1** tổng số tiền 1.807.229.543 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.315.275.767 đồng, lãi trong hạn 120.611.513 đồng, lãi quá hạn 348.188.848 đồng và phạt chậm trả lãi 23.153.415 đồng. Căn cứ thỏa thuận giữa các bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc ông **T1** và bà **A** thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu tiền lãi:

Tiền lãi phát sinh Ngân hàng yêu cầu ông **T1** và bà **A** có nghĩa vụ thanh toán bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả. Xét thấy, tại hợp đồng tín dụng, nội dung bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng đã ký kết giữa hai bên có thỏa thuận về lãi suất, lãi quá hạn và lãi chậm trả. Đến nay đã quá thời hạn thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **T1** và bà **A** phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả là phù hợp với các điều khoản thỏa thuận giữa hai bên và quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Đối chiếu các điều khoản của hợp đồng tín dụng, bảng tính lãi do ngân hàng cung cấp, có cơ sở xác định đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 10/3/2026), ông **T1** và bà **A** còn nợ Ngân hàng số tiền 1.807.229.543 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.315.275.767 đồng, lãi trong hạn 120.611.513 đồng, lãi quá hạn 348.188.848 đồng và phạt chậm trả lãi 23.153.415 đồng.

Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông **T1** và bà **A** thanh toán các khoản tiền trên và tiếp tục phải trả lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.3] Về việc xử lý tài sản thế chấp:

Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét: Trường hợp ông **T1** và bà **A** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Điều 8 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BID.BĐCN.475.290321 ngày 30/3/2021 quy định: “*Khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp **A** thu hồi nợ trước hạn...*”. Như đã phân tích ở mục [2.1], ông **T1** và bà **A** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản vay, do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ đồng thời đề nghị được xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông **T1** và bà **A** không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông **T1** và bà **A** tại Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, tọa lạc: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh)** theo Giấy chứng nhận số CX191964, sổ vào sổ cấp GCN: CS12411 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 08/10/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông **Lại Hữu T1** ngày 26/3/2021.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2025, xác định tài sản thế chấp là thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: **Xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh)**. Hiện trạng tài sản thế chấp: Đất trống. Người đại diện hợp pháp nguyên đơn xác định hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thế chấp.

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên giao kết tự nguyện, đúng hình thức, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên là căn cứ pháp lý xác lập quyền xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng khi nghĩa vụ được bảo đảm không được thực hiện.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi toàn bộ khoản nợ của ông **T1** và bà **A** tại Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về việc yêu cầu **Công ty TNHH K** có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 18/4/2022.

Ngày 18/4/2022, **Công ty TNHH K** do ông **Lại Hữu T1**, Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc, đại diện ký giấy cam kết về việc trả nợ cho bên được cấp tín dụng là ông **T1** và bà **A**. Nội dung cam kết như sau: Bên cam kết đồng ý cùng Bên được cấp tín dụng thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với **A**, bao gồm nợ gốc, lãi, phí và các khoản phải trả khác phát sinh theo các hợp đồng, thỏa thuận cấp tín dụng (kể cả phát sinh trước, trong và sau thời điểm ký cam kết). **A** có quyền yêu cầu một hoặc cả hai bên thực hiện nghĩa vụ trả nợ; nếu không thực hiện đúng nghĩa vụ, **A** được quyền tạm ngưng giao dịch và trích tiền từ tài khoản

của Bên cam kết để thu hồi nợ. Cam kết có hiệu lực kể từ ngày ký, không hủy ngang, áp dụng cho nhiều lần cấp tín dụng và chỉ chấm dứt khi các bên thỏa thuận bằng văn bản và toàn bộ nghĩa vụ trả nợ với **A** đã được hoàn tất.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH K** cũng thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn và đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, tại Điều 342 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “1. *Trường hợp bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đó.* 2. *Trường hợp bên bảo lãnh không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo lãnh thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh thanh toán giá trị nghĩa vụ vi phạm và bồi thường thiệt hại.*”.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc **Công ty TNHH K** liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông **T1** và bà **A** là có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà là có căn cứ và phù hợp các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị A** và **Công ty TNHH K** phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật. Do đó, ông **T1**, bà **A** và **Công ty TNHH K** phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị A** và **Công ty TNHH K** phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 116, 117, 292, 293, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 342, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ các Điều 91, 94, 95 và 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Thông Tư số 39/2016/TTNH-NN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N**;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Á1** đối với bị đơn ông **Lại Hữu T1** và bà **Nguyễn Thị Á** về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Á** và **Công ty TNHH K** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP Á1** số tiền tính đến ngày 10/3/2026 là 1.807.229.543 đồng (một tỷ tám trăm lẻ bảy triệu hai trăm hai mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng), trong đó:

Nợ gốc 1.315.275.767 đồng (một tỷ ba trăm mười lăm triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng);

Lãi trong hạn 120.611.513 đồng (một trăm hai mươi triệu sáu trăm mười một nghìn năm trăm mười ba đồng);

Lãi quá hạn 348.188.848 đồng (ba trăm bốn mươi tám triệu một trăm tám mươi tám nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng);

Phạt chậm trả lãi 23.153.415 đồng (hai mươi ba triệu một trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm mười lăm đồng).

Kể từ ngày 11/3/2026 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Á** và **Công ty TNHH K** còn phải trả cho **Ngân hàng TMCP Á1** tiền lãi phát sinh trên dư nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.1479.180422 ngày 18 tháng 4 năm 2022, Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.2423.030321 ngày 04 tháng 3 năm 2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số BID.CN.2423.030321/SĐBS-01 ngày 30 tháng 3 năm 2021, Khế ước nhận nợ số 359786659 ngày 18/4/2022, Khế ước nhận nợ số 330689569 ngày 04/3/2021 giữa **Ngân hàng TMCP Á1** và ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Á**.

Trường hợp ông **Lại Hữu T1**, bà **Nguyễn Thị Á** và **Công ty TNHH K** không thanh toán hoặc thanh toán không đủ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, **Ngân hàng TMCP Á1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 400, tờ bản đồ số 28, tọa lạc: **xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường L, 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 CX191964, số vào sổ cấp GCN: CS12411 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp ngày 08/10/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông **Lại Hữu T1** ngày 26/3/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số BID.BĐCN.475.290321 ngày 30/3/2021 được

công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 1629, quyển số: 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng D, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 01/4/2021.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Lại Hữu T1, bà Nguyễn Thị Á tại Ngân hàng TMCP Á1 thì ông Lại Hữu T1, bà Nguyễn Thị Á và Công ty TNHH K có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Á1.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Lại Hữu T1, bà Nguyễn Thị Á và Công ty TNHH K phải trả cho Ngân hàng TMCP Á1 số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lại Hữu T1, bà Nguyễn Thị Á và Công ty TNHH K phải chịu số tiền 66.216.886 đồng (sáu mươi sáu triệu hai trăm mười sáu nghìn tám trăm tám mươi sáu đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á1 số tiền 29.609.110 đồng (hai mươi chín triệu sáu trăm lẻ chín nghìn một trăm mười đồng) tạm ứng án phí đã nộp là theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án ký hiệu BLTU/25E số 0037842 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18–Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18–Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

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

Nguyễn Kiều Oanh

