

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

KHU VỰC 10

THÀNH PHỐ H

Bản số: 908/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Phước Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Trung;

2. Bà Nguyễn Ngọc Thanh Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Xuân Thành, thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 475/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 449/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Địa chỉ: 442 Nguyễn T, phường BC, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Nguyễn Phạm Phương T, sinh năm: 1998

Địa chỉ: Lầu 8, Tòa nhà ABC, số 444A - 446 C, phường N, Thành phố H (theo văn bản ủy quyền số: 1061/UQ-QLN.25 ngày 23/5/2025) (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Hồ Minh V, sinh năm: 1992.

Địa chỉ: D13/11 Ấp 7, xã B, Thành phố H (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Trần Yến N, sinh năm: 1992; địa chỉ: D13/11 ấp 7, xã B, Thành phố H. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/5/2025, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần A do bà Nguyễn Phạm Phương T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/8/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần A (sau đây viết là Ngân hàng) và ông Hồ Minh V có ký Bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: GOV.CN.4093.180823. Đồng thời Ngân hàng và ông Hồ Minh V cũng ký cụ thể từng hợp đồng tín dụng như sau:

- Ngày 21/8/2023 Ngân hàng và ông V ký hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4104.180823 theo hợp đồng thì Ngân hàng cho ông V vay số tiền là: 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), mục đích cho vay là mua nhà, đất, phương thức cho vay từng lần, thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, phương thức giải ngân: được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Ngày 23/8/2023 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông V theo khế ước nhận nợ số: 407900649, lãi suất vay là: 9,5%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần theo công thức: Lãi suất vay (%/năm) = Lãi suất cơ sở + 3,9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là: 10%/năm.

- Ngày 21/8/2023 Ngân hàng và ông V ký hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4105.180823 theo hợp đồng thì Ngân hàng cho ông V vay số tiền là: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), mục đích cho vay là tiêu dùng phương thức cho vay từng lần, thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu, phương thức giải ngân: được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Ngày 23/8/2023 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) cho ông V theo khế ước nhận nợ số: 407901059, lãi suất vay là: 9,5%/năm cố định trong 12 tháng. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần theo công thức: Lãi suất vay(%/năm) = Lãi suất cơ sở + 3,9%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là: 10%/năm.

- Ngày 24/6/2023 ông V có ký Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân. Ngân hàng đã phê duyệt và cấp cho ông V 02 thẻ tín dụng gồm thẻ JCB Gold hạn mức 20.000.000 đồng và thẻ Visa Gold hạn mức 20.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên thì ông V đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ 87, địa chỉ: 145/9 Lê Thị Hoa, KP3, phường BC, thành phố TĐ, Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Minh V theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do UBND quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: GOV.BĐCN.404.180823 ngày 21/8/2023.

Bảo lãnh của bà Võ Trần Yến N theo giấy cam kết về việc trả nợ ngày 21/8/2023. Theo đó, nên bảo lãnh đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với Ngân hàng khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng thì ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 07/02/2025 Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với khoản vay của hai hợp đồng tín dụng; thông báo thu hồi nợ trước hạn và chấm dứt quyền sử dụng thẻ tín dụng đối với ông V.

Tính đến ngày 30/9/2025 thì ông Hồ Minh V còn nợ cụ thể như sau:

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4104.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407900649 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 2.166.406.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 112.926.139 đồng, lãi quá hạn là: 246.950.362 đồng, lãi chậm trả lãi là: 12.843.235 đồng. Tổng cộng là: 2.539.125.736 đồng.

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4105.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407901059 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 787.789.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 41.066.612 đồng, lãi quá hạn là: 89.800.724 đồng, lãi chậm trả lãi là: 4.698.675 đồng. Tổng cộng là: 923.355.011 đồng

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ JCB Gold) số thẻ tín dụng: 356795*****5625 vốn gốc là: 20.552.110 đồng, lãi quá hạn là: 5.074.520. Tổng cộng là: 25.626.630 đồng.

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ Visa Gold) số thẻ tín dụng: 479139*****1848 còn nợ vốn gốc là: 1.232.920 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Hồ Minh V trả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 30/9/2025 số tiền vốn vay là: 2.975.980.030 đồng (Hai tỷ, chín trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi ngàn, không trăm ba mươi đồng); lãi trong hạn: 153.992.751 đồng; lãi quá hạn

341.825.606 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.541.910 đồng. Tổng cộng là: 3.489.340.297 đồng.

Ông V còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, bản điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Á Châu kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 505, tờ bản đồ 87, địa chỉ: 145/9 Lê Thị Hoa, KP3, phường BC, thành phố TĐ (nay là phường T), Thành phố H thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Minh V theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do UBND quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023.

Đồng thời bà Võ Trần Yên N có trách nhiệm liên đới cùng với ông V thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 21/8/2023.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 – Thành phố H phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết

Ngân hàng Thương mại cổ phần A khởi kiện yêu cầu ông Hồ Minh V phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ mà Ngân hàng và ông V đã ký kết. Mục đích vay là mua nhà cửa và tiêu dùng. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố H.

Bị đơn ông Hồ Minh V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Trần Yên N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng triệu tập đến Tòa

án để trình bày ý kiến, tham gia các phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ Luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Căn cứ vào các chứng cứ mà Ngân hàng TMCP A cung cấp có cơ sở xác định vào ngày 21/8/2023 Ngân hàng và ông V đã giao kết các hợp đồng tín dụng gồm: Bản thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số: GOV.CN.4093.180823, Hợp đồng tín dụng số GOV.4104.180823, Hợp đồng tín dụng số GOV.4105.180823 và Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho ông V theo khế ước nhận nợ số: 407900649 ngày 23/8/2023 với số tiền vay là: 2.200.000.000 đồng và khế ước nhận nợ số 407901059 ngày 28/3/2023 với số tiền vay là: 800.000.000 đồng.

Ngoài ra vào ngày 24/6/2023 ông V có ký Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân. Ngân hàng đã phê duyệt và cấp cho ông V 02 thẻ tín dụng gồm thẻ JCB Gold và thẻ Visa Gold hạn mức mỗi thẻ là 20.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Hồ Minh V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vốn và tiền lãi như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Từ ngày 22/02/2025 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay đối với Hợp đồng tín dụng số GOV.4104.180823 ngày 21/8/2023, Hợp đồng tín dụng số GOV.4105.180823 ngày 21/8/2023 của ông Hồ Minh V sang nợ quá hạn. đối với khoản vay phát sinh từ hai thẻ tín dụng là thẻ JCB Gold và thẻ Visa Gold thì ngày 07/02/2025 ngân hàng cũng đã thông báo thu hồi nợ trước hạn và chấm dứt quyền sử dụng thẻ.

Căn cứ vào bản tính lãi mà Ngân hàng cung cấp thì tạm tính đến ngày 30/9/2025 ông Hồ Minh V còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 3.489.340.297 đồng, trong đó tiền vốn vay là: 2.975.980.030 đồng (Hai tỷ, chín trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi ngàn, không trăm ba mươi đồng); lãi trong hạn: 153.992.751 đồng; lãi quá hạn 341.825.606 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.541.910 đồng, cụ thể như sau:

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4104.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407900649 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 2.166.406.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 112.926.139 đồng, lãi quá hạn là: 246.950.362 đồng, lãi chậm trả lãi là: 12.843.235 đồng. Tổng cộng là: 2.539.125.736 đồng.

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4105.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407901059 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 787.789.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 41.066.612 đồng, lãi quá hạn là: 89.800.724 đồng, lãi chậm trả lãi là: 4.698.675 đồng. Tổng cộng là: 923.355.011 đồng.

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ JCB Gold) số thẻ tín dụng: 356795*****5625 vốn gốc là: 20.552.110 đồng, lãi quá hạn là: 5.074.520. Tổng cộng là: 25.626.630 đồng.

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ Visa Gold) số thẻ tín dụng: 479139*****1848 còn nợ vốn gốc là: 1.232.920 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Á Châu yêu cầu ông Hồ Minh V phải thanh toán toàn bộ số tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 30/9/2025 với số tiền là 3.489.340.297 đồng (Ba tỷ bốn trăm tám mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi ngàn hai trăm chín mươi bảy đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

[3]. Để đảm bảo cho tất cả khoản vay của ông Hồ Minh V thì Ngân hàng TMCP Á Châu đã nhận tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ: 145/9 Lê Thị Hoa, khu phố 3, phường BC, thành phố TĐ (nay là phường Tam Bình), Thành phố H thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 87 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Minh V theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do UBND quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: GOV.BĐCN.404.180823 ngày 21/8/2023.

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên được công chứng tại Văn phòng công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2024 Hội đồng thẩm định ghi nhận ông Hồ Minh V vắng mặt, nhà khóa cửa hội đồng không vào được bên trong nhà. Nhìn từ ngoài vào có cổng rào tường gạch song sắt, có khoảng sân trước, nhà trệt có gác.

Theo quy định tại điểm 8.2.1 khoản 8.2 của Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quy định: *“Khi xử lý tài sản thế chấp, nếu tài sản thế chấp thay đổi vì bất cứ lý do gì so với thời điểm nhận thế chấp, Ngân hàng có quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp kể cả phần giá trị tài sản tăng thêm (nếu có) để thu hồi nợ...”*

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu ông Hồ Minh V không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ: 145/9 Lê Thị Hoa, khu phố 3, phường BC, thành phố TĐ (nay là phường T), Thành phố H thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 87 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Minh V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do UBND quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: GOV.BĐCN.404.180823 ngày 21/8/2023 để Ngân hàng Thương mại cổ phần A thu hồi nợ.

Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông Hồ Minh V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

[4]. Ngày 21/8/2023 bà Võ Trần Yến N có ký giấy cam kết về việc trả nợ theo nội dung giấy cam kết thì bà Nhi đã cam kết như sau: *“Đồng ý cùng trả nợ với Bên được cấp tín dụng (là ông Hồ Minh V) theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ và các cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với Ngân hàng. Ngân hàng có quyền yêu cầu một trong hai bên (Bên cam kết hoặc bên được cấp tín dụng) hoặc cả hai bên cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ”*.

Xét thấy, việc bà Yến Nhi ký giấy cam kết trả nợ cùng với ông V là hoàn toàn tự nguyện và nội dung của giấy cam kết trả nợ không trái với quy định của pháp luật nên được công nhận. Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 21/8/2023 là căn cứ pháp lý làm phát sinh nghĩa vụ trả nợ của bà Nhi đối với toàn bộ khoản nợ của ông V phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 275 của Bộ luật Dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng thì ông V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vì vậy Ngân hàng có quyền yêu cầu bên bảo lãnh là bà Võ Trần Yến N liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

Ông Hồ Minh V và bà Võ Trần Yến N vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp bất cứ tài liệu chứng cứ nào để bảo vệ quyền và lợi

ích hợp pháp của mình. Do vậy, ông V và bà Nhi phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần A đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp với số tiền là 15.000.000 đồng. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Hồ Minh V có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Minh V chịu án phí là: 101.786.805 đồng (Một trăm lẻ một triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm lẻ năm đồng).

Ngân hàng không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 48.541.266 đồng (Bốn mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi một ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số: 0002467 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, Thành phố H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 180, khoản 1 Điều 233, khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 317, 318, 319, 320, 322 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Hồ Minh V trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền vốn và lãi còn thiếu tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 3.489.340.297 đồng (Ba tỷ, bốn trăm tám mươi chín triệu, ba trăm bốn mươi ngàn, hai trăm chín mươi bảy đồng) trong đó tiền vốn vay là: 2.975.980.030 đồng (Hai tỷ, chín trăm bảy mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi ngàn, không trăm ba mươi đồng); lãi trong hạn:

153.992.751 đồng; lãi quá hạn 341.825.606 đồng, lãi chậm trả lãi: 17.541.910 đồng, cụ thể như sau:

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4104.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407900649 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 2.166.406.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 112.926.139 đồng, lãi quá hạn là: 246.950.362 đồng, lãi chậm trả lãi là: 12.843.235 đồng. Tổng cộng là: 2.539.125.736 đồng.

- Khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: GOV.CN.4105.180823 ngày 21/8/2023 và khế ước nhận nợ số 407901059 ngày 23/8/2023 nợ gốc là: 787.789.000 đồng, nợ lãi trong hạn là: 41.066.612 đồng, lãi quá hạn là: 89.800.724 đồng, lãi chậm trả lãi là: 4.698.675 đồng. Tổng cộng là: 923.355.011 đồng.

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ JCB Gold) số thẻ tín dụng: 35679 5*****5625 vốn gốc là: 20.552.110 đồng, lãi quá hạn là: 5.074.520. Tổng cộng là: 25.626.630 đồng.

- Khoản nợ thẻ tín dụng (loại thẻ Visa Gold) số thẻ tín dụng: 479139*****1848 còn nợ vốn gốc là: 1.232.920 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Võ Trần Yên N có trách nhiệm liên đới cùng với ông Hồ Minh V thực hiện nghĩa vụ trả nợ tại Điều 1 của Quyết định theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 21/8/2023.

3. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

4. Khi ông Hồ Minh V và bà Võ Trần Yên N đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Minh V bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do UBND quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023.

5. Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà ông Hồ Minh V và bà Võ Trần Yên N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo

đảm là toàn bộ nhà và đất tại địa chỉ: 145/9 Lê Thị Hoa, khu phố 3, phường BC, thành phố TĐ (nay là phường Tam Bình), Thành phố H thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ số 87 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Hồ Minh V theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4636/2007/GCN do Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp ngày 22/10/2007, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 16/8/2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: GOV.BĐCN.404.180823 ngày 21/8/2023 để Ngân hàng Thương mại cổ phần A thu hồi nợ.

6. Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A thì ông Hồ Minh V hoặc bà Võ Trần Yến N phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A.

7. Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn phạm vi nghĩa vụ được đảm bảo thì phần giá trị còn lại được trả lại cho ông Hồ Minh V.

8. Về chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hồ Minh V phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền là: 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Minh V phải nộp án phí là: 101.786.805 đồng (Một trăm lẻ một triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn tám trăm lẻ năm đồng).

- Ngân hàng Thương mại cổ phần A không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 48.541.266 đồng (Bốn mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi một ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số: 0002467 ngày 08 tháng 7 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10, Thành phố H).

10. Về quyền 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 tại phiên tòa được quyền kháng cáo 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.

11. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các

Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.H;
- VKSND Khu vực 10 – TP.H;
- Thi hành án dân sự TP.H
- Phòng THADS Khu vực 10, TP.H;
- Các đương sự;
- Lưu VT; hồ sơ.



Lại Phước Trường