TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 1156/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Ngọc Tiến;

2. Bà Đỗ Thị A.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Ngọc Phương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần C; Địa chỉ trụ sở chính: Số M Đường Tr, phường C, quận H (nay là phường C), Thành phố H; Địa chỉ chi nhánh: Số M, Đường Ng, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Ngọc L, sinh năm 1986. (theo Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024.) (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Gia C, sinh năm 1972; Bà Dương Thị Ngọc Q, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ thường trú: Số E, Ấp 5, xã Đ, huyện B (nay là xã H), Thành phố H. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Trương Thị Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần C trình bày:

- Ngân hàng V - CN 10 TP.H có ký kết, thực hiện Hợp đồng cho vay với Ông Nguyễn Gia C – Bà Dương Thị Ngọc Q, cụ thể:

- Theo Hợp đồng Cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024:

+ Số tiền vay: 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng)

+ Mục đích vay: Hoàn lại nguồn vốn KH đã vay từ cá nhân khác để nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số Số D ấp 4, xã Đ, huyện B, Tp.H để phục vụ nhu cầu đời sống.

+ Thời hạn cho vay: 216 tháng.

+ Lãi suất khi cho vay: lãi suất điều chỉnh tháng/lần (tại thời điểm nhận nợ là 7,0%/năm).

- Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 02/05/2024 của Ông Nguyễn Gia C, hạn mức thẻ tín dụng: 150.000.000đ

- Các khoản vay trên được bảo đảm bằng Bất động sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30.BL/2024/HĐBĐ/NHCT940, số công chứng: 004819, quyển số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/3/2024, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 26/3/2024. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đai tại địa chỉ số Số D ấp 4, xã Đ, huyện B, Tp.H. Hiện thuộc sở hữu hợp pháp của Ông Nguyễn Gia C – Bà Dương Thị Ngọc Q theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BN 316009, số vào sổ cấp GCN CH 02071 do UBND huyện B TP.H cấp ngày 06/02/2013.

- Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc đến hạn) từ ngày 25/12/2024 và toàn bộ khoản nợ vay của Ông Nguyễn Gia C – Bà Dương Thị Ngọc Q đã chuyển sang nợ quá hạn. Mặc dù, Ngân hàng V - CN 10 TP.H đã nhiều lần yêu cầu bên vay thực thi các nghĩa vụ của mình, khắc phục vi phạm, bên vay có cam kết nhưng vẫn không thực hiện được. Ông Nguyễn Gia C – Bà Dương Thị Ngọc Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, nên toàn bộ khoản vay nêu trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 25/12/2024.

Đến thời điểm ngày 30/9/2025 dư nợ vay của Ông Nguyễn Gia C – Bà Dương Thị Ngọc Q và thẻ của Ông Nguyễn Gia C đã quá hạn 278 ngày. Tổng số tiền quá hạn phải thanh toán tại thời điểm ngày 30/9/2025 là 6.461.107.768đ

(Sáu tỷ, bốn trăm sáu mươi mốt triệu, một trăm lẻ bảy ngàn, bảy trăm sáu mươi tám đồng). Trong đó, bao gồm:

1. Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024 là 6.296.518.261đ, trong đó:

+ Dư nợ gốc: 5.777.776.000đ (Năm tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng), trong đó:

- Nợ gốc quá hạn: 5.777.776.000đ (Năm tỷ, bảy trăm bảy mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi sáu ngàn đồng), quá hạn gốc kỳ trả nợ ngày 25/12/2024.

+ Dư nợ lãi: 518.742.261đ (Năm trăm mười tám triệu, bảy trăm bốn mươi hai ngàn, hai trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó:

- Nợ lãi quá hạn: 510.036.021đ, quá hạn lãi kỳ trả nợ ngày 25/12/2024

- Nợ lãi trong hạn: 8.706.240đ.

2. Theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng ngày 02/5/2024 của Ông Nguyễn Gia C, quá hạn kỳ trả nợ ngày 06/01/2025.

+ Tổng dư nợ gốc quá hạn: 141.913.435đ

+ Lãi quá hạn: 22.676.072đ

Tổng cộng: 164.589.507đ

- Từ khi khoản nợ Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q bị quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo và mời làm việc với Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q để yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ. Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 6.296.518.261đ (Sáu tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm mười tám ngàn, hai trăm sáu mươi mốt đồng), trong đó: Nợ gốc là 5.777.776.000đ, Nợ lãi quá hạn là 510.036.021đ, Nợ lãi trong hạn là 8.706.240đ

- Buộc Ông Nguyễn Gia C phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP C toàn bộ số tiền nợ thẻ tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 164.589.507đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, năm trăm lẻ bảy đồng), trong đó: Nợ gốc là 141.913.435đ, Nợ lãi quá hạn là 22.676.072đ

- Đồng thời, Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh

toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng, giấy nhận nợ.

- Trường hợp Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP C thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản của Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q là: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số Số D, Ấp 4, xã Đ, huyện B, Thành phố H, hiện thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BN 316009, số vào sổ cấp GCN: CH 02071 do UBND huyện B TP.H cấp ngày 06/02/2013.

- Sau khi trừ đi các khoản chi phí theo quy định của pháp luật, số tiền phát mại được dùng để thanh toán nợ cho Ngân hàng trường hợp còn dư thì hoàn trả lại cho Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q, nếu không đủ thì Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Bị đơn Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q: Vắng mặt.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh trụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Xét, theo Đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2025 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần C cùng các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là tranh chấp về dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Xét, theo Đơn khởi kiện ngày 07/3/2025 và Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024 do nguyên đơn cung cấp thì bị đơn có hộ khẩu thường trú tại Số E, Ấp 5, xã Đ, huyện B (nay là xã H), Thành phố H và theo Kết quả xác minh của Công an xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì *"Đ/s Nguyễn Gia C, sn: 1972 và Dương Thị Ngọc Q, sn: 1975 có HKTT tại Số E Ấp 14 (ấp 5 cũ) xã Đ, huyện B, TP.H nhưng không thực tế cư trú tại địa chỉ trên"*. Như vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn, việc bị đơn thay đổi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới được coi là cố tình giấu địa chỉ theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b Khoản 2 Điều 277 Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp này, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án nêu trên theo thủ tục chung và theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 xác định địa chỉ Số E, Ấp 5, xã Đ, huyện B (nay là xã H), Thành phố H là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q.

Xét, Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024 được ký giữa Ngân hàng TMCP C – CN 10, Tp.H với Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q tại địa chỉ 111 – 121 Đường Ng, Phường H, Quận 10 (nay là phường V), Thành phố H, đây là địa chỉ chi nhánh của Ngân hàng TMCP C. Căn cứ điểm a, Khoản 1 Điều 35 (đã được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025); điểm g, Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" giữa Ngân hàng TMCP C với Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

- Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng gồm Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự để nộp bản tự khai, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q đều vắng mặt.

- Tại phiên tòa, bị đơn Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q tiếp tục vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024.

[2.1.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vào ngày 25/3/2024 giữa Ngân hàng TMCP C (viết tắt là Ngân hàng) với Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q có ký với nhau Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940, theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông C và bà Q vay 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng) để *"hoàn lại nguồn vốn KH đã vay từ cá nhân khác để nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số Số D ấp 4, xã Đ, huyện B, Tp.H để phục vụ nhu cầu đời sống."*. Thời hạn cho vay là 216 tháng; Lãi suất cho vay là 7,0%/năm; Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Thực hiện hợp đồng, ngày 27/3/2024 Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q đã ký Giấy nhận nợ số 011482024/GNN.BL với Ngân hàng, theo đó Ngân hàng đã giải ngân đúng và đủ số tiền 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng) cho ông C và bà Q bằng hình thức chuyển khoản. Khoản nợ 6.000.000.000đ được chia trả trong thời hạn 216 tháng tương ứng 215 kỳ, trong đó từ kỳ 1 đến kỳ 215 trả nợ gốc 27.778.000đ/tháng cùng với trả nợ lãi, kỳ 216 trả nợ gốc 27.730.000đ/tháng cùng với trả nợ lãi, trả nợ gốc và nợ lãi vào ngày 25 hàng tháng.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024, ông C và bà Q đã trả được cho Ngân hàng 222.224.000đ tiền gốc, 275.364.793đ tiền lãi. Và từ ngày 25/12/2024 ông C và bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Giấy nhận nợ nên cùng ngày Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn. Do ông C và bà Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên yêu cầu của Ngân hàng buộc ông C và bà Q cùng có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi là có cơ sở, phù hợp nội dung đã thỏa thuận được quy định tại khoản 7.5 Điều 7; khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.1.2] Theo khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024 quy định:

"Lãi suất cho vay tại thời điểm giao kết Hợp Đồng là 11%/năm và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày giao kết Hợp Đồng.

Lãi suất cho vay ưu đãi: 7,0%/365 ngày (tương đương 7,0%/năm). Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất cho vay được áp dụng theo quy định của NHCT.

Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại khoản 5.2 Điều 5 và khoản 9.2 Điều 9 Điều Kiện, Điều Khoản Chung của Hợp Đồng này thì Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc

bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thỏa thuận tại điểm a khoản 2.1 Điều 2 Điều kiện, Điều Khoản Chung của Hợp đồng này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn."

Xét, mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024 là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.1.3] Như vậy, tính đến ngày 30/9/2025 thì Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 6.296.518.261đ, trong đó: nợ gốc là 5.777.776.000đ, nợ lãi trong hạn là 8.706.240đ, nợ lãi quá hạn là 510.036.021đ

[2.2] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi của Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/6/2024.

[2.2.1] Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/6/2024 thể hiện Ông Nguyễn Gia C với Ngân hàng có thỏa thuận với nhau về việc Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho Ông Nguyễn Gia C với hạn mức thẻ tín dụng là 150.000.000đ. Xét, hình thức và nội dung của Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/6/2024 phù hợp theo quy định tại Điều 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 2 của Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng C thì *"...Chủ thẻ phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho NH dư nợ thẻ cùng các khoản lãi và phí phát sinh (nếu có) trên sao kê, bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh từ tất cả các giao dịch thẻ của Chủ thẻ và các nghĩa vụ của chủ thẻ phát sinh từ Hợp đồng này và/hoặc có phát sinh tranh chấp với ĐVCNT và/hoặc chủ thẻ đang thực hiện khiếu nại về giao dịch với NH..."*, tuy nhiên theo các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng cung cấp thể hiện ông C vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 06/01/2025 nên yêu cầu của Ngân hàng buộc Ông Nguyễn Gia C phải có nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi của thẻ tín dụng là có cơ sở, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng C, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

- Theo khoản 4 Điều 4 của Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng C quy định về hạn mức thẻ tín dụng, lãi và phí *"...Lãi suất và phương thức tính lãi: a. Lãi suất thẻ tín dụng, lãi suất nợ quá hạn: theo quy định của NH trong từng thời kỳ và được thông báo theo các Phương thức nhân thông tin. Lãi suất tính lại được quy đổi theo tỷ lệ %/năm (lãi suất năm; một năm là 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày). b. Thời hạn tính lãi được tính từ*

ngày giao dịch được cập nhật vào hệ thống của NH đến ngày chủ thẻ thanh toán và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi. c. Số tiền lãi = Dư nợ cuối ngày của khoản tính lãi nhân (x) lãi suất tính lãi chia (/) 365…". Xét, mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/6/2024 kèm Điều khoản và điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng C là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày 30/9/2025 Ông Nguyễn Gia C còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 164.589.507đ, trong đó: nợ gốc là 141.913.435đ và nợ lãi là 22.676.072đ

[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[2.3.1] Để đảm bảo cho các khoản vay phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 30.BL/2024-HĐCV/NHCT940 ngày 25/3/2024, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng ngày 05/6/2024 thì Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q có ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30.BL/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/3/2024, theo đó ông C và bà Q đồng ý thế chấp cho Ngân hàng 01 (một) bất động sản là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số Số D Ấp 4, xã Đ, huyện B (nay là xã H), Thành phố H. (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 316009, số vào sổ cấp GCN: CH02071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/02/2013)

Xét, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30.BL/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/3/2024 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng M, Thành phố H và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H vào ngày 26/3/2024, các bên trong hợp đồng tự nguyện thỏa thuận, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, 118, 119, 298, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 thì Hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.3.2] Theo khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30.BL/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/3/2024 quy định về các trường hợp xử lý tài sản thế chấp:

"Sau năm (05) ngày làm việc kể từ ngày Bên Nhận Thế Chấp thông báo cho Bên Thế Chấp biết việc một và /hoặc (các) Bên Được Bảo Đảm vi phạm Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm (một và/hoặc (các) Bên Được Bảo Đảm không thực hiện kịp thời, đầy đủ Nghĩa vụ Được Bảo Đảm khi đến hạn, thời điểm đến hạn

theo quy định tại Hợp Đồng Cấp Tín Dụng hoặc thời điểm mà Bên Nhận Thế Chấp ấn định trong văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trước thời hạn do một và/hoặc (các) Bên được Bảo Đảm vi phạm Hợp Đồng Cấp Tín Dụng) mà Bên Nhận Thế Chấp không nhận được văn bản của Bên Thế Chấp đề nghị Bên Nhận Thế Chấp chưa tiến hành các thủ tục xử lý Tài Sản Thế Chấp và chưa tự nguyện nộp cho Bên Nhận Thế Chấp một khoản tiền tương đương với phần giá trị Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm đã quá hạn.

...

Bên Thế Chấp/một và/hoặc (các) Bên Được Bảo Đảm vi phạm các cam kết và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này hoặc một trong các Hợp Đồng Cấp Tín Dụng, mà không khắc phục vi phạm trong thời hạn mà Bên Nhận Thế Chấp yêu cầu bằng văn bản hoặc không thể khắc phục."

Như vậy, việc Ông Nguyễn Gia C, Bà Dương Thị Ngọc Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ tại các Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng đã làm phát sinh quyền của Bên Nhận thế chấp – Ngân hàng tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 30.BL/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/3/2024 nên yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở, phù hợp nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, phù hợp theo quy định tại Điều 297, 298, 299, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì *"...Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật..."*; *"Mức lãi suất hai bên thỏa thuận hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn"* nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết các khoản nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157 và 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ Điều 5, Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 hướng dẫn một số quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án;

- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 297, 298, 299, 318, 319, 320, 321, 322 và 323 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2025 là 6.296.518.261đ (Sáu tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, năm trăm mười tám ngàn, hai trăm sáu mươi mốt đồng). Trong đó: Nợ gốc là 5.777.776.000đ, Nợ lãi trong hạn là 8.706.240đ, Nợ lãi quá hạn là 510.036.021đ.

1.2 Buộc Ông Nguyễn Gia C phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C tổng số tiền còn nợ của thẻ tín dụng tính đến ngày 30/9/2025 là 164.589.507đ. Trong đó: Nợ gốc là 141.913.435đ, Nợ lãi quá hạn là 22.676.072đ.

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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

1.3 Trường hợp Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q không trả hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 708, tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ số Số D Ấp 4, xã Đ, huyện B (nay là xã H), Thành phố H. (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 316009, số vào sổ cấp GCN: CH02071 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 06/02/2013)

1.4 Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C thì Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi trả hết nợ.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q có nghĩa vụ hoàn trả 10.000.000đ (Mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C.

3. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Gia C và Bà Dương Thị Ngọc Q phải chịu số tiền là 114.296.518đ (Một trăm mười bốn triệu, hai trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm mười tám đồng). Ông Nguyễn Gia C phải chịu số tiền là 8.229.475đ (Tám triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng). Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C 57.030.524đ (Năm mươi bảy triệu, không trăm ba mươi ngàn, năm trăm hai mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0075443 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại

phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND KV4, Tp.HCM
- Phòng THADS KV4, Tp.HCM. (trước là Chi cục THADS Q.10, Tp.HCM);
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bảo Ngọc