

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 28/2026/DS-ST
Ngày: 03-3-2026
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tám

2. Ông Trần Đình Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Trường Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2025/TLST- DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2026/QĐST – DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ (B)

Địa chỉ trụ sở chính: Tháp B, A T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh T - Giám đốc B – Chi nhánh P (vắng mặt).

Địa chỉ: A đường Đ, phường P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người được uỷ quyền lại: Bà Lê Thúy K, bà Trần Thị Trung T1, bà Hồ Cẩm C. (bà K có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1983 và bà Ngô Ngọc Y, sinh năm 1989;

Địa chỉ: A N, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường D, thành phố Hồ Chí Minh). (ông H, bà Y vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở: Xã P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Tuyết T2 – chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã P: Ông Trương Thành T3 – Chức vụ: Công chức Phòng kinh tế (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thúy K trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng B) và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y đã thỏa thuận ký các hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Ngày 15/3/2022 giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y ký Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 4.500.000.000 đồng; mục đích vay sửa chữa nhà ở; lãi suất 10%/năm áp dụng từ thời điểm giải ngân đến ngày 01/9/2022, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần = lãi suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân +4,1%/năm trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2027, khoản vay trả góp, thanh toán nợ theo quý. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về Phí thanh toán trước hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên...

Ngày 22/6/2022 giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 01/2022/16749197/HĐTD với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 6.000.000.000 đồng; mục đích vay hoàn vốn mua đất ở; lãi suất 10,2% năm áp dụng từ thời điểm giải ngân đến ngày 28/6/2022 và được điều chỉnh 06 tháng một lần = lãi suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân +4,6%/năm trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2027, khoản vay trả góp, thanh toán nợ theo quý. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về Phí thanh toán trước hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên...

Ngày 10/11/2023 giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 1.150.000.000 đồng; mục đích vay chăn nuôi bò; lãi suất 9,7% năm áp dụng trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 10/11/2023 đến ngày 10/10/2024. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về Phí thanh toán trước hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên...

Ngày 21/03/2024 giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng số 01/2024/76149197/HĐTD với nội dung: Ngân hàng B cho ông H

vay số tiền 90.000.000 đồng; mục đích vay chăn nuôi bò; lãi suất 9% năm áp dụng trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 25/3/2024 đến ngày 25/3/2025. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về Phí thanh toán trước hạn, quyền và nghĩa vụ của các bên...

Tài sản thế chấp cho các khoản vay trên gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 74 tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã P, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2022 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/17649197/HĐBĐ ngày 22/6/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 29, diện tích 638m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/7618030/HĐBĐ ngày 15/3/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y.

Sau khi ký các hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng B đều đã giải ngân cho ông H, bà Y các khoản vay như trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông H, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Cụ thể tính đến ngày 01/3/2026 ông H, bà Y đã thanh toán và còn nợ lại các khoản tiền theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD ngày 15/3/2022:

Số tiền đã thanh toán là 1.650.362.274 đồng bao gồm nợ gốc 900.000.000 đồng, lãi trong hạn 750.362.274 đồng.

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 4.469.512.561 đồng bao gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi: 711.279.369 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 81.582.097 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 76.651.095 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17649197/HĐTD ngày 22/6/2022:

Số tiền đã thanh toán là 800.000.000 đồng nợ gốc.

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 6.365.520.748 đồng bao gồm: nợ gốc: 5.200.000.000 đồng, nợ lãi: 997.545.206 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 72.947.672 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 95.027.870 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023:

Chưa thanh toán số tiền nào.

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 1.513.772.765 đồng bao gồm: nợ gốc: 1.150.000.000 đồng, nợ lãi: 257.634.658 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 77.626.464 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 28.511.643 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17649197/HĐTD ngày 21/3/2024:

Chưa thanh toán số tiền nào.

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 108.773.761 đồng bao gồm: nợ gốc: 90.000.000 đồng, nợ lãi: 13.825.479 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 3.794.832 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 1.153.450 đồng.

Như vậy, tổng số nợ của các khoản vay tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835 đồng.

Do ông H, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng B khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu ông H, bà Y thanh toán cho Ngân hàng B các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 01/3/2026 cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD ngày 15/3/2022:

Yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 4.469.512.561 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi: 711.279.369 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 81.582.097 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 76.651.095 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17649197/HĐTD ngày 22/6/2022:

Yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 6.365.520.748 đồng, bao gồm: nợ gốc: 5.200.000.000 đồng, nợ lãi: 997.545.206 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 72.947.672 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 95.027.870 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023:

Yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 1.513.772.765 đồng bao gồm: nợ gốc: 1.150.000.000 đồng, nợ lãi: 257.634.658 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 77.626.464 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 28.511.643 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17649197/HĐTD ngày 21/3/2024:

Yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 108.773.761 đồng bao gồm: nợ gốc: 90.000.000 đồng, nợ lãi: 13.825.479 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 3.794.832 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 1.153.450 đồng.

Như vậy tổng số nợ Ngân hàng B yêu cầu ông H, bà Y thanh toán tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835 đồng.

Yêu cầu ông H, bà Y tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/3/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y.

Trường hợp ông H, bà Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 74 tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phước H1, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2022 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y và Q sử dụng đất thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 29, diện tích 638m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y; đề Ngân hàng B thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì ông H, bà Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Ngoài ra Ngân hàng B không có yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa: Ngân hàng B vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Huỳnh Ngọc H trình bày:

Ông H xác nhận trình bày của nguyên đơn về thời gian ký các hợp đồng tín dụng, các khoản vay của các Hợp đồng đã ký và số tiền đã thanh toán như Ngân hàng trình bày là đúng.

Ông H xác nhận ông và bà Ngô Ngọc Y tính đến ngày 28/5/2025 còn nợ Ngân hàng B tổng số tiền theo các Hợp đồng tín dụng là 11.484.913.035đ (mười một tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu chín trăm mười ba nghìn không trăm ba mươi lăm đồng). Trong đó:

- + Nợ gốc: 10.040.000.000 đồng.
- + Lãi vay: 1.282.005.670 đồng.
- + Lãi chậm trả lãi: 80.242.140 đồng.
- + Lãi chậm trả gốc: 82.665.225 đồng

Ông H đồng ý thanh toán số nợ gốc là 10.040.000.000 đồng và một phần lãi trong hạn. Đề nghị Ngân hàng B xem xét giảm toàn bộ số lãi chậm trả lãi 80.242.140 đồng và lãi chậm trả gốc 82.665.225 đồng và một phần lãi trong hạn cho vợ chồng ông do bất động sản đứng, giao dịch khó khăn, tình hình hoàn cảnh kinh tế khó khăn, hiện nay vợ chồng ông không đủ khả năng thanh toán nợ.

Ông đề nghị để Ngân hàng B cho ông thời gian để thỏa thuận phương án trả nợ.

Trường hợp ông H, bà Y không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng B thì ông H đồng ý để Ngân hàng B yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng thửa đất số 524, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 và Quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/05/2022 để thu hồi nợ.

Về hiện trạng thửa đất: Ông đồng ý với hiện trạng của hai thửa đất đã được ghi nhận trong 02 Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2024. Hiện hai thửa đất vẫn do ông H, bà Y quản lý, sử dụng, không cho thuê hay cho ai khác quản lý, sử dụng. Kể từ thời điểm tháng 11/2024 đến nay, hiện trạng tài sản trên hai thửa đất không có gì thay đổi, ông H, bà Y không xây dựng thêm công trình vật kiến trúc nào. Tuy nhiên, gần đây ông H phát hiện có một phần nhà khác thuộc thửa đất cũ do ông H, bà Y quản lý, sử dụng bị chồng lấn lên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện thửa cũ ông đã chuyển nhượng cho người khác, tuy nhiên chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng tài sản (cụ thể là căn nhà trên đất). Hiện căn nhà ông H cho là đã lấn ranh sang thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 vẫn thuộc quyền sở hữu của ông H, bà Y. Ông H đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định lại tài sản là Quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Còn đối với thửa đất số 524, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ông đồng ý với hiện trạng, không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định lại tài sản trên.

Tại phiên tòa: ông H, bà Y vắng mặt không có lý do chính đáng, quá trình tố tụng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào thể hiện đã thanh toán thêm nợ cho Ngân hàng B ngoài khoản nợ đã xác nhận ở trên.

Đối với bị đơn bà Ngô Ngọc Y:

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn bà Ngô Ngọc Y theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên bà Y không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản thể hiện quan điểm của mình về việc giải quyết vụ án. Vì vậy Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng để xét xử vắng mặt bị đơn bà Y theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Ngày 11/11/2019, ông Huỳnh Ngọc H được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 055223 đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 4c đất tại

xã L (cũ). Do bản đồ địa chính trên toàn địa bàn L có sai lệch, năm 2019 Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo đạc toàn bộ xã L theo hiện trạng thực tế và đã được Sở T ký duyệt ngày 03/4/2020. Theo đó, vị trí đất thực tế của ông Huỳnh Ngọc H thuộc một phần thửa đất số 49 tờ bản đồ số 66 (do đo bao), kích thước thửa đất của ông Huỳnh Ngọc H có chiều dài mép đường giao thông (hướng Bắc) thẳng ra phía sau giáp song ray (hướng nam) là 20,5m). Thời điểm ông H cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ đo đạc mới, Chi nhánh Văn phòng Đ1 không thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng thực tế và theo bản đồ địa chính đã được Sở T ký duyệt mà lại lồng ghép bản đồ địa chính cũ để thực hiện việc cấp đổi cho ông H. Từ đó ông H chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105677 thuộc thửa 74 tờ bản đồ số 66 với kích thước chiều dài từ mép đường giao thông ra phía sau giáp song R chỉ còn 19.52m (cạnh hướng Đông) và 19,33m (cạnh hướng Tây). Phần diện tích 8,4m² ông H đã xây dựng thuộc một phần thửa đất số 49 tờ bản đồ 66 trước đây đã được Sở T ký duyệt ngày 03/4/2020 và không thuộc đất Nhà nước quản lý.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y phải thanh toán nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông H, bà Y, cụ thể khoản nợ tính đến ngày 01/03/2026 gồm:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD ngày 15/3/2022:

Buộc ông H, bà Y thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 4.469.512.561 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi: 711.279.369 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 81.582.097 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 76.651.095 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17649197/HĐTD ngày 22/6/2022:

Buộc ông H, bà Y thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 6.365.520.748 đồng, bao gồm: nợ gốc: 5.200.000.000 đồng, nợ lãi: 997.545.206 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 72.947.672 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 95.027.870 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023:

Buộc ông H, bà Y thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 1.513.772.765 đồng bao gồm: nợ gốc: 1.150.000.000 đồng, nợ lãi: 257.634.658 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 77.626.464 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 28.511.643

đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17649197/HĐTD ngày 21/3/2024:

Buộc ông H, bà Y thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 108.773.761 đồng bao gồm: nợ gốc: 90.000.000 đồng, nợ lãi: 13.825.479 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 3.794.832 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 1.153.450 đồng.

Tổng số nợ buộc ông H, bà Y thanh toán cho Ngân hàng B tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835 đồng.

Buộc ông H, bà Y tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/3/2026 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y.

Trường hợp ông H, bà Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 74 tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã P, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2022 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y và Q sử dụng đất thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 29, diện tích 638m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y, để Ngân hàng B thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì ông H, bà Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét xử lý theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Các Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y với mục đích vay tiêu dùng cá nhân, nay có phát sinh tranh chấp nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Khi thỏa thuận ký các Hợp đồng tín dụng, các đương sự thỏa thuận trường hợp phát sinh tranh

chấp thì hai bên thống nhất yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết tranh chấp. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm b Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND xã P có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét tính pháp lý của các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên:

Trong các năm 2022, 2023 và 2024 Ngân hàng TMCP Đ – Đại diện là Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y đã thỏa thuận ký các Hợp đồng tín dụng thực hiện giao dịch cấp tín dụng cho ông H, bà Y theo các các Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD ngày 15/3/2022 với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 4.500.000.000 đồng; mục đích vay sửa chữa nhà ở; lãi suất 10%/năm áp dụng từ thời điểm giải ngân đến ngày 01/9/2022, sau đó lãi suất được điều chỉnh 06 tháng một lần = LSTK trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân +4,1%/năm trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2027, khoản vay trả góp, thanh toán nợ theo quý.

Hợp đồng tín dụng số 01/2022/16749197/HĐTD ngày 22/6/2022 với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 6.000.000.000 đồng; mục đích vay hoàn vốn mua đất ở; lãi suất 10,2% năm áp dụng từ thời điểm giải ngân đến ngày 28/6/2022 và được điều chỉnh 06 tháng một lần = lãi suất tiết kiệm trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân +4,6%/năm trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 60 tháng tính từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/3/2027, khoản vay trả góp, thanh toán nợ theo quý.

Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023 với nội dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 1.150.000.000 đồng; mục đích vay chăn nuôi bò; lãi suất 9,7% năm áp dụng trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 11 tháng tính từ ngày 10/11/2023 đến ngày 10/10/2024.

Hợp đồng tín dụng số 01/2024/76149197/HĐTD ngày 21/3/2024 với nội

dung: Ngân hàng B cho ông H vay số tiền 90.000.000 đồng; mục đích vay chăn nuôi bò; lãi suất 9% năm áp dụng trong suốt thời hạn hiệu lực của Hợp đồng; lãi suất quá hạn đối với nợ gốc chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn; lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 25/3/2024 đến ngày 25/3/2025.

Tại thời điểm ký các hợp đồng tín dụng các chủ thể tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận, nội dung thỏa thuận không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật và buộc các bên phải thi hành.

[2.2]. Xét yêu cầu thanh toán nợ của nguyên đơn:

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H, bà Y thanh toán được một phần nợ với tổng số tiền 2.450.362.274 đồng cho cả 04 Hợp đồng tín dụng. Ông H thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, xác nhận nợ tại thời điểm ngày 28/5/2025 là 11.484.913.035 đồng, bao gồm: nợ gốc là 10.040.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.282.005.670 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 80.242.140 đồng và nợ lãi chậm trả gốc 82.665.225 đồng.

Căn cứ các hợp đồng tín dụng các bên đã ký và báo cáo tính lãi chi tiết do Ngân hàng TMCP Đ cung cấp xác định:

Tính đến ngày 01/3/2026 ông H, bà Y còn nợ Ngân hàng TMCP Đ đối với các Hợp đồng tín dụng như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/7618030/HĐTD ngày 15/3/2022:

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 4.469.512.561 đồng, bao gồm: nợ gốc: 3.600.000.000 đồng, nợ lãi: 711.279.369 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 81.582.097 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 76.651.095 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17649197/HĐTD ngày 22/6/2022:

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 6.365.520.748 đồng, bao gồm: nợ gốc: 5.200.000.000 đồng, nợ lãi: 997.545.206 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 72.947.672 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 95.027.870 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023:

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 1.513.772.765 đồng bao gồm: nợ gốc: 1.150.000.000 đồng, nợ lãi: 257.634.658 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 77.626.464 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 28.511.643 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17649197/HĐTD ngày 21/3/2024:

Số tiền còn nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 108.773.761 đồng bao gồm: nợ gốc: 90.000.000 đồng, nợ lãi: 13.825.479 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 3.794.832 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 1.153.450 đồng.

Như vậy tổng số nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 10.040.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.980.284.712 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 235.951.065 đồng và nợ lãi chậm trả lãi là 201.344.058 đồng.

Xét về yêu cầu thanh toán nợ gốc: Việc ông H, bà Y không thanh toán nợ đúng hạn là vi phạm thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng B. Ông H cũng thừa nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, trong đó ông H xác nhận nợ gốc đến ngày 28/5/2025 là 10.040.000.000 đồng, từ ngày 29/5/2025 đến nay Ngân hàng B xác nhận ông H không thanh toán thêm khoản nợ nào, ông H, bà Y cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ đã thanh toán nợ cho Tòa án xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ông H, bà Y còn nợ Ngân hàng B số tiền nợ gốc của 04 Hợp đồng tín dụng là 10.040.000.000 đồng. Nên căn cứ vào quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự cần buộc ông H, bà Y phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ gốc 10.040.000.000 đồng đối với 04 hợp đồng tín dụng.

Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi trong hạn, lãi phạt chậm trả gốc, lãi phạt chậm trả lãi, thấy: Ngân hàng TMCP Đ xác định tính đến ngày 01/3/2026 số tiền lãi yêu cầu ông H, bà Y thanh toán gồm nợ lãi trong hạn: 1.980.284.712 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 235.951.065 đồng và nợ lãi chậm trả lãi là 201.344.058 đồng, tổng cộng các khoản lãi tính đến ngày 01/3/2026 là: 2.417.579.835 đồng.

Tại các bảng tính lãi chi tiết do Ngân hàng B lập đã thể hiện cụ thể số ngày vay, số ngày đến hạn gốc, số ngày đến hạn lãi, mức lãi suất áp dụng đối với từng thời điểm, số ngày quá hạn gốc, số ngày quá hạn lãi và số tiền nợ gốc, lãi cụ thể của từng Hợp đồng tín dụng, mức lãi suất áp dụng được xác định theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, Khoản 1, Khoản 2 Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xác định lãi suất trong hoạt động cấp tín dụng của các tổ chức tín dụng được áp dụng theo cơ chế tự thỏa thuận, miễn không chạm mức lãi suất do pháp luật hình sự cấm thì được công nhận. Do đó mức lãi suất các bên thỏa thuận thể hiện tại các hợp đồng tín dụng là phù hợp.

Tại biên bản hòa giải ngày 30/5/2025 ông H thừa nhận phương thức tính lãi và số tiền lãi còn nợ do Ngân hàng B tính toán, ông H không có ý kiến gì về phương thức tính lãi của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bảng tính lãi chi tiết từng khoản vay do Ngân hàng B cung cấp là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy, việc ông H, bà Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngoài việc thanh toán nợ gốc thì ông H, bà Y còn phải thanh toán các khoản lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông H, bà Y phải thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh tính đến ngày 01/3/2026 theo các Hợp đồng tín dụng đã ký là 2.417.579.835 đồng và yêu cầu ông H, bà Y phải có

nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi tính từ ngày 02/3/2026 cho đến khi Ngân hàng TMCP Đ thu hồi hết nợ là có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Xét tính pháp lý của các Hợp đồng thế chấp tài sản ký giữa Ngân hàng B và ông H, bà Y:

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông H, bà Y đã thế chấp cho Ngân hàng B các quyền về tài sản sau:

Quyền sử dụng đất và căn nhà xây dựng trên đất thuộc thửa đất số 74 tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã P, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DE 105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2022 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/17649197/HĐBĐ ngày 22/6/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y.

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 29, diện tích 638m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/7618030/HĐBĐ ngày 15/3/2022 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y.

Các tài sản bảo đảm trên thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà Y, ông H, bà Y đã tự nguyện thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với các thửa đất trên để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay của ông H, bà Y tại Ngân hàng B. Các tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã P, thành phố Hồ Chí Minh) có giấy phép xây dựng. Như vậy, các hợp đồng thế chấp trên được ký kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật, tài sản đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật do đó có hiệu lực thi hành.

Quá trình tố tụng ông H cho rằng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66 hiện đang bị chủ sử dụng của thửa đất giáp ranh xây dựng nhà chồng lấn. Tại phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 09/12/2025 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 33 phát hành xác định có một phần diện tích của căn nhà xây dựng chồng lấn lên đất do Nhà nước quản lý với diện tích 8,4m², tại Phiếu đo đạc trên cũng xác định không có công trình vật kiến trúc nào của các thửa đất liền kề xây dựng chồng lấn lên thửa 74 như ông H trình bày.

Đối với diện tích 8,4m² tại Phiếu đo đạc thể hiện chồng lấn lên đất do Nhà nước quản lý thì Ủy ban nhân dân xã P đã xác định tại Văn bản số 139/UBND – PKT ngày 08/01/2026 như sau: “*Thời ông H cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ đo đạc mới, Chi nhánh Văn phòng ĐL không thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo hiện trạng thực tế và theo bản đồ địa chính đã được*

Sở T ký duyệt mà lại lồng ghép bản đồ địa chính cũ để thực hiện việc cấp đổi cho ông H. Từ đó ông H chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 105677 thuộc thửa 74 tờ bản đồ số 66 với kích thước chiều dài từ mép đường giao thông ra phía sau giáp sông R chỉ còn 19.52m (cạnh hướng Đông) và 19,33m (cạnh hướng Tây). Phần diện tích 8,4m² ông H đã xây dựng thuộc một phần thửa đất số 49 tờ bản đồ 66 trước đây đã được Sở T ký duyệt ngày 03/4/2020 và không thuộc đất Nhà nước quản lý”.

Như vậy không có căn cứ xác định ông H, bà Y đã sử dụng đất chống lấn lên đất công thổ do Nhà nước quản lý.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận cho Ngân hàng B được quyền yêu cầu phát mãi các tài sản trên trong trường hợp ông H, bà Y không thanh toán được nợ cho Ngân hàng B.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần buộc ông H, bà Y thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835 đồng, bao gồm: nợ gốc: 10.040.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 1.980.284.712 đồng, nợ lãi chậm trả gốc: 235.951.065 đồng và nợ lãi chậm trả lãi: 201.344.058 đồng.

Ông H, bà Y phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán các khoản lãi và phí phát sinh tính từ ngày 02/3/2026 cho đến khi Ngân hàng TMCP Đ thu hồi hết nợ.

Trường hợp ông H, bà Y không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản ông H, bà Y đã thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì ông H, bà Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

[3]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Đã chi hết số tiền 5.551.000 đồng, Ngân hàng B đã nộp tạm ứng số tiền trên. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B được Tòa án chấp nhận nên cần buộc ông H, bà Y có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng B số tiền 5.551.000 đồng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cần buộc bị đơn ông H, bà Y đóng án phí dân sự sơ thẩm là 120.457.580 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm b Khoản 1 Điều 39; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 100 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024;

Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ đối với ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

1.1. Buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền nợ tính đến ngày 01/3/2026 là 12.457.579.835đ (mười hai tỷ bốn trăm năm mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng).

Trong đó:

Đối với Hợp đồng số 01/2022/9618030/HĐTD ngày 15/3/2022:

Nợ gốc: 3.600.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 711.279.369 đồng

Nợ lãi chậm trả gốc: 81.582.097 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 76.651.095 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17649197/HĐTD ngày 22/6/2022:

Nợ gốc: 5.200.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 997.545.206 đồng

Nợ lãi chậm trả gốc: 72.947.672 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 95.027.870 đồng.

- Đối với hợp đồng tín dụng số 01/2023/7618030/HĐTD ngày 10/11/2023:

Nợ gốc: 1.150.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 257.634.658 đồng

Nợ lãi chậm trả gốc: 77.626.464 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 28.511.643 đồng.

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2024/17649197/HĐTD ngày 21/3/2024

Nợ gốc: 90.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 13.825.479 đồng

Nợ lãi chậm trả gốc: 3.794.832 đồng

Nợ lãi chậm trả lãi: 1.153.450 đồng.

1.2. Ông Huỳnh Ngọc H và bà Ngô Ngọc Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 02/3/2026 cho Ngân hàng TMCP Đ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi thanh toán xong nợ.

1.3. Trường hợp ông Huỳnh Ngọc H và bà Ngô Ngọc Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 66, diện tích 207,9m² tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã P, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

số DE 105677 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 31/5/2022 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y và Q sử dụng đất thuộc thửa đất số 524 tờ bản đồ số 29, diện tích 638m² tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 017572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/11/2020 mang tên ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y, để Ngân hàng TMCP Đ thu hồi nợ.

1.4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thì Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Đã chi hết số tiền 5.551.000đ (năm triệu năm trăm năm mươi một nghìn đồng), buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.551.000đ (năm triệu năm trăm năm mươi một nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Ngọc H, bà Ngô Ngọc Y phải nộp số tiền 120.457.580đ (một trăm hai mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm tám mươi đồng).

H2 lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 59.354.000đ (năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000585 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

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 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 dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HM;
- VKSND KV12-Tp.HCM;
- THA dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thu Hiền