

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC M
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 12/2025/KDTM-ST

Ngày 10/10/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”

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

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 11/2025/TLST-KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐXXST-KDTM ngày 20/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2025/QĐST-KDTM ngày 15/9/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B (B Bank).

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H, số 412 Đường K, phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là: Tòa nhà H, số 412 Đường K, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình A – Chức vụ: Giám đốc TT QL&THN.

Ông A uỷ quyền lại cho: Ông Lê Thương T1, ông Trần Ngọc P, ông Huỳnh Ngọc N – Nhân viên Ngân hàng TMCP B.

Địa chỉ liên hệ: 504 Đường K, Phường B, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là: 504 Đường K, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp X I, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Nay là: Ấp X I, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 24, ấp X I, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Nay là: Tổ 24, ấp X I, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2025 và các biên bản làm việc tiếp theo tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP B (sau đây gọi tắt là B Bank) yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải thanh toán số tiền là 1.024.802.310 đồng (Một tỷ, hai mươi bốn triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, ba trăm mười đồng), trong đó nợ gốc: 883.185.079 đồng, nợ lãi: 141.617.231 đồng tạm tính đến ngày 10/10/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 11/10/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký được ký kết giữa ngân hàng với bà Nguyễn Thị Phương D.

Về căn cứ yêu cầu khởi kiện đại diện Ngân hàng TMCP B trình bày như sau:

Ngày 02/11/2022, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Phương D ký Giấy đề nghị kèm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD: Hạn mức thẻ: 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng); Lãi suất: Theo quy định trong Hợp đồng mở thẻ/Biểu phí của Ngân hàng TMCP B từng thời kỳ.

Ngày 22/8/2023, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Phương D ký Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 với hạn mức tín dụng: 870.000.000đồng (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động buôn bán nông sản; Hiệu lực Hạn mức tín dụng: 36 tháng, kể từ ngày 22/08/2023 đến hết ngày 22/08/2026; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trên Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP B đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Phương D với 02 Giấy nhận nợ, tổng số tiền là 870.000.000 đồng (*Tám trăm bảy mươi triệu đồng*). Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023: Số tiền nhận nợ là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Ngày giải ngân là 23/8/2023; Ngày đến hạn là 23/8/2024; Lãi suất: 13,3%/năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + Biên độ 3,3%/năm; Phương thức trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/10/2023, trả gốc vào cuối kỳ: ngày 23/8/2024.

+ Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024: Số tiền nhận nợ là 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng); Ngày giải ngân là 21/02/2024; Ngày đến hạn là 21/02/2025; Lãi suất 9,5%/năm cố định trong suốt thời gian vay; Phương thức trả nợ: vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/3/2024, trả gốc vào cuối kỳ: ngày 21/02/2025.

Thực hiện hợp đồng vay, khế ước nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng nêu trên Ngân hàng TMCP B đã giải ngân đầy đủ tổng số tiền 870.000.000 đồng (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Phương D.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại Ngân hàng TMCP B, bà Nguyễn Thị Phương D đã thế chấp tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: Xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BO 263500, số vào sổ cấp GCN: CH02122 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 25/9/2013 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương D.

Tài sản trên được thế chấp cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01120.000408.00 ngày 30/12/2020, được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Văn Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 2471, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai A, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 30/12/2020.

Quá trình vay, bà Nguyễn Thị Phương D đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền: 38.194.184 đồng, trong đó: nợ gốc là: 384.527 đồng, nợ lãi là: 37.809.657 đồng.

Bà Nguyễn Thị Phương D đã không trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ cho nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn, cụ thể: Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023 khoản vay quá hạn từ ngày 23/11/2023 và Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024 khoản vay quá hạn từ ngày 10/09/2024.

Sau khi bà Nguyễn Thị Phương D nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP B đã nhiều lần liên hệ bà Nguyễn Thị Phương D để tạo điều kiện, đôn đốc nhiều lần yêu cầu trả nợ, gửi thông báo yêu cầu trả nợ, nhưng bà Nguyễn Thị Phương D không thực hiện, trốn tránh không làm việc với Ngân hàng TMCP B nên đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B.

Ngày 24/12/2024, Ngân hàng TMCP B đã gửi thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn cho bà Nguyễn Thị Phương D.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải có nghĩa vụ trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 1.024.802.310 đồng (Một tỷ, hai mươi bốn triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, ba trăm mười đồng), trong đó nợ gốc: 883.185.079 đồng, nợ lãi: 141.617.231 đồng tạm tính đến ngày 10/10/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 11/10/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký được ký kết giữa ngân hàng với bà Nguyễn Thị Phương D.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Phương D không trả hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự bán đấu giá tài sản của bà Nguyễn Thị Phương D đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B để thu hồi nợ là toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BO 263500, số vào sổ cấp GCN: CH02122 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/09/2013 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương D.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì bà Nguyễn Thị Phương D vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương D: Tòa án đã tổng Thông báo thụ lý, Quyết định xem xét tại chỗ; Thông báo kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định, giấy triệu tập tham gia phiên tòa 02 lần nhưng bà Nguyễn Thị Phương D không có bản tự khai gửi Tòa án cũng như vắng mặt tại phiên tòa 02 lần.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L xác định là người ở nhờ nhà của bà Nguyễn Thị Phương D, đối với tranh chấp của bà Nguyễn Thị Phương D với Ngân hàng thì không có ý kiến gì và xin vắng mặt tại phiên tòa.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự, bị đơn bà Nguyễn Thị Phương D vắng mặt tại các phiên hòa giải và hai phiên tòa là chưa chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải trả toàn bộ dư nợ tại Ngân hàng là 1.024.802.310 đồng (Một tỷ, hai mươi bốn triệu, tám trăm lẻ hai nghìn, ba trăm mười đồng), trong đó nợ gốc: 883.185.079 đồng, nợ lãi: 141.617.231 đồng tạm tính đến ngày 10/10/2025 và lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 11/10/2025 cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký được ký kết giữa ngân hàng với bà Nguyễn Thị Phương D. Nếu bị đơn không trả hoặc trả không đủ được nợ thì tuyên ngân hàng được quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”, bị đơn vay tiền của nguyên đơn mục đích để bổ sung vốn lưu động buôn bán nông sản nên loại tranh chấp giữa các bên là quan hệ kinh doanh thương mại; bị đơn có địa chỉ tại ấp X I, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là ấp X I, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh) vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực M – Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn hai lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thương T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt; vì vậy xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Phương D, bà Nguyễn Thị Kim L, Ngân hàng TMCP B là phù hợp với quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Áp dụng pháp luật: Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 ngày 22/8/2023, Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023, Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD ngày 02/11/2022, đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

- Về nội dung vụ án:

[4] Bà Nguyễn Thị Phương D là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt các văn bản theo trình tự tố tụng nhưng không tham gia giải quyết vụ án, cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh, cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Căn cứ vào Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết.

[5] Về xác lập hợp đồng:

Ngày 02/11/2022, Ngân hàng TMCP B–Chi nhánh Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Phương D ký Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD (Tài khoản thẻ 90376567002); Hạn mức thẻ: 20.000.000đồng. Tính đến ngày 10/10/2025, dư nợ gốc, lãi thẻ là: 21.084.008 đồng, trong đó, nợ gốc thẻ: 13.569.606đồng, nợ lãi thẻ: 7.514.402đồng.

Ngày 22/8/2023, Ngân hàng TMCP B–Chi nhánh Vũng Tàu và bà Nguyễn Thị Phương D ký Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 với hạn mức tín dụng: 870.000.000đồng. Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng TMCP B đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Phương D với 02 Giấy nhận nợ, tổng số tiền là 870.000.000đồng. Tính đến ngày 10/10/2025, dư nợ gốc, lãi: 1.003.718.302đồng, trong đó: nợ gốc vay: 869.615.473 đồng, nợ lãi vay: 134.102.829đồng; Cụ thể từng Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023: Số tiền nhận nợ là 50.000.000đồng. Tính đến ngày 10/10/2025, dư nợ gốc, lãi: 64.733.471đồng, trong đó: nợ gốc: 49.615.473đồng, nợ lãi: 15.117.998đồng.

+ Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024: Số tiền nhận nợ là 820.000.000đồng. Tính đến ngày 10/10/2025, dư nợ gốc, lãi: 938.984.831 đồng, trong đó: nợ gốc: 820.000.000 đồng, nợ lãi: 118.984.831 đồng.

Như vậy, Hợp đồng được các bên ký kết (bao gồm cả các hợp đồng chính và các phụ lục, văn bản kèm theo) có nội dung, hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên có giá trị pháp lý đối với các bên theo quy định của Điều 117 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[6] Về thực hiện Hợp đồng và nghĩa vụ trả lãi:

[6.1] Căn cứ Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD (Tài khoản thẻ 90376567002) ngày 02/11/2022; Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 ngày 22/8/2023; các giấy nhận nợ thể hiện người cho vay là Ngân hàng TMCP B—Chi nhánh Vũng Tàu, người vay là bà Nguyễn Thị Phương D. Mặc dù không thu thập được lời khai của bà D nhưng trong hợp đồng phía bên vay/khách hàng có ký và ghi chữ Nguyễn Thị Phương D. Như vậy, căn cứ vào các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định bà Nguyễn Thị Phương D có vay tiền chưa thanh toán và nợ thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP B, quá trình vay bà D có trả được một số khoản tiền cả gốc và lãi, mặc dù bên bà D không cung cấp được chứng cứ nhưng nguyên đơn đã thừa nhận là có lợi cho bị đơn nên cần chấp nhận những khoản đã trả nợ, các khoản vay và còn nợ được thể như sau:

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD (Tài khoản thẻ 90376567002) ngày 02/11/2022: Hạn mức thẻ: 20.000.000đồng; Lãi suất: Theo quy định trong Hợp đồng mở thẻ/Biểu phí của Ngân hàng TMCP B từng thời kỳ; Loại thẻ JCBCheer Stand; Tài khoản thẻ 90376567002. Tính đến ngày 10/10/2025, tổng nợ gốc, lãi cần thanh toán là: 21.084.008 đồng, trong đó, nợ gốc thẻ: 13.569.606 đồng, nợ lãi thẻ: 7.514.402 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 ngày 22/8/2023 với hạn mức tín dụng: 870.000.000 đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động buôn bán nông sản; Hiệu lực Hạn mức tín dụng: 36 tháng, kể từ ngày 22/08/2023 đến hết ngày 22/08/2026; Lãi suất vay: được quy định cụ thể trên Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Tính đến 10/10/2025, bà Nguyễn Thị Phương D đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền: 38.194.184đồng, trong đó: nợ gốc là: 384.527 đồng, nợ lãi là: 37.809.657 đồng. Cụ thể theo từng giấy nhận nợ như sau:

- + Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023: Số tiền nhận nợ là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Ngày giải ngân là 23/8/2023; Ngày đến hạn là 23/8/2024; Lãi suất: 13,3%/năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + Biên độ 3,3%/năm; Phương thức trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/10/2023, trả gốc vào cuối kỳ: ngày 23/8/2024.

Đến ngày 23/11/2023, bà D vi phạm nghĩa vụ trả lãi. Tính đến ngày 10/10/2025, bà D đã trả được cho Ngân hàng TMCP B cụ thể là: nợ gốc là: 384.527đồng, nợ lãi là: 875.077đồng; tổng cộng là: 1.259.604đồng. Bà D còn nợ Ngân hàng TMCP B nợ gốc: 49.615.473đồng, nợ lãi: 15.117.998đồng. Tổng cộng số tiền bà D còn nợ Ngân hàng TMCP B đến ngày 10/10/2025 là: 64.733.471 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024: Số tiền nhận nợ là 820.000.000 đồng (Tám trăm hai mươi triệu đồng); Ngày giải ngân là 21/02/2024; Ngày đến hạn là 21/02/2025; Lãi suất 9,5%/năm cố định trong suốt thời gian vay; Phương thức trả nợ: vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/3/2024, trả gốc vào cuối kỳ: ngày 21/02/2025.

Đến ngày 10/09/2024, bà D vi phạm nghĩa vụ trả lãi. Tính đến ngày 10/10/2025, bà D đã trả được cho Ngân hàng TMCP B cụ thể là: nợ gốc: 0 đồng, nợ lãi: 36.934.580đồng; tổng cộng là: 36.934.580đồng. Bà D còn nợ Ngân hàng TMCP B nợ gốc là 820.000.000 đồng, nợ lãi là 118.984.831đồng. Tổng cộng số tiền bà D còn nợ Ngân hàng TMCP B đến ngày 10/10/2025 là 938.984.831đồng.

[6.2] Về lãi suất:

Lãi suất các bên thỏa thuận đối với:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 ngày 22/8/2023 lãi suất vay: được quy định cụ thể trên Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm. Cụ thể: Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/8/2023 lãi suất: 13,3%/năm cố định trong 03 tháng đầu, từ tháng thứ 04 trở đi lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức lãi suất cho vay = Lãi suất cơ sở + Biên độ 3,3%/năm. Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024 lãi suất 9,5%/năm cố định trong suốt thời gian vay.

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD (Tài khoản thẻ 90376567002) ngày 02/11/2022 lãi suất theo quy định trong Hợp đồng mở thẻ/Biểu phí của Ngân hàng TMCP B từng thời kỳ, căn cứ bảng lãi ngày 25/9/2025 thì Ngân hàng TMCP B tính lãi suất trong hạn là 35%/năm và lãi suất quá hạn là 52,5%/năm.

Xét các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, mức lãi suất này không trái quy định của pháp luật nên cần chấp nhận mức lãi suất này.

Tại phiên tòa, căn cứ Bảng tính lãi tính của bà Nguyễn Thị Phương D tính đến hết ngày 10/10/2025 do Ngân hàng cung cấp thì quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Phương D đã trả được cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ gốc và tiền lãi của các hợp đồng tín dụng là 38.194.184đồng. Dư nợ gốc còn lại của Hợp đồng tín dụng là 869.615.473đồng, tiền lãi còn lại phải thanh toán là 134.102.829đồng. Dư nợ gốc của thẻ tín dụng là 13.569.606đồng, lãi là 7.514.402đồng.

Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương D trả tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi của các hợp đồng nêu trên là 1.024.802.310đồng căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng, giấy nhận nợ đã xác lập giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị Phương D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, nợ lãi hàng tháng. Theo quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu

của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về hợp đồng thế chấp: Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng và cấp thế tín dụng nêu trên thì bà D đã ký kết hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01120.000408.00 ngày 30/12/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 2471, quyển số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai A, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 30/12/2020 để thế chấp thửa đất số 414, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BO 263500, số vào sổ cấp GCN: CH02122 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/09/2013 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương D.

Xét hợp đồng thế chấp là sự tự nguyện của các bên, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng theo quy định và có thẩm định khi thế chấp. Do vậy, hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B là có căn cứ cần chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 10-10-2025 là 1.024.802.310 đồng cho Ngân hàng TMCP B.

Trường hợp bà D không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP B có quyền phát mại tài sản là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì bà Nguyễn Thị Phương D vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 5.000.000đ. Số tiền chi phí này bà D phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP B đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc bà D có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 5.000.000đ này cho Ngân hàng TMCP B.

[10] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương D phải chịu án phí theo quy định.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực M-Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 40, 91, 147, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 688 Bộ luật dân sự; các Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về Luật sửa đổi,

bổ sung một số điều của Bộ Luật tổ tụng dân sự, Luật Tổ tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” với bị bà Nguyễn Thị Phương D.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần B với tổng số tiền tính đến ngày 10/10/2025 là 1.024.802.310 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm linh hai nghìn, ba trăm mười đồng); trong đó,

- Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 01123.000163.00 ngày 22/8/2023 nợ gốc 869.615.473 đồng; nợ lãi vay: 134.102.829 đồng; tổng cộng 1.003.718.302 đồng. Cụ thể từng giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ số 01123.000163.00.001 ngày 23/08/2023: Nợ gốc: 49.615.473 đồng, nợ lãi: 15.117.998 đồng; tổng cộng 64.733.471 đồng.

+ Giấy nhận nợ số 01123000163.00.002 ngày 21/02/2024: Nợ gốc: 820.000.000 đồng, nợ lãi: 118.984.831 đồng; tổng cộng 938.984.831 đồng

- Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 01122000144 TD (Tài khoản thẻ 90376567002) ngày 02/11/2022: Nợ gốc: 13.569.606 đồng, nợ lãi: 7.514.402 đồng; tổng: 21.084.008 đồng.

Bà Nguyễn Thị Phương D phải tiếp tục trả lãi suất phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành thẻ kể từ ngày 11/10/2025 cho đến khi trả hết số nợ.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương D không trả được số tiền nêu trên hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 40, địa chỉ: xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BO 263500, số vào sổ cấp GCN: CH02122 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 25/09/2013 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Phương D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01120.000408.00 ngày 30/12/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, số công chứng 2471, quyền số: 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai A, Thành phố Hồ Chí Minh) ngày 30/12/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì bà Nguyễn Thị Phương D vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ hết tổng số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Số tiền chi phí này bà D phải chịu, tuy nhiên Ngân hàng TMCP B đã nộp tạm ứng. Do vậy, buộc bà D có nghĩa vụ hoàn lại số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) này cho Ngân hàng TMCP B.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị Phương D phải nộp 42.744.069 đồng (Bốn mươi hai triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn, không trăm sáu mươi chín đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí 19.842.000 đồng (mười chín triệu, tám trăm bốn mươi hai nghìn đồng) theo biên lai số 0000664 ngày 14/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực M-TP.HCM;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực M-TP.HCM
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nông Thị Tình

