TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Pc**

Bản án số: 10/2026/DS-KDTM
Ngày: 24 - 07 - 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Hiền

Bà Lê Thị Thu Hằng

-Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tiến Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 07 năm 2026 và ngày 24 tháng 07 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2026/TLST- KDTM ngày 20/01/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2026/QĐXXST-KDTM ngày 15/06/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2026/QĐST-KDTM ngày 01/07/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần P

Địa chỉ: Tòa nhà Hallmark, Số 15 T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Quỳnh H, Chức vụ: Giám đốc RB Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo Giấy ủy quyền số 03/2025/UQ-CT.HĐQT ngày 04/04/2025 của Ngân hàng TMCP Phương Đông;

Bà Hải ủy quyền lại cho: Ông Lê Đình L, sinh năm 1993 và ông Tưởng Anh T, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Số 148 L, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 35/2026/UQ-OCB ngày 25/5/2026 của Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Bị đơn: Ông Văn Nhật P, sinh năm 1965, Căn cước số: 07706500xxxx (có mặt) và bà Vòng Sềnh M, sinh năm 1964, Căn cước số: 07516400xxxx (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P với ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

Ngày 27/06/2023, Ngân hàng với ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã ký Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023, theo đó hai bên thoả thuận nội dung OCB cho ông P, bà M vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay 11,8%/năm, từ tháng 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay là mua sắm vật dụng gia đình, OCB đã giải ngân số tiền trên cho ông P, bà M theo Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/6/2023. Từ khi giải ngân đến nay, ông P, bà M đã thanh toán được cho ngân hàng số tiền 400.335.559 đồng, trong đó nợ gốc là 191.682.000 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 208.653.559 đồng.

Ngày 23/03/2023, Ngân hàng với ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã ký Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023 theo đó hai bên thoả thuận nội dung OCB cho ông P, bà M vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 7,9%/năm, từ tháng 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh mua bán tiêu, OCB đã giải ngân số tiền trên cho ông P, bà M theo Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/2/2025. Từ khi giải ngân đến nay, ông P, bà M đã thanh toán được cho ngân hàng số tiền 61.353.936 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 61.353.936 đồng.

Tổng số tiền mà ông P, bà M đã thanh toán cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng trên là 461.689.495 đồng, trong đó nợ gốc là 191.682.000 đồng, các khoản nợ lãi đã trả là 270.007.495 đồng.

Ngày 27/03/2023, Ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho ông Văn Nhật P 02 thẻ tín dụng là Thẻ OCB Mastercard Lifestyle số thẻ 542172xxxxxx1809, thời gian có hiệu lực là 60 tháng và OCB Natural Credit số thẻ 970448xxxxxx6277, thời gian hiệu lực của thẻ là 60 tháng với hạn mức chung của 02 thẻ là 10.000.000 đồng theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng số 0055/2023 được ký vào ngày 27/03/2023. Quá trình sử dụng thẻ ông P đã thanh toán cho Ngân hàng tổng cộng 42.341.119 đồng (trong đó nợ gốc là 32.700.000 đồng, lãi 4.307.042 đồng và phí 5.334.077 đồng). Từ ngày 10/08/2025 đến nay ông P có phát sinh dư nợ chưa thanh toán của thẻ OCB Mastercard Lifestyle số tiền tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng).

Để bảo đảm cho khoản vay, ông P, bà M đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 0061/2023/BĐ ngày 23/3/2023 giữa OCB với ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M, số công chứng 000338 tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 80; tờ bản đồ số 44; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện X, tỉnh Bà

Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày 10/07/2025, ông P, bà M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, làm việc trực tiếp nhưng ông P, bà M không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

Từ khi khởi kiện đến nay, ông P, bà M chưa thanh toán cho Ngân hàng được thêm khoản tiền nào.

Tạm tính đến ngày 17/07/2026, ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M còn nợ Ngân hàng số tiền 3.278.038.622 đồng, trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi là 450.686.878 đồng (gồm lãi trong hạn là 134.148.050 đồng, nợ lãi quá hạn là 308.309.360 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.229.468 đồng), nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng). Chi tiết từng hợp đồng như sau:

- Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/6/2023, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 925.361.053 đồng, trong đó nợ gốc là 808.318.000 đồng, nợ lãi là 117.043.053 đồng (gồm lãi trong hạn là 101.895.995 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.977.853 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 5.169.205 đồng).

- Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/2/2025, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 2.333.643.825 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 333.643.825 đồng (gồm lãi trong hạn là 32.252.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 298.331.507 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.060.263 đồng).

- Số tiền còn nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 19.033.744 đồng trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng.

Nay, Ngân hàng Thương mại cổ phần P kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Buộc ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số nợ của các Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023; Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/3/2023 tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 3.278.038.622 đồng, trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi là 450.686.878 đồng (gồm lãi trong hạn là 134.148.050 đồng, nợ lãi quá hạn là 308.309.360 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.229.468 đồng), nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi trong hạn là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng).

Và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 18/07/2026 cho đến khi ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 0061/2023/BĐ ngày 23/3/2023 giữa OCB với ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M, số công chứng 000338 tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 80; tờ bản đồ số 44; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Văn Nhật P trình bày:

Vợ chồng ông có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần P các Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần P như đại diện Ngân hàng trình bày, chi tiết cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/06/2023 với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), mục đích vay: Mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 120 tháng, lãi suất vay là 11,8%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất vay trong hạn

- Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025 với số tiền vay là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: Đến hết ngày 18/8/2025; Lãi suất vay: 7,9%/năm, lãi suất có điều chỉnh; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023 với Hạn mức thẻ tín dung: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)

Để đảm bảo cho khoản vay, vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 957048, Số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017. Theo Hợp đồng thế chấp số 0061/2023/BĐ ngày 23/03/2023 giữa OCB và ông Văn Nhật P và bà Vòng Sềnh M, số công chứng 000338 tại Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ).

Quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn thất bại vợ chồng ông không còn khả năng trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

Vợ chồng ông nhất trí với đơn khởi kiện và bản tự khai của Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Tạm tính đến ngày 17/07/2026 thì vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.278.038.622 đồng, trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi là 450.686.878 đồng (gồm lãi trong hạn là 134.148.050 đồng, nợ lãi quá hạn là 308.309.360 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 8.229.468 đồng), nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng). Chi tiết từng hợp đồng như sau:

- Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/6/2023, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 925.361.053 đồng, trong đó nợ gốc là 808.318.000 đồng, nợ lãi là 117.043.053 đồng (gồm lãi trong hạn là 101.895.995 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.977.853 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 5.169.205 đồng).

- Số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/2/2025, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 2.333.643.825 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi là 333.643.825 đồng (gồm lãi trong hạn là 32.252.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 298.331.507 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 3.060.263 đồng).

- Số tiền còn nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023 của Thẻ OCB Mastercard Lifestyle số thẻ 542172xxxxxx1809, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 19.033.744 đồng trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần P thì vợ chồng ông có ý kiến như sau:

Vợ chồng ông thống nhất số nợ trên với Ngân hàng. Vợ chồng ông đồng ý trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên vợ chồng ông chưa trả được nợ cho Ngân hàng. Do đó, vợ chồng ông đề nghị Ngân hàng giảm lãi và cho vợ chồng ông thêm thời gian để vợ chồng ông tìm người để bán thửa đất để trả tiền cho Ngân hàng.

Đối với bà Vòng Sềnh M: Tại phiên tòa bà M vắng mặt mặc dù Tòa án đã tống đạt hợp lệ lần thứ hai.

Tuy nhiên, tại bản tự khai đề ngày 05/03/2026 thì bà M thống nhất với trình bày của ông P. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng bổ sung ý kiến: Đối với ý kiến của bị đơn về việc giảm lãi và cho bị đơn thêm thời gian thì Ngân hàng không đồng ý vì Ngân hàng đã cho bị đơn thời gian quá lâu nhưng bị đơn vẫn không thanh toán cho Ngân hàng nên không thể giảm lãi và cho thêm bị đơn thời gian được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm Đquyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử:

không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn ông Văn Nhật P đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà Vòng Sềnh M đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, vi phạm quy định tại Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Pđối với bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"*.

- Buộc ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền (tính đến ngày 17/07/2026) là 3.278.038.622 đồng, trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi là 450.686.878 đồng, nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023, Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023, Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023.

- Trường hợp ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P 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 và tài sản trên đất thuộc thửa số 80; tờ bản đồ số 44; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho Ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2023/BĐ đã được Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng số 000338 ngày 23/03/2023.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng*:*

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần P khởi kiện yêu cầu ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải trả số tiền

vay chưa thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023; Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023 và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ trên theo Hợp đồng thế chấp đã được ký giữa các bên nên đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm"; Nơi bị đơn cư trú là Tổ 6, Ấp S, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bà Vòng Sềnh M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà M theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P và ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã ký Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023, Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023, Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023. Các bên đã ký xác lập Hợp đồng, Khế ước nhận nợ trên.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ:

- Theo Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025 thì Ngân hàng cho ông P, bà M vay số tiền 2.000.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng); thời hạn vay là 06 tháng; mục đích vay là để bổ sung vốn kinh doanh mua bán tiêu; với lãi suất cho vay trong 03 tháng đầu tiên là 7.9%/năm trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, từ tháng 4 trở đi: lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 18/05/2025 bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành từng thời kỳ + biên độ tối thiểu là 3%/năm. Ngày 18/02/2025 Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã giải ngân khoản vay cho ông P, bà M với tổng số tiền trên. Mặc khác, trong hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận: Ngày trả gốc sẽ được trả cuối kỳ, bên được cấp tín dụng trả tiền lãi vay cho Ngân hàng định kỳ 01

tháng/lần vào ngày 25 của tháng theo dư nợ thực tế. Kỳ trả lãi đầu tiền vào ngày 25/03/2025. Lãi suất chậm trả là 10%/năm hoặc theo mức lãi suất khác do Ngân hàng xác định nhưng không vượt quá mức lãi suất tối đa pháp luật quy định. Đối với số dư nợ gốc đến hạn sẽ bị chuyển sang nợ quá hạn khi bên được cấp tín dụng không thanh toán số nợ gốc theo đúng thời hạn đã thỏa thuận và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ hoặc bên được cấp tín dụng không thanh toán số nợ gốc theo đúng thời hạn Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Bên được cấp tín dụng phải trả nợ trước hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

- Theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023, Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023 thì Ngân hàng cho ông P, bà M vay số tiền 1.000.000.000.000 đồng (một tỷ đồng); thời hạn vay là 120 tháng, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày 27/06/2023; mục đích vay là để mua sắm vật dụng gia đình; với lãi suất cho vay là 11.8%/năm trong 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, từ tháng 4 trở đi lãi suất được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên vào ngày 27/09/2023 bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 13 tháng theo biểu lãi suất được Ngân hàng ban hành từng thời kỳ + biên độ tối thiểu là 3.8%/năm. Ngày 27/06/2023 Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã giải ngân khoản vay cho ông P, bà M với tổng số tiền trên. Mặc khác, trong Hợp đồng tín dụng, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ hai bên thỏa thuận: Ngày trả gốc: bên vay trả nợ gốc cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng, số tiền gốc trả đều mỗi kỳ là 8.334.000 đồng, kỳ trả đầu tiên vào ngày 10/08/2023, số tiền kỳ cuối là 8.254.000 đồng, kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 10/08/2023; Trả nợ lãi: bên được cấp tín dụng trả tiền lãi vay cho Ngân hàng định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 của tháng theo dư nợ thực tế. Kỳ trả lãi đầu tiền vào ngày 10/08/2023. Lãi suất chậm trả là 10%/năm hoặc theo mức lãi suất khác do Ngân hàng xác định nhưng không vượt quá mức lãi suất tối đa pháp luật quy định. Đối với số dư nợ gốc đến hạn sẽ bị chuyển sang nợ quá hạn khi bên được cấp tín dụng không thanh toán số nợ gốc theo đúng thời hạn đã thỏa thuận và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ hoặc bên được cấp tín dụng không thanh toán số nợ gốc theo đúng thời hạn Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Bên được cấp tín dụng phải trả nợ trước hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

- Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân lập ngày 27/03/2023: OC13 Mastercard lifestyle, Số thẻ: 542172xxxxxx1809 số 0055/2023 ngày 27/03/2023 với Hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) thì ông P, bà M đã sử dụng với số tiền 9.250.000 đồng. Đến hạn thanh toán nhưng ông P, bà M không trả nợ cho Ngân hàng. Đến nay, nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng. Tại mục C của giấy đề nghị kiêm hợp đồng thì khách hàng cam kết chịu trách nhiệm và đồng ý việc sử dụng Thẻ tín dụng theo cơ chế sử dụng chung Hạn mức tín dụng cấp cho Chủ thẻ tín dụng cá nhân đối với thẻ được cấp theo yêu cầu tại giấy đề nghị kiêm Hợp đồng này và các thẻ hiện hữu của khách hàng. Bằng việc ký tến và giấy đề nghị kiêm Hợp đồng này, khách hàng xác nhận đã đọc, hiểu rõ, đồng ý và cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung đã được

đăng trên webside của Ngân hàng; Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng Ngân hàng dành cho khách hàng cá nhân.

Kể từ ngày giải ngân số tiền gốc trên cho ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M vay là ông P, bà M đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Căn cứ Điều 3, 7, 9, 12, 13 của Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023; mục 9, 11 Điều 1, Điều 2 Khế ước nhận nợ - Khách hàng cá nhân số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN; Điều 1, 5, 7, 8, 10, 11, 12 Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và mục 8, 10 Điều 1, Điều 2 Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023; Mục C của Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân lập ngày 27/03/2023; các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng; 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 thì ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn kể từ ngày 10/07/2025 của Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và kể từ ngày 18/09/2025 của Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023 là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023, Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023.

Đối với số tiền lãi phạt chậm trả lãi: Căn cứ quy định tại Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Điều 7, Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 25, khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 06/2023/TT- NHNN ngày 28/06/2023) quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt vi phạm trong trường hợp bên vay không trả nợ khi đến hạn thì thỏa thuận phạt vi phạm (lãi phạt chậm trả lãi) là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là 8.229.468 đồng *(tám triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn, bốn trăm sáu mươi tám đồng).* Trong đó: theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/6/2023 lãi phạt chậm trả lãi là 5.169.205 đồng; theo Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/2/2025 thì lãi phạt chậm trả lãi là 3.060.263 đồng.

Do đó, chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 17/07/2026) là 3.269.809.154 đồng *(ba tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm lẽ chín ngàn, một trăm năm mươi bốn đồng),* trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.148.050 đồng, nợ lãi quá hạn là 308.309.360 đồng; nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng). Chi tiết từng hợp đồng như sau:

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/2/2025, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 2.330.583.562 đồng, trong đó nợ gốc là 2.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 32.252.055 đồng, nợ lãi quá hạn là 298.331.507 đồng.

- Dư nợ theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/6/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/6/2023, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 920.191.848 đồng, trong đó nợ gốc là 808.318.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 101.895.995 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.977.853 đồng).

- Số tiền còn nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023 của Thẻ OCB Mastercard Lifestyle số thẻ 542172xxxxxx1809, tạm tính đến ngày 17/07/2026 là 19.033.744 đồng, trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi trong hạn là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay, ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần P hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2023/BĐ ngày 23/03/2023 đã được Văn phòng công chứng N công chứng số 000338 ngày 23/03/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 44 tại Xã T, Huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc (cũ) vào ngày 24/03/2023. Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại Điều 1, 2, 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2023/BĐ ngày 23/03/2023; Điều 13 của Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD- OCB-CN ngày 23/03/2023, mục 8 Điều 1, 5 Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023 và Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN-OCB-CN ngày 27/06/2023 bên được cấp tín dụng ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M cũng thỏa thuận trong trường hợp bà ông P, bà M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 80; tờ bản đồ số 44; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho Ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2023/BĐ đã được Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng số 000338 ngày 23/03/2023.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông P, bà M đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần P thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000 đồng *(năm triệu đồng)*. Bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải nộp chi phí này. Nhưng Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng *(năm triệu đồng)* cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P được Tòa án chấp nhận là 97.396.183 đồng *(chín mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi sáu ngàn, một trăm tám mươi ba đồng)*. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1, khoản 5 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông P, bà M trên 60 tuổi và đã có đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải nộp án phí có giá ngạch tương ứng với lãi phạt chậm trả lãi là 3.000.000 đồng *(ba triệu đồng)*. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp là 44.790.000 đồng (*bốn mươi bốn triệu bảy trăm chín mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005221 ngày 15/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 41.790.000 đồng *(bốn mươi mốt triệu, bảy trăm chín mươi ngàn đồng)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 317, 318, 320, 321, 322, 466 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng (sửa đổi, bổ sung năm 2025), Điều 7, Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 25, khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của

Ngân hàng nhà nước (được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Thông tư số 06/2023/TT- NHNN ngày 28/06/2023); Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P đối với bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M về việc *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm".*

- Buộc ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P tổng số tiền (tính đến ngày 17/07/2026) là 3.269.809.154 đồng *(ba tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, tám trăm lẽ chín ngàn, một trăm năm mươi bốn đồng),* trong đó nợ gốc là 2.808.318.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 134.148.050 đồng, nợ lãi quá hạn là 308.309.360 đồng; nợ thẻ là 19.033.744 đồng (trong đó: nợ gốc là 9.250.000 đồng, lãi là 6.682.821 đồng, phí là 3.100.923 đồng), theo Hợp đồng tín dụng số 0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023, Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023, Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0055/2023 ngày 27/03/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/07/2026) cho đến khi thi hành án xong, ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan trên.

- Trường hợp ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần P 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 và tài sản trên đất thuộc thửa số 80; tờ bản đồ số 44; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã B, 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 BN 957048, số vào sổ cấp GCN: CS00035 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 29/06/2017, cập nhật chuyển nhượng cho Ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M ngày 21/07/2017. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/2023/BĐ đã được Văn phòng công chứng N, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) công chứng số 000338 ngày 23/03/2023.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của ông P, bà M đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Pthì Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

2. Không chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần P đối với bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M về việc yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi với số tiền là 8.229.468 đồng *(tám triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn bốn trăm sáu mươi tám đồng),* theo Hợp đồng tín dụng số

0143/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 27/06/2023, Khế ước nhận nợ số 0143/2023/KUNN- OCB-CN ngày 27/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 0061/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 23/03/2023, Khế ước nhận nợ số 0061.05/2025/KUNN-OCB-CN ngày 18/02/2025.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

4. Về án phí: Bị đơn ông Văn Nhật P, bà Vòng Sềnh M thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí sơ thẩm dân sự theo quy định.

Ngân hàng Thương mại cổ phần P phải nộp án phí có giá ngạch tương ứng với lãi phạt chậm trả lãi không được Tòa án chấp nhận là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng Thương mại cổ phần P đã nộp là 44.790.000 đồng (*bốn mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005221 ngày 15/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P số tiền là 41.790.000 đồng *(bốn mươi mốt triệu, bảy trăm chín mươi ngàn đồng).*

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Pc thẩm.

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, Điều 7, 36, 72 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh