

**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 phúc**

Bản án số: 16/2025/DSST

Ngày 14-8-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và yêu cầu 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: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Hạnh;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2025/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 07 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2025/QĐST-HPT, ngày 25 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A).

Địa chỉ trụ sở chính: Số D N, phường E, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1986; Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ; địa chỉ: Lô A, A H, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Lô A, A H, phường V, thành phố Hồ Chí Minh). Bà D có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương D1, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh). Bà D1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản làm việc và tại phiên tòa

nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á, trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (tên viết tắt: A) đã ký với bà Nguyễn Thị Phương D1 các thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng; Hợp đồng cấp tín dụng và các khế ước nhận nợ với nội dung cụ thể như sau:

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số MYN.CN.26.260423 ngày 26/04/2023 và hợp đồng cấp tín dụng số MYN.CN.86.260423 ngày 26/04/2023 với chi tiết như sau: Số tiền cho vay là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm, năm mươi triệu đồng); mục đích vay là vay để mua nhà đất; phương thức cho vay là cho vay từng lần; thời hạn cho vay là 180 tháng kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời hạn giải ngân là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, thời hạn giải ngân lần đầu tiên 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả là 10%/năm. Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân, bà Nguyễn Thị Phương D1 theo khế ước nhận nợ số 395904769 ngày 27/04/2023 với số tiền giải ngân là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm, năm mươi triệu đồng); phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 33383117 của bà Nguyễn Thị Phương D1 tại ngân hàng A; thời hạn cho vay từ ngày 28/4/2023 đến ngày 27/4/2038; lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3.9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên 25/05/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 2.718.000 đồng.

- Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số MYN.CN.2928.200623 ngày 27/06/2023 và hợp đồng cấp tín dụng số MYN.CN.2960.200623 ngày 27/06/2023 với chi tiết như sau: Số tiền cho vay là 1.550.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm, năm mươi triệu đồng); mục đích là vay tiêu dùng, sửa chữa nhà nhỏ; phương thức cho vay là cho vay từng lần; thời hạn cho vay là 120 tháng kể từ ngày kế tiếp ngày bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu; thời hạn giải ngân là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Thời hạn giải ngân lần đầu tiên 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng; lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả là 10%/năm. Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân, bà Nguyễn Thị Phương D1 đã nhận nợ theo các khế ước nhận nợ cụ thể sau:

Khế ước nhận nợ số 401819389 ngày 27/06/2023 với số tiền giải ngân là 1.350.000.000đ (một tỷ, ba trăm, năm mươi triệu đồng); phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 33383117 của bà Nguyễn Thị Phương D1 tại ngân hàng A; thời hạn cho vay từ ngày 28/6/2023 đến ngày 27/06/2033; lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm)=LSCS + 3.9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm lãi là

10%/năm, hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/07/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 4.333.000 đồng.

Khế ước nhận nợ số 403799149 ngày 14/07/2023 với số tiền giải ngân là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 33383117 của bà Nguyễn Thị Phương D1 tại ngân hàng A; thời hạn cho vay từ ngày 15/07/2023 đến ngày 27/06/2033; lãi suất trong hạn là 11%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm)=LSCS + 3.9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/07/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 642.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng các khế ước nhận nợ số 403799149 ngày 14/07/2023.

- Ngoài ra Ngân hàng Thương mại cổ phần Á còn cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Phương D1 theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/06/2023, bản các điều khoản và điều kiện sử dụng tín dụng của A, các văn bản khác của bà Nguyễn Thị Phương D1 ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng với nội dung chi tiết như sau: Số thẻ tín dụng: 479139* * * * * 3652, ngày cấp 16/11/2023, loại thẻ VISA EMV Gold, hạn mức thẻ là 110.000.000 đồng, hiệu lực thẻ đến tháng 11/2026, lãi suất trong hạn, quá hạn, phí theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A; Số thẻ tín dụng số 356795* * * * * 5385, ngày cấp là ngày 17/06/2023, loại thẻ JCB EMV Gold, hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng, hiệu lực thẻ đến tháng 6/2026, lãi trong hạn, lãi quá hạn và phí tính theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A.

Đối với thẻ VISA EMV Gold, bà D1 đã giao dịch với số tiền 98.475.858 đồng. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thẻ theo quy định nên ngày 09/05/2025 A đã chuyển toàn bộ dư nợ thẻ của khách hàng sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn từ ngày 10/05/2024. Ngày 08/07/2024 A đã phát hành thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với bị đơn nên Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và tính dư nợ thẻ (đến 14/8/2025) như sau: nợ gốc là 98.475.858 đồng, nợ lãi quá hạn là 51.728.594 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật;

Đối với thẻ JCB EMV Gold, bà D1 đã giao dịch với số tiền 20.000.000 đồng, do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thẻ theo quy định nên ngày 09/05/2025 A đã chuyển toàn bộ dư nợ thẻ của khách hàng sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn từ ngày 10/05/2024. Ngày 08/07/2024 A đã phát hành thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với bị đơn nên Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và tính dư nợ thẻ (đến 14/8/2025) như sau: nợ gốc là 20.986.073 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.454.064 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Để bảo đảm cho các hợp đồng tín dụng nêu trên bà Nguyễn Thị Phương D1 đã ký kết hợp đồng thế chấp và thế chấp các tài sản sau: Hợp đồng thế chấp số MYN.BĐCN.11.260423 ngày 26/04/2023 với tài sản thế chấp là Quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 584082 ngày 03/8/2016; Hợp đồng thế chấp số MYN.BĐCN.334.200623 ngày 27/06/2023 với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 019275 ngày 27/01/2022. Tài sản thế chấp bao gồm: toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Phương D1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì: Ngày 08/07/2024, A ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo (các) Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ nêu trên. Ngày 08/07/2024, A ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với (các) thẻ tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 14/08/2025 bà Nguyễn Thị Phương D1 còn nợ A tổng số tiền là 5.046.859.916đ (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm năm mươi chín ngàn chín trăm mười sáu đồng), trong đó gồm: nợ gốc 3.960.174.931 đồng, lãi trong hạn 223.486.477 đồng, lãi quá hạn 833.199.384 đồng, phạt chậm trả lãi 29.999.124 đồng, phí/các khoản phải trả khác 0 đồng.

Từ những nội dung đã trình bày trên, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á châu yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những sau:

Buộc bà Nguyễn Thị Phương D1 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 14/08/2025 là 5.046.859.916 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm năm mươi chín ngàn chín trăm mười sáu đồng), gồm: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 395904769: Tổng nợ 2.948.661.959 đồng, gồm nợ gốc 2.325.538.000 đồng, nợ lãi trong hạn 117.321.426 đồng, nợ lãi quá hạn 467.352.614 đồng, phạt chậm trả 18.449.919 đồng; Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 401819389: Tổng nợ 1.670.688.424 đồng, gồm nợ gốc 1.319.669.000 đồng, nợ lãi trong hạn 75.499.529 đồng, nợ lãi quá hạn 265.356.398 đồng, phạt chậm trả 10.163.497 đồng; Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 403799149: Tổng nợ 246.864.944 đồng, gồm nợ gốc 195.506.000 đồng, nợ lãi trong hạn 10.665.522 đồng, nợ lãi quá hạn 39.307.713 đồng, phạt chậm trả 1.385.709 đồng; Khoản vay theo Thẻ tín dụng số 479139*****3652 Tổng nợ 150.204.452 đồng, gồm nợ gốc 98.475.858 đồng, nợ lãi quá hạn 51.728.594 đồng; Khoản vay theo Thẻ tín dụng số 356795*****5385 Tổng nợ 30.440.137 đồng, gồm nợ gốc 20.986.073 đồng,

nợ lãi quá hạn 9.454.064 đồng. Ngoài ra bà Nguyễn Thị Phương D1 phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 15/08/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị Phương D1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ.

Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Phương D1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á, cụ thể tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 584082 ngày 03/8/2016; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 019275 ngày 27/01/2022; Tài sản thế chấp còn bao gồm toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với A. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bà Nguyễn Thị Phương D1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho A.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Phương D1: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ 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, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự nhưng bà Nguyễn Thị Phương D1 vẫn vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến của bà D1 và tiến hành hòa giải để các bên tự thỏa thuận được.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, vắng mặt tại phiên hòa giải và phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là bà Nguyễn Thị Phương D1. Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần Á.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và các Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng cấp Thẻ tín dụng ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng A) với bà Nguyễn Thị Phương D1, nay có phát sinh tranh chấp nên xác định quan hệ là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm”. Vì vậy, đây là tranh chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương D1 có địa chỉ tại xã C, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm này.

[2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương D1 được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Xét về nội dung các hợp đồng tín dụng và các giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ, nhận thấy.

Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số MYN.CN.26.260423 ngày 26/04/2023 và hợp đồng cấp tín dụng số MYN.CN.86.260423 ngày 26/04/2023 được ký kết giữa A và bà D1 thì ngày 27/04/2023 A đã giải ngân cho bà D1 số tiền giải ngân là 2.350.000.000 đồng (hai tỷ, ba trăm, năm mươi triệu đồng), thời hạn cho vay từ ngày 28/4/2023 đến ngày 27/4/2038, lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm)=LSCS + 3.9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/4/2023, số tiền gốc phải trả kỳ đầu tiên là 2.718.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng khế ước nhận nợ số 395904769 ngày 27/04/2023.

Căn cứ Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số MYN.CN.2928.200623 ngày 27/06/2023 và hợp đồng cấp tín dụng số MYN.CN.2960.200623 ngày 27/06/2023 được ký kết giữa A và bà D1 thì ngày 27/06/2023 A đã giải ngân cho bà D1 số tiền 1.350.000.000đ (một tỷ, ba trăm, năm mươi triệu đồng), phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 33383117 của bà Nguyễn Thị Phương D1 tại ngân hàng A, thời hạn cho vay từ ngày 28/6/2023 đến ngày 27/06/2033, lãi suất trong hạn là 11.5%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm)=LSCS + 3.9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/07/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 4.333.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng khế ước nhận nợ số 401819389 ngày 27/06/2023; Ngày 14/07/2023 A đã giải ngân cho bà D1 số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), phương thức giải ngân là chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số

33383117 của bà Nguyễn Thị Phương D1 tại ngân hàng A, thời hạn cho vay từ ngày 15/07/2023 đến ngày 27/06/2033, lãi suất trong hạn là 11%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm)=LSCS + 3.9%/năm; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc và lãi hàng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/07/2023, số tiền gốc trả mỗi kỳ là 642.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng khế ước nhận nợ số 403799149 ngày 14/07/2023.

Căn cứ giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/06/2023 vào các thoả thuận, hợp đồng, khế ước nhận nợ, bản sao các điều khoản và điều kiện sử dụng tín dụng của A, các văn bản khác của bà Nguyễn Thị Phương D1 ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã cấp tín dụng cho bà Nguyễn Thị Phương D1 theo số thẻ tín dụng: 479139* * * * * 3652, ngày cấp 16/11/2023, loại thẻ VISA EMV Gold, hạn mức thẻ là 110.000.000 đồng, hiệu lực thẻ đến tháng 11/2026, lãi suất trong hạn, quá hạn, phí theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A và số thẻ tín dụng số 356795* * * * * 5385, ngày cấp là ngày 17/06/2023, loại thẻ JCB EMV Gold, hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng, hiệu lực thẻ đến tháng 6/2026, lãi trong hạn, lãi quá hạn và phí tính theo bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được thể hiện trong nội dung tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp là giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 07/06/2023, bản sao các điều khoản và điều kiện sử dụng tín dụng của A, các văn bản khác của bà Nguyễn Thị Phương D1 ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng, các bảng kê thông báo giao dịch thẻ tín dụng số thẻ 479139* * * * * 3652, số 356795* * * * * 5385.

Như vậy có căn cứ để xác định, các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ được A và bà D1 ký kết dựa trên sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng tuân thủ các quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với các quy định của pháp luật nên các hợp đồng, văn bản được ký kết giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thực hiện hợp đồng tín dụng bà D1 đã nhận đủ số tiền vay và phải thanh toán tiền gốc, lãi hàng tháng theo thoả thuận. Tính đến ngày 14/08/2025 bà D1 đã trả cho A được tổng số tiền là 351.134.242 đồng, trong đó nợ gốc 59.287.000 đồng, nợ lãi 291.836.885 đồng, phạt chậm trả 10.357 đồng (Có bảng tính các khoản thanh toán kèm theo) sau đó đến kỳ tháng 01/2024 bà D1 không thực hiện nghĩa vụ cam kết.

Tính đến ngày 14/8/2025 bà D1 còn nợ A tổng số tiền nợ là 5.046.859.916 đồng (năm tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm năm mươi chín ngàn chín trăm mười sáu đồng), gồm: Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 395904769: Tổng nợ 2.948.661.959 đồng, gồm nợ gốc 2.325.538.000 đồng, nợ lãi trong hạn 117.321.426 đồng, nợ lãi quá hạn 467.352.614 đồng, phạt chậm trả 18.449.919 đồng; Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 401819389:

Tổng nợ 1.670.688.424 đồng, gồm nợ gốc 1.319.669.000 đồng, nợ lãi trong hạn 75.499.529 đồng, nợ lãi quá hạn 265.356.398 đồng, phạt chậm trả 10.163.497 đồng; Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng/KUNN số 403799149: Tổng nợ 246.864.944 đồng, gồm nợ gốc 195.506.000 đồng, nợ lãi trong hạn 10.665.522 đồng, nợ lãi quá hạn 39.307.713 đồng, phạt chậm trả 1.385.709 đồng; Khoản vay theo Thẻ tín dụng số 479139*****3652 Tổng nợ 150.204.452 đồng, gồm nợ gốc 98.475.858 đồng, nợ lãi quá hạn 51.728.594 đồng; Khoản vay theo Thẻ tín dụng số 356795*****5385 Tổng nợ 30.440.137 đồng, gồm nợ gốc 20.986.073 đồng, nợ lãi quá hạn 9.454.064 đồng.

[4] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa đại diện A xác định bị đơn còn nợ tiền gốc như trên. Đối với tiền lãi thì theo thỏa thuận tiền lãi suất trong hạn được tính theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký (Khoản tiền vay theo khế ước nhận nợ số 395904769 ngày 27/04/2023 lãi suất là 11.5%/năm; Khoản tiền vay theo khế ước nhận nợ số 401819389 ngày 27/06/2023 lãi suất trong hạn là 11.5%/năm; Khoản tiền vay theo khế ước nhận nợ số 403799149 ngày 14/07/2023 lãi suất trong hạn là 11%/năm) cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3.9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm lãi là 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với số tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc thông qua việc sử dụng thẻ VISA EMV Gold, hạn mức thẻ là 110.000.000 đồng. Theo lời khai nguyên đơn và các chứng cứ thì bị đơn đã sử dụng 98.475.858 đồng. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thẻ theo quy định nên ngày 09/05/2025 A đã chuyển toàn bộ dư nợ thẻ của khách hàng sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn từ ngày 10/05/2024 với tổng số tiền lãi tính đến ngày 14/8/2025 là 51.728.594 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với số tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc thông qua việc sử dụng thẻ JCB EMV Gold, hạn mức thẻ là 20.000.000 đồng. Theo lời khai nguyên đơn và các chứng cứ thì bị đơn đã sử dụng hết hạn mức thẻ 20.000.000 đồng. Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thẻ theo quy định nên ngày 09/05/2025 A đã chuyển toàn bộ dư nợ thẻ của khách hàng sang nợ quá hạn và tính lãi quá hạn từ ngày 10/05/2024 với tổng số tiền lãi tính đến ngày 14/8/2025 là 9.454.064 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay vốn, bà Nguyễn Thị Phương D1 đã ký kết Hợp đồng thế chấp số MYN.BĐCN.11.260423 ngày 26/04/2023 và Hợp đồng thế chấp số MYN.BĐCN.334.200623 ngày 27/06/2023 với tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 584082 ngày 03/8/2016; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 019275 ngày 27/01/2022; Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

Xét thấy, các tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Phương D1; các hợp đồng này được công chứng và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Thông qua các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản thì thấy các hợp đồng trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng quy định về hình thức và nội dung.

Vì vậy, trong trường hợp bà D1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, A được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 nên yêu cầu về xử lý tài sản bảo đảm được chấp nhận.

Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ thì bà D1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu của A được chấp nhận toàn bộ nên bà Nguyễn Thị Phương D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho A số tiền chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của A được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Nguyễn Thị Phương D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số nợ phải trả là $112.000.000đ + (1.046.859.916đ \times 0.1\%) = 113.046.860đ$ (Một trăm mười ba triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm sáu mươi đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 238 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 103, Điều 196 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30

tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Á đối với bà Nguyễn Thị Phương D1 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm".

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Phương D1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á số tiền tính đến ngày 14/8/2025 là 5.046.859.916đ (Năm tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi chín ngàn, chín trăm mười sáu đồng), trong đó gồm: nợ gốc 3.960.174.931 đồng, lãi trong hạn 223.486.477 đồng, lãi quá hạn 833.199.384 đồng, phạt chậm trả lãi 29.999.124 đồng.

Ngoài ra bà Nguyễn Thị Phương D1 phải tiếp tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 15/8/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lại suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký, các văn bản, thỏa thuận đã giao kết.

1.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Phương D1 không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể tài sản bảo đảm bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 233, tờ bản đồ số 41, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 584082 ngày 03/8/2016; Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 113, địa chỉ tại xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, thành phố Hồ Chí Minh), đất được Sở tài nguyên môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 019275 ngày 27/01/2022; Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ tài sản; toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường hoặc thay thế; tài sản mới hình thành do chia tách, hợp nhất, sáp nhập tài sản; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký kết hợp đồng và các trang thiết bị kèm theo.

1.3. Trường hợp phát mãi tài sản mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà Nguyễn Thị Phương D1 đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thì bà D1 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn lại.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Phương D1 có

nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000đ (năm triệu đồng).

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Phương D1 phải chịu 113.046.860đ (Một trăm mười ba triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm sáu mươi đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.226.590đ (Năm mươi sáu triệu, hai trăm hai mươi sáu ngàn, năm trăm chín mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000521 ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyền kháng cáo: Thời hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử (14-8-2025); Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên toà thì thời hạn kháng là 15 ngày kể từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật, để xin Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

5. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 14 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến