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

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

Bản án số 1612/2026/DS-ST
Ngày 16-7-2026
V/v tranh chấp hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

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

Các Hội Thẩm nhân dân:

1. Ông Đinh Hoàng Việt;

2. Bà Đàm Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà An Phương Trang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 910/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định hoãn phiên tòa số 370/2026/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Á;Địa chỉ trụ sở: D N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh;Địa chỉ liên lạc: Lầu H Tòa nhà A, D C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Đinh Khắc V,sinh năm 2001. (theo Giấy ủy quyền số 1357 ngày 07/07/2025). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Thế A, sinh năm 1994; Địa chỉ thường trú: 642 L, phường V(trước là Phường A, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Tăng Triệu Hoàng T,sinh năm 1984; (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị H,sinh năm 1987; (vắng mặt)

3/ Trẻ Tăng Nhật V1,sinh năm 2021. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật cho trẻ Tăng Nhật V1 là: Ông Tăng Triệu Hoàng T,sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ tại: Căn hộ chung cư S Chung cư Đ, phường X (trước là Phường A, Quận D), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Đinh Khắc V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á trình bày:

1. Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Trần Thế A căn cứ theo Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN. 2308.230519 ngày 24/05/2019.

Chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng)
- Mục đích cho vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.
- Thời hạn giải ngân: Tối đa 06 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Thế A bằng Khế ước nhận nợ như sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Ngày ký & giải ngân	Số tiền giải ngân	Phương thức giải ngân	Thời hạn cho vay	Lãi suất
1	Số **284717069**	Ngày 28/5/2019	600.000.000đ	Chuyển khoản vào tài khoản thanh toán số 6023287 của ông Trần Thế Anh tại ACB	Từ ngày 29/5/2019 đến ngày 28/5/2029	(1) Lãi suất trong hạn: 9.80%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3.90%/năm + X. (2) Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. (3) Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng và ông Trần Thế A đã ký kết Thỏa thuận về việc thay đổi lãi suất cho vay trong hạn ngày 30/11/2021.

2. Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Trần Thế A căn cứ theo Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN. 2474.291121 ngày 30/11/2021.

Chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng)

- Mục đích cho vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – mua sắm trang thiết bị/vật dụng sinh hoạt gia đình – Bên được cấp tín dụng vay vốn để mua sắm nội thất cho nhà 642 Lê Hồng P,P.10, Q.10, Tp.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ba ruột Bên được cấp tín dụng.

- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.

- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.

- Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

- Thời hạn giải ngân: Tối đa 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: 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Để thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Trần Thế Abằng Khế ước nhận nợ như sau:

TT	Khế ước nhận nợ	Ngày ký & giải ngân	Số tiền giải ngân	Phương thức giải ngân	Thời hạn cho vay	Lãi suất
1	Số 348846739	Ngày 30/11/2021	300.000.000đ	Chuyển khoản vào tài khoản thanh toán số 6023287 của ông Trần Thế Anh tại ACB	Từ ngày 01/12/2021 đến ngày 30/11/2031	(1). Lãi suất trong hạn: 9.00%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3.50%/năm (2). Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. (3). Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

3. Ngân hàng cấp tín dụng cho ông Trần Thế Acăn cứ theo:

a) Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 10/5/2019
b) Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng.

Chi tiết như sau:

- Số thẻ tín dụng : 9704163100083670
- Ngày cấp : 10/5/2019
- Loại thẻ : LC Express Credit Main Card
- Hạn mức thẻ : 50.000.000đ
- Hiệu lực thẻ : 05/2021
- Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều

kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

4. A1cấp tín dụng cho ông Trần Thế Acăn cứ theo:

a) Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 19/09/2023.
b) Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng.

Chi tiết như sau:

- Số thẻ tín dụng: 3567950001774806

- Ngày cấp: 27/9/2023

- Loại thẻ: JCB EMV Gold Main C.

- Hạn mức thẻ: 100.000.000đ

- Hiệu lực thẻ: 09/2026

- Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của ACB – là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

5. Vi phạm hợp đồng và dư nợ chưa trả:

a) Vi phạm hợp đồng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, ông Trần Thế Avi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng. 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 07/6/2024, Ngân hàng R 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. Đến ngày 22/6/2024 Ngân hàng chuyển toàn bộ khoản vay của Khách hàng sang nợ quá hạn.

- Ngày 12/5/2025, Ngân hàng ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với các thẻ tín dụng nêu trên. Trước đó Khách hàng đã chuyển nợ quá hạn các khoản thẻ từ ngày 11/12/2023.

b) Dư nợ đã trả:

Kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn của các khoản vay và thẻ nêu trên thì ông Trần Thế Ađã thanh toán được số tiền như sau:

- Đối với khoản vay: Kể từ ngày 22/6/2024 đến ngày 16/7/2026 ông Trần Thế Ađã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 100.001.457đ vào dư nợ gốc của tài khoản vay số 284717069.

- Đối với khoản thẻ: Kể từ ngày 11/12/2023 đến ngày 16/7/2026 ông Trần Thế Ađã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 1.185.307đ vào dư nợ gốc của thẻ tín dụng số 3567950001774806.

c) Dư nợ chưa trả

Tính đến ngày 16/7/2026, ông Trần Thế A còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

TT	KUNN	Vốn gốc	Lãi trong hạn	Lãi quá hạn	Lãi chậm trả	Tổng cộng
1	348846739	271.786.000	18.619.859	102.806.861	10.993.787	404.206.507
2	284717069	288.534.543	21.067.418	87.444.124	10.641.159	407.687.244
3	3567950001774806	58.122.359	0	57.869.560	0	115.991.244
4	9704163100083670	36.998.497	0	26.893.178	0	63.891.675
	Tổng cộng	**655.441.399**	**39.687.277**	**275.013.723**	**21.634.946**	**991.777.345**

6. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp tài sản gắn liền với đất là Căn hộ chung cư tại thửa đất số: 1 phần 510, 617, tờ bản đồ số 3 SG-KH, địa chỉ: Căn hộ C Chung cư Đ, Phường A, Quận D, Tp .(nay là Căn hộ chung cư S Chung cư Đ, phường X, Tp .)thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Thế Atheo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 211/GCN do Sở Đcấp ngày 30/01/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 13/9/2018.

Tài sản thế chấp cho A1căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BDT.BĐCN.392.230519 ngày 24/5/2019 được công chứng tại Văn phòng C1;đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng Đ1Tp .ngày 27/5/2019.

Do đó, theo Bản tự khai đề ngày 16/7/2026 của ông Đinh Khắc Vlàngười đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Áyêucầugiảiquyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Trần Thế Atrả ngay cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 16/7/2026 là 991.777.345đ (Chín trăm chín mươi mốt triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm bốn mươi lăm đồng), trong đó gồm: Vốn gốc 655.441.399đ, lãi trong hạn 39.687.277đ, lãi quá hạn 275.013.723đ, lãi chậm trả 21.634.946đ.

- Buộc ông Trần Thế Aphải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn, tiền lãi chậm trả tiền lãi trong hạn phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Ákể từ ngày 17/7/2026 đến ngày trả hết nợ.

- Nếu ông Trần Thế Akhông thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là Căn hộ chung cư tại thửa đất số: 1 phần 510, 617, tờ bản đồ số 3 SG-KH, địa chỉ: Căn hộ C Chung cư Đ, Phường A, Quận D, Tp ..(nay là Căn hộ chung cư S Chung cư Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh)thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trần Thế A.

- Ông Trần Thế A,sinhnăm1994làbịđơn: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Triệu Hoàng T,bà Nguyễn Thị H,trẻTăng Nhật V1cóôngTăng Triệu Hoàng Tlàngười đại diện theo pháp luật: Vắng mặt.

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

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

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

Xét, theo Đơn khởi kiện đề ngày 07/7/2025 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á(gọi tắt là Ngân hàng) và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định đây là tranh chấp về dân sự về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Xét, bị đơn ông Trần Thế Acó đăng ký thường trú và thực tế cư trú tại số F L, phường V(trước là Phường A, quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.Căn cứ Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về tư cách tham gia tố tụng:

- Căn cứ Kết quả xác minh ngày 24/3/2026 của Công an phường X(trước là Phường A, Quận D), Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định căn hộ chung cư S chung cư Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minhthực tế cư trú gồm: Tăng Triệu Hoàng T– sinh năm 1984, Nguyễn Thị H– sinh năm 1987, Tăng Nhật V1– sinh năm 2021.

Xét, Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là căn hộ chung cư S chung cư Đ, phường X, Thành phố Hồ Chí Minhtrong trường hợp ông Trần Thế Akhông thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của những người thực tế cư trú tại căn hộ chung cư nêu trên. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì cần thiết phải đưa những người thực tế cư trú trên tài sản thế chấp vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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

- Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn Trần Thế A; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tăng Triệu Hoàng T,Nguyễn Thị H,Tăng Nhật V1có người đại diện theo pháp luật là Tăng Triệu Hoàng Tđều vắng mặt.

- Tại phiên tòa, các đương sự: Trần Thế A, Tăng Triệu Hoàng T, Nguyễn Thị H, Tăng Nhật V1 có người đại diện theo pháp luật là Tăng Triệu Hoàng T tiếp tục vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 227, 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về yêu cầu trả nợ gốc và nợ lãi.

[2.1.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

- Ngày 24/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Trần Thế A có thỏa thuận với nhau về việc Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho ông Thế A với số tiền vay là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), thời hạn vay là 120 tháng, mục đích vay là tiêu dùng. Đến ngày 28/5/2019 Ngân hàng đã giải ngân đúng và đủ số tiền 600.000.000đ cho ông Thế A bằng hình thức chuyển khoản, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9.8%/năm, cố định trong thời hạn 03 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả là 10%/năm.

- Ngày 30/11/2021 giữa Ngân hàng với ông Trần Thế A thỏa thuận với nhau về việc Ngân hàng đồng ý cấp tín dụng cho ông Thế A với số tiền vay là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), thời hạn vay là 120 tháng, mục đích vay là tiêu dùng. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân đúng và đủ số tiền 300.000.000đ cho ông Thế A bằng hình thức chuyển khoản, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả là 10%/năm.

- Ngày 10/5/2019 Ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho ông Trần Thế A với hạn mức là 50.000.000đ, loại thẻ là LC Express Credit Main Card. Đến ngày 19/9/2023, Ngân hàng tiếp tục cấp thẻ tín dụng cho ông Thế A với hạn mức là 100.000.000đ, loại thẻ là JCB EMV Gold Main C.

Xét, các Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2308.230519 ngày 24/5/2019, Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2474.291121 ngày 30/11/2021, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ngày 10/5/2019 và Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng nội địa của Ngân hàng TMCP Á, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 19/9/2023 và Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP Á có hình thức và nội dung phù hợp theo quy định tại Điều 117, 118 và 119 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong các hợp đồng nêu trên.

- Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Thế A không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2308.230519 ngày 24/5/2019 và Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2474.291121 ngày 30/11/2021, Điều 11 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng nội địa của Ngân hàng TMCP Á (có hiệu lực từ ngày 01/4/2019 và Điều 17 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP Á (có hiệu lực từ ngày 30/8/2023).

- Căn cứ Điều 6 Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2308.230519 ngày 24/5/2019 và Hợp đồng cấp tín dụng số BDT.CN.2474.291121 ngày 30/11/2021, Điều 9 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng nội địa của Ngân hàng TMCP Á và Điều 14 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP Á thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của các hợp đồng cấp tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, cụ thể như sau:

+ Ngày 11/12/2023 chuyển toàn bộ khoản nợ của các hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng sang nợ quá hạn. Tại thời điểm chuyển nợ quá hạn thì ông Trần Thế A chỉ trả được 1.185.307đ của thẻ tín dụng số 3567950001774806.

+ Ngày 22/6/2024 chuyển toàn bộ khoản nợ của các hợp đồng cấp tín dụng sang nợ quá hạn. Tại thời điểm chuyển nợ quá hạn thì ông Trần Thế A chỉ trả được 100.001.457đ của Khế ước nhận nợ số 284717069.

- Do ông Trần Thế A vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Thế A trả tiền gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi do chậm trả lãi trong hạn là có cơ sở, phù hợp theo quy định tại Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[2.1.8] Xét, mức lãi suất (gồm lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi chậm trả) mà các bên đã thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ số 284717069 ngày 28/5/2019, Khế ước nhận nợ số 348846739 ngày 30/11/2021, Điều 5 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng nội địa của Ngân hàng TMCP Á, Điều 9 Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của Ngân hàng TMCP Á là phù hợp theo quy định tại Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010; Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tính đến ngày 16/7/2026 ông Trần Thế A còn nợ Ngân hàng các khoản tiền sau:

- Đối với Khế ước nhận nợ số 284717069 ngày 28/5/2019: Tiền gốc là 288.534.543đ, T1 lãi trong hạn là 21.067.418đ, T1 lãi quá hạn là 87.444.124đ, T1 lãi chậm trả lãi trong hạn là 10.641.159đ.

- Đối với Khế ước nhận nợ số 348846739 ngày 30/11/2021: Tiền gốc là 271.786.000đ, T1 lãi trong hạn là 18.619.859đ, T1 lãi quá hạn là 102.806.861đ, T1 lãi chậm trả lãi trong hạn là 10.993.787đ.

- Đối với thẻ tín dụng số 9704163100083670: Tiền gốc là 36.998.497đ, T1 lãi quá hạn là 26.893.178đ.

- Đối với thẻ tín dụng số 3567950001774806: Tiền gốc là 58.122.359đ, T1 lãi quá hạn là 57.869.560đ.

Tổng số tiền mà ông Trần Thế A phải trả cho Ngân hàng là 991.777.345đ (Chín trăm chín mươi mốt triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm bốn mươi lăm đồng). Trong đó: Tiền gốc là 655.441.399đ, T1 lãi trong hạn là 39.687.277đ, T1 lãi quá hạn là 275.013.723đ, T1 lãi chậm trả lãi trong hạn là 21.634.946đ

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

[2.2.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định để bảo đảm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Thế A với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng thì ông Trần Thế Acó thế chấp tại Ngân hàng nhà ở tại số C Chung cư Đ, Phường A, Quận D (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc 01 phần thửa số 510, 617, tờ bản đồ số 3 SG-KH. Xét, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BDT.BĐCN.392.230519 ngày 24/5/2019 được công chứng và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đại Quận D, các bên tham gia ký kết hợp đồng thế chấp nêu trên xuất phát từ sự tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, 118, 119, 317, 318, 319 Bộ luật Dân sự; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 thì Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BDT.BĐCN.392.230519 ngày 24/5/2019 có giá trị pháp lý nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng.

[2.2.2] Theo quy định tại khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số BDT.BĐCN.392.230519 ngày 24/5/2019 thì:

"A1được quyền xử lý TSTC trong các trường hợp sau:

8.1.1 Khi nghĩa vụ đến hạn mà Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ được bảo đảm quy định tại Điều 3 Hợp đồng này, bao gồm cả trường hợp A1thu hồi nợ trước hạn.

8.1.2 Khi giá trị TSTC bị giảm sút…"

Đối chiếu quy định nêu trên thì việc ông Trần Thế A vi phạm nghĩa vụ trả nợ đã làm phát sinh quyền của Ngân hàng là bên nhận thế chấp nên yêu cầu của Ngân hàng về việc được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở, phù hợp nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp nêu trên, phù hợp theo quy định tại Điều 299, 301, 307, 320, 322, 323, 326 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 thì *"...Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật…"*; *"Mức lãi suất hai bên thỏa thuận hướng dẫn tại khoản 1 điều này là mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng hoặc tại Tòa án. Trường hợp, các bên không có thỏa thuận về mức lãi suất nợ quá hạn thì mức lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất trong hạn"* nên yêu cầu của Ngân hàng về việc buộc ông Trần Thế A phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn, tiền lãi do chậm trả lãi trong hạn phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Ákể từ ngày 17/7/2026 cho đến ngày trả hết nợ là có cơ sở.

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

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 4 Điều 68, Điều 147, Điều 157, 158, Điều 227, 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 1 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 năm 2025;

- Căn cứ Điều 117, 118, 119, 295, 298, 299, 301, 307, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 326 Bộ luật Dân sự;

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

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

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

- Căn cứ Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

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

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

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Xử:

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

1.1. Buộc ông Trần Thế A phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Átổng số tiền còn nợ tính đến ngày 16/7/2026 là 991.777.345đ (Chín trăm chín mươi mốt triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, ba trăm bốn mươi lăm đồng). Trong đó: Tiền gốc là 655.441.399đ, T1 lãi trong hạn là 39.687.277đ, T1 lãi quá hạn là 275.013.723đ, T1 lãi chậm trả lãi trong hạn là 21.634.946đ

1.2. Buộc ông Trần Thế A phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn, tiền lãi do chậm trả lãi trong hạn phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng TMCP Á kể từ ngày 17/7/2026 cho đến ngày trả hết nợ.

1.3. Trường hợp ông Trần Thế A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Căn hộ chung cư tại thửa đất số: 1 phần 510,617; Tờ bản đồ số: 3 SG-KH; Địa chỉ: Căn hộ chung cư S Chung cư Đ, Phường A, Quận D (nay là phường X), Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 211/GNC do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/01/2003, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 13/9/2018.)

1.4. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp mà giá trị tài sản thế chấp nhỏ hơn nghĩa vụ trả nợ của ông Trần Thế A thì ông Trần Thế A có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á cho đến khi trả hết nợ.

2. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Thế A phải chịu số tiền là 41.753.320đ (Bốn mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi đồng). H1 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (Mười tám triệu, bốn trăm sáu mươi sáu ngàn, ba trăm đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032512 ngày 29/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Trần Thế A có nghĩa vụ hoàn trả 5.000.000đ (Năm triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

4. Về quyền kháng cáo: Đối với đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025./.

Nơi nhận:
- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND KV4, Tp.HCM
- Thi hành án dân sự Tp.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bảo Ngọc