

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST

Ngày: 21-7-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Nam Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Xuyên

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Nhật Lan Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 611/TLST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 325/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Trụ sở: A T, phường H (trước đây phường L, quận H) Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: 34 N, phường X (trước đây là phường V, Quận C), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông N đại diện theo giấy ủy quyền số 1332/GUQ-BIDV.BNE ngày 18/7/2025

(có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh Y, sinh năm 1976.

2 Bà Huỳnh Thị Thanh T, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: BB23.20 chung cư N, khu phố A, phường A (trước đây phường A, Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy T4/ông Mai T1 – Theo Giấy ủy quyền ngày 24/3/2025.

Địa chỉ: 7.04 L khu B, phường P, (trước đây là Phường A, Quận A), Thành Phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

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

1. Ông Tống Đức P, sinh năm 1959.

2. Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: B (hẻm B mới) X, phường A (trước đây phường T, Thành phố T) Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông P và bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện số 909/BIDV.BNE-KHCN đề ngày 28/8/2024, Đơn khởi kiện bổ sung số 1005/BIDV.BNE-KHCN đề ngày 16/9/2024, các biên bản không tiến hành hòa giải được và các bản tự khai nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có ông Nguyễn Tiến L1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T có vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B (gọi tắt Ngân hàng B1) theo Hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022

- Số tiền cho vay : 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng).

- Thời gian cho vay: 360 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng.

- Ngày vay: 13/04/2022.

- Ngày đến hạn: 13/04/2052.

- Mục đích vay: Thanh toán và/hoặc hoàn vốn tiền mua mảnh đất tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 12 B, phường T, Quận B (nay thuộc thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản thế chấp cho Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022 là: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I Đường số G, khu phố A, Phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bất động sản thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba là ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H và đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C và Đăng ký giao dịch đảm bảo tại chi nhánh V Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/4/2022.

Do vi phạm thời hạn trả nợ theo quy định trong hợp đồng tín dụng, toàn bộ nợ của Hợp đồng tín dụng trên đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 26/12/2022. Ngân hàng đã nhiều lần gửi Thông báo trả nợ và T2 mời cho Bên vay mời Bên vay lên Ngân hàng để giải quyết khoản vay trên. Đến nay sau nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T vẫn vi phạm trong việc trả nợ vay cho Ngân hàng.

Đồng thời, ông Nguyễn Thanh Y ký Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số 8294432 ký ngày 22/6/2017, khoản vay cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay : 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).
- Thời hạn cho vay : 12 tháng kể từ ngày 29/06/2017.
- Ngày vay: 29/6/2017.
- Phương thức vay : Cấp thẻ tín dụng.
- Mục đích vay: Tiêu dùng.
- Ngày chuyển nợ quá hạn: 12/3/2023

Xuất phát từ tình hình trên, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh B kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết vụ việc:

1. Buộc Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 cho ngân hàng cụ thể:

- + Nợ gốc: 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

+ Nợ lãi tạm tính đến ngày 26/5/2025: 1.916.351.690 đồng (Một tỷ chín trăm mười sáu triệu ba trăm năm mươi một ngàn sáu trăm chín mươi đồng).

+ Tổng nợ phải trả đến ngày 26/5/2025: 9.116.351.690 đồng (Chín tỷ một trăm mười sáu triệu ba trăm năm mươi một ngàn sáu trăm chín mươi đồng).

Buộc Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ ngày 26/5/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I đường số G, khu phố A, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba là ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc Ông Nguyễn Thanh Y thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số 8294432 ký ngày 22/6/2017 cho Ngân hàng, cụ thể:

+ Nợ gốc: 197.506.211 đồng (Một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn hai trăm mười một đồng).

+ Nợ lãi tạm tính đến ngày 26/5/2025: 84.835.682 đồng (T3 mươi bốn triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi hai đồng).

+ Tổng nợ phải trả đến ngày 26/5/2025: 282.341.893 đồng (Hai trăm tám mươi hai triệu ba trăm bốn mươi một ngàn tám trăm chín mươi ba đồng).

Buộc Ông Nguyễn Thanh Y vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ sau ngày 26/5/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trong trường hợp Ông Nguyễn Thanh Y không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I đường số G, khu phố A, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba là ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T có ông Nguyễn Duy T4 hoặc ông Mai Trần đại D nhưng không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Ngân hàng B1 có ông Nguyễn Tiến L1 đại diện có đơn xin vắng mặt, rút một phần yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện thể hiện tại bản tự khai ngày 18/7/2025 như sau:

1. Đề nghị Tòa án buộc Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 cho ngân hàng cụ thể:

+ Nợ gốc: 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

+ Nợ lãi tạm tính đến ngày 20/7/2025: 1.881.314.299 đồng (một tỷ tám trăm tám mươi một triệu ba trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi chín đồng) bao gồm: lãi trong hạn: 1.835.314.299 đồng (một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu ba trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi chín đồng) và lãi chậm trả là: 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng).

Tổng nợ phải trả đến ngày 20/7/2025: 9.081.314.299 đồng (chín tỷ không trăm tám mươi một triệu ba trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi chín đồng).

Buộc Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T vẫn tiếp tục trả nợ lãi phát sinh từ ngày 21/7/2025 cho đến khi trả hết nợ gốc.

Trường hợp Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T không thực hiện trả nợ, đề nghị phát mãi tài sản là Quyền sử dụng đất tại địa chỉ số I đường số G, khu phố A, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba là ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng số 002391, Quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/4/2022.

2. Rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Thanh Y thực hiện trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số 8294432 ký ngày 22/6/2017 cho Ngân hàng với là: 287.796.311 đồng (hai trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi sáu ngàn ba trăm mười một đồng) bao gồm: nợ gốc: 197.506.211 đồng (Một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm lẻ sáu ngàn hai trăm mười một đồng)

và Nợ lãi tạm tính đến ngày 20/7/2025: 90.290.100 đồng (chín mươi triệu hai trăm chín mươi ngàn một trăm đồng).

3. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời khai tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Tống Đức P vắng mặt tại phiên tòa nên không có lời khai tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Thư ký là đúng thủ tục tố tụng quy định. Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của Nguyên đơn buộc bị đơn trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng phát hành thẻ số 8294432 ký ngày 22/6/2017 cho Ngân hàng số tiền 287.769.311 đồng, gồm nợ gốc là 197.506.211 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 90.290.100 đồng và việc phát mãi tài sản để đảm bảo cho khoản vay Hợp đồng phát hành thẻ số 8294432 ký ngày 22/6/2017.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ: Buộc Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc: 7.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.835.314.299 đồng và lãi chậm trả là 46.000.000 đồng tạm tính đến ngày 21/7/2025. Lãi tiếp tục phát sinh đến khi trả hết nợ.

Trong trường hợp ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T không trả được nợ, Ngân hàng B1 có quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt Ngân hàng B1) khởi kiện tranh chấp về Hợp đồng tín dụng với bị đơn ông Nguyễn Thanh Y, Bà Huỳnh Thị Thanh T phát sinh trong hoạt động của Ngân hàng B1 – Chi nhánh B có địa chỉ tại C N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 34 N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu

vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T (ông Y và bà T có ông Nguyễn Duy Tùng/ông M Trần đại diện) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Tống Đức P đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến, các 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 và các Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nguyên đơn có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tiến L1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[2] Về luật áp dụng:

Hợp đồng tín dụng 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 vào thời điểm Luật các tổ chức tín dụng năm 2017 có hiệu lực. Tại thời điểm xét xử Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 đang có hiệu lực.

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 quy định:

“Điều 210. Quy định chuyển tiếp

2. Hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận được ký kết trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1 và khách hàng được tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận đã ký kết cho đến hết thời hạn của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận. Việc sửa đổi, bổ sung, gia hạn hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận chỉ được thực hiện nếu nội dung sửa đổi, bổ sung, gia hạn phù hợp với quy định của Luật này, trừ trường hợp cơ cấu lại thời hạn trả nợ của hợp đồng, giao dịch khác, thỏa thuận cấp tín dụng thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân hàng.

...”.

Do đó căn cứ vào Luật các tổ chức tín dụng 2017 là Luật có hiệu lực vào thời điểm các bên ký kết hợp đồng tín dụng để làm cơ sở pháp lý đánh giá tính hợp pháp của nội dung hợp đồng.

[3] Về việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn có yêu cầu thay đổi về số tiền nợ lãi đối với Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện nên căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự chấp nhận việc thay đổi.

Về việc nguyên đơn tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện là các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số 8294432 ký ngày 22/6/2017 thì căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự để chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4] Về các yêu cầu của nguyên đơn về Hợp đồng tín dụng 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Tống Đức P đã được triệu tập tham gia vụ án hợp lệ tuy nhiên không có mặt nên không xuất trình bất kì chứng cứ liên quan do đó căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án để xem xét.

[4.1] Về tiền nợ gốc:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022 giữa bị đơn Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T có ký kết với Ngân hàng B1 có nội dung:

- Số tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng).
- Thời hạn cho vay: 360 tháng, gốc và lãi trả hàng tháng.
- Ngày vay: 13/4/2022.
- Ngày đến hạn: 13/4/2052.
- Mục đích vay: Thanh toán và/hoặc hoàn vốn tiền mua mảnh đất tại thửa đất số 626, tờ bản đồ số 12 B, phường T, Quận B (nay thuộc thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét Bảng kê rút vốn ngày 13/4/2022 và đã được Ngân hàng phê duyệt thực tế được giải ngân số tiền 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng).

Xét sao kê tài khoản tiền vay số 401380201416 của Bà Huỳnh Thị Thanh T mở tại Ngân hàng B1 thì bị đơn đã chuyển trả cho Ngân hàng số tiền: 7.800.000.000 đồng (bảy tỷ tám trăm triệu đồng) và còn nợ lại nợ gốc số tiền: 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử đã có đủ chứng cứ xác định Ông Nguyễn Thanh Y và Bà Huỳnh Thị Thanh T vay của Ngân hàng B1 số tiền

15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng) và đã trả 7.800.000.000 đồng. Từ ngày 29/11/2022 số tiền nợ gốc còn lại là 7.200.000.000 đồng (bảy tỷ hai trăm triệu đồng).

[4.2] Về tiền lãi:

[4.2.1] Về tiền lãi trong hạn:

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022 có nội dung: “*Lãi suất áp dụng đối với số tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là :*

a. Lãi suất cho vay trong hạn: 7,3%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay các kỳ tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân loại VNĐ kỳ hạn 24 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Đ Chi nhánh B vào ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ tối thiểu 3,5% (ba phẩy năm) và được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/7 hàng năm. Trong mọi trường hợp lãi suất cho vay không thấp hơn lãi suất sàn cho vay và không cao hơn lãi suất trần cho vay của Ngân hàng công bố trong từng thời kỳ. Ngân hàng được quyền điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định pháp luật”.

Xét Thông báo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân của Ngân hàng B1 số 447/TB-BIDV.BNE ngày 26/10/2022 (hiệu lực từ ngày 27/10/2022), Thông báo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân của Ngân hàng B1 số 629/TB-BIDV.BNE ngày 25/12/2023 (hiệu lực từ ngày 26/12/2023) và Thông báo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân của Ngân hàng B1 số 170/TB-BIDV.BNE ngày 18/3/2024 (Hiệu lực từ ngày 19/3/2024).

Xét Phiếu tính lãi ngày 21/7/2025 của Ngân hàng B1 thể hiện mức lãi trong hạn tính trên dư nợ gốc sau ngày 12/4/2023 là từ 9,7% đến 12% là phù hợp với thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức quy định pháp luật”.*

Mức lãi suất trên do các bên thỏa thuận trong hợp đồng là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2017, Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 nên được chấp nhận.

[4.2.2] Về tiền lãi chậm trả:

Ngân hàng yêu cầu bị đơn ông Y và bà T áp dụng lãi phạt chậm trả trên số tiền lãi suất phát sinh chậm thanh toán tính từ ngày 01/9/2023 với mức lãi 10%/năm.

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 có nội dung:

b. Lãi suất nợ quá hạn:

- Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% cho vay trong hạn (lãi suất cho vay đã được điều chỉnh nếu có) nêu tại điểm a khoản này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả”.

- Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả nhưng tối đa không quá 2.000.000 đồng/lần chậm trả.

Xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu áp dụng lãi chậm trả đối với nợ lãi là 10%/năm tính trên số dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và không quá 2.000.000 đồng/lần là phù hợp với thỏa thuận của hai bên, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2. Xét lời khai của nguyên đơn thì từ ngày 26/12/2022 do bị đơn đã không thanh toán nên số nợ gốc và lãi phát sinh đã chuyển sang nợ quá hạn.

Xét Phiếu tính lãi đề ngày 21/7/2025, nguyên đơn bắt đầu tính lãi chậm trả áp dụng với nợ lãi chậm trả từ thời điểm 01/9/2023 là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn có trách nhiệm số tiền lãi chậm trả là: 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) tương đương với 23 kì.

[4.3] Về cách thức thanh toán:

Xét tại bảng Điều kiện và Điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng số: 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022):

Khoản 4 Điều 8 quy định “...Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản cấp tín dụng chưa thanh toán và xử lý tài sản bảo đảm của bên vay/bên bảo đảm khi xảy ra một trong các sự kiện quy định tại Điều 9 của bản Điều kiện và Điều khoản vay.”

Điểm a khoản 1 Điều 9 điều khoản điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng quy định “Bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí phát sinh từ hợp đồng tín dụng...”.

Căn cứ 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022 thời hạn vay tiền là 360 tháng từ ngày 13/4/2022 đến ngày 13/4/2052 nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T không thực hiện nghĩa vụ trả

nợ cho Ngân hàng B1 là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ. Do đó Ngân hàng B1 có quyền thu hồi nợ trước hạn và áp dụng mức lãi quá hạn đối với khoản tiền nợ lãi chưa thanh toán.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ngân hàng, buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T phải có trách nhiệm thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật khoản tiền tính đến ngày 20/7/2025 là:

- Nợ gốc: 7.200.000.000 đồng (Bảy tỷ hai trăm triệu đồng).
- Nợ lãi trong hạn : 1.835.314.299 đồng
- Nợ lãi chậm trả: 46.000.000 đồng.

Tổng nợ phải trả đến hết ngày 20/7/2025: 9.081.314.299 đồng

[4.4] Đối với yêu cầu về việc xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ:

Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/04/2022 được công chứng tại Văn phòng C và đăng ký giao dịch đảm bảo tại chi nhánh V Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/4/2022. Như vậy Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/04/2022 giữa ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng B1 có nội dung và hình thức không trái quy định pháp luật. Sau khi ký kết các bên đã có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền vì vậy hợp đồng này có hiệu lực.

Xét Hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung: Ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đồng ý thế chấp cho Ngân hàng B1:

1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 17 địa chỉ phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165162, sổ vào sổ cấp GCN số CH 06006 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 18/3/2022.

2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 17 địa chỉ số I Đường số G, khu phố A, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165171, sổ vào sổ cấp GCN số CH 06007 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 18/3/2022.

Xét ngày 29/11/2022, phía bị đơn đã thanh toán số tiền 7.800.000.000 đồng và có yêu cầu rút bớt tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 607, tờ bản đồ số 17 địa chỉ phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và đã được Ngân hàng đồng ý và đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165162, sổ vào sổ cấp GCN số CH 06006 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 18/3/2022.

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/04/2022 có nội dung: “*Người có nghĩa vụ được bảo đảm có nghĩa là một hoặc các bên sau đây:*

- (i) Ông Nguyễn Thanh Y (CCCD số: 054076005781) và bà Huỳnh Thị Thanh T (CCCD số: 064176005868).
- (ii) Ông Nguyễn Thanh Y; và/hoặc
- (iii) Bà Huỳnh Thị Thanh T
- (iv) Ông Tống Đức P
- (v) Bà Nguyễn Thị Thanh H

....

Hợp đồng cấp tín dụng (HĐCTD) là các hợp đồng, thỏa thuận về việc cấp tín dụng thông qua các hình thức: cho vay, bảo lãnh, chiết khấu bộ chứng từ hàng xuất, cấp hạng mức thầu chi, phát hành thư tín dụng, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, bao thanh toán và các hình thức cấp tín dụng khác được ký kết giữa Người có nghĩa vụ được bảo đảm với Ngân hàng và các phụ lục, văn bản, thỏa thuận sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các HĐCTD này được định nghĩa dưới đây:

Hợp đồng tín dụng (HĐTD) là:

- (i) *HĐTD số 01/2022/6923521/HĐTD ngày 13/4/2022 giữa Ngân hàng và Người có nghĩa vụ được bảo đảm, bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các HĐTD; và*

...

Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng thế chấp có nội dung: “

1. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm

- a) *Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ TSTC nêu tại Điều 2 Hợp đồng này để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của người có nghĩa vụ được bảo đảm đối với Ngân hàng (bao gồm nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai) phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng như định nghĩa tại Điều 1 của Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp (chi phí trông, giữ bảo quản chi phí định giá, chi phí đăng báo, chi phí xử*

Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tại Điều 299.

“Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm

1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.

2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.

...”

Tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2022/13395377/HĐBĐ ngày 13/4/2022 *“1. Các trường hợp xử lý tài sản thế chấp: ...b. Bên thế chấp/bên được bảo đảm vi phạm nghĩa vụ theo bất kỳ Hợp đồng cấp tín dụng nào được bảo đảm bằng hợp đồng này dẫn đến việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ trước hạn.”*

Từ những nhận định và căn cứ pháp luật đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với việc xử lý tài sản thế chấp còn lại là Quyền sử dụng đất tại thửa đất 600, tờ bản đồ số 17 địa chỉ số I đường số G, khu phố A, phường B (trước đây phường B, Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba là ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/4/2022 được công chứng tại Văn phòng C theo số công chứng số 002391, Quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/4/2022.

[5] Đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H không có ý kiến trình bày nên không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[6.1] Về án phí: Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

H1 lại cho Ngân hàng Đ tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp đối với phần yêu cầu được chấp nhận và đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và được đình chỉ xét xử.

[6.2] Về chi phí thẩm định tại chỗ: nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117, Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 321 Điều 322, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 91 và 95 Luật Tổ chức Tín dụng năm 2017;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Đ.

1.1 Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền: 9.081.314.299 đồng (chín tỷ không trăm tám mươi một triệu ba trăm mười bốn ngàn hai trăm chín mươi chín đồng) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/4/2022 bao gồm:

- Nợ gốc: 7.200.000.000 đồng .

- Nợ lãi : 1.881.314.299 đồng; bao gồm lãi trong hạn: 1.865.314.299 đồng và tiền lãi chậm trả: 46.000.000 đồng.

(Tiền lãi nêu trên tạm tính đến ngày 20/7/2025)

Trả toàn bộ một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 21/7/2025 ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T còn tiếp tục chịu lãi suất phát sinh trên số dư nợ gốc và dư nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/6923521/HĐTD ký ngày 13/04/2022 cho tới khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Sau khi ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp đối với tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 17; địa chỉ số I đường số G, phường B (trước đây là khu phố A, phường

B, Thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Đồng thời, Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm hoàn trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL165171, sổ vào sổ cấp GCN số CH 06007 của Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 18/3/2022 (Theo Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp số ngày 13/4/2022) cho ông Tổng Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ về cho Ngân hàng là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 17; địa chỉ số I đường số G, phường B (trước đây là Khu phố A, phường B, Thành phố T), 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 CL165171, sổ vào sổ cấp GCN số CH 06007 của Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 18/3/2022 (được ghi nhận tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/13395377/HĐBĐ ký ngày 13/4/2022 giữa ông Tổng Đức P – bà Nguyễn Thị Thanh H với Ngân hàng B1) đã được công chứng tại Văn phòng C theo số 002391, quyền số 04/2022-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2022 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 13/4/2022.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả toàn bộ nợ theo Hợp đồng phát hành thẻ số 8294432 ký ngày 22/6/2017 cho Ngân hàng số tiền 287.769.311 đồng, gồm nợ gốc là 197.506.211 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 20/7/2025 là 90.290.100 đồng và việc phát mãi tài sản để đảm bảo cho khoản vay Hợp đồng phát hành thẻ số số 8294432 ký ngày 22/6/2017.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T cùng phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là: 117.081.314 đồng (một trăm mười bảy triệu không trăm tám mươi một ngàn ba trăm mười bốn đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền án phí tạm nộp là: 58.245.498 đồng (năm mươi tám triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn bốn trăm chín mươi tám đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0040533 ngày 04/9/2024 và số tiền 6.445.744 đồng (sáu triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn bảy trăm bốn mươi bốn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0040674 ngày 11/10/2024, toàn bộ biên lai của Phòng thi hành án Dân sự Khu vực 1 - Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: nguyên đơn tự nguyện chịu (đã thu và chi xong).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Y và bà Huỳnh Thị Thanh T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 1-TP.HCM;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 1 (TP.HCM);
- Dương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoài Nam Phương