

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 282/2025/DS-ST  
Ngày: 03-06-2025  
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Nhung

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Én

2. Bà Nguyễn Thị Kim Anh

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Lê Duy Bảo Chính - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 06 năm 2025 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2025/TLST-DS ngày 06/02/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 04 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 05 năm 2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng B; địa chỉ trụ sở: phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Chế Thị L và bà Võ Hồng Hà N; cùng địa chỉ liên hệ: phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Quyết định ủy quyền số 4396/GUQ-BIDV-TTXLN2 ngày 30/12/2024) (Có mặt).

*Bị đơn:* 1. Ông Vũ Thanh S, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước; hiện cư trú tại: phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Bà Phạm Ngọc Thùy T, sinh năm 1979; địa chỉ: phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; hiện cư trú tại: phường Tam Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong đơn khởi kiện ngày 30/12/2024, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng B (địa chỉ: Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T đã ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

a) Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2022/17810954/HĐTD ngày 15/07/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/17810954/HĐTD ngày 23/06/2023:

- Số tiền vay: 7.800.000.000 đồng (Bảy tỷ, tám trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 360 tháng
- Mục đích vay: Hoàn vốn tiền mua đất để ở, cụ thể thửa đất số 1070, TĐĐ số 19, tại phường Gia Lộc, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh và thửa đất số 1198, TĐĐ số 15 tại xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

b) Hợp đồng cấp tín dụng số 04/2022/17810954/HĐTD ngày 31/10/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số PL01-04/2022/17810954/HĐTD ngày 23/06/2023:

- Số tiền vay: 4.900.000.000 đồng (Bốn tỷ, chín trăm triệu đồng)
- Thời hạn vay: 360 tháng
- Mục đích vay: Hoàn vốn tiền nhận chuyển nhượng đất ở tại thửa đất số 666, 667 TĐĐ số 24, tại ấp Phước Đông, xã Phước Hạnh, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng TĐĐ ở số 60, TĐĐ số 5, tại địa chỉ: Ấp 6, xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Thực hiện các Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, NGÂN HÀNG đã giải ngân và ông S, bà T đã nhận nợ theo các bảng kê rút vốn số 01.01/2022/17810954/HĐTD ngày 15/07/2022; Bảng kê rút vốn số 01.02/2022/17810954/HĐTD ngày 20/07/2022; Bảng kê rút vốn số 02.04/2022/17810954/HĐTD ngày 31/10/2022; Bảng kê rút vốn số 01.04.2022/17810954/HĐTD ngày 31/10/2022.

2. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay của ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T tại Ngân hàng:

Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Vũ Thanh S đã thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 820479, Số vào sổ cấp GCN: CS 06883 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/09/2020 thuộc sở hữu của ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T.

(Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 15/07/2022, được công chứng ngày 15/07/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 3266, quyền số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 15/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, tại xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 520675, Số vào sổ cấp GCN: CS 13334 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/05/2022 thuộc sở hữu của ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T.

(Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 19/07/2022, được công chứng ngày 19/07/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 3311, quyền số 14/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 19/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 666, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 431859, Số vào sổ cấp GCN: CS 09577 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/09/2022 và thửa đất số 667, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 635420, Số vào sổ cấp GCN: CS 09791 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/10/2022 thuộc sở hữu của ông Vũ Thanh S

(Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 31/10/2022, được công chứng ngày 31/10/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 4611, quyền số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/10/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 285228, Số vào sổ cấp GCN: CS 08266 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2022 thuộc sở hữu của ông Vũ Thanh S.

(Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 04/11/2022, được công chứng ngày 04/11/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 4673, quyền số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 04/11/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền

lãi cho Ngân hàng kể từ ngày 16/04/2024. Toàn bộ số tiền nợ gốc theo các Hợp đồng tín dụng đã chuyển nợ quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng.

Kể từ ngày phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông S và bà T trả nợ, mặc dù đã nhiều lần cam kết trả nợ cho Ngân hàng nhưng ông S và bà T không thực hiện đúng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 03/06/2025 là: 14.993.861.455 đồng, trong đó: nợ gốc là 12.380.573.457 đồng, nợ lãi là 2.613.287.998 đồng.

Buộc ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 04/06/2025 cho đến khi hết nợ;

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng thì ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T.

Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã đóng đề nghị bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### [1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Việc nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Gò Vấp là nơi nguyên đơn có chi nhánh và là nơi thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại Điều 9 Hợp đồng tín dụng ngày 15/7/2022 và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b, g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

### [2] Về nội dung:

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa, bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không có lời khai và các tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Tòa án để thể hiện sự phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử căn cứ các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền nợ tạm tính đến ngày 03/06/2025 là 14.993.861.455 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2022/17810954/HĐTD ngày 15/07/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/17810954/HĐTD ngày 23/06/2023 thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch tín dụng, theo đó nguyên đơn đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho bị đơn với số tiền 7.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng, mục đích vay là để hoàn vốn tiền mua đất.

Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số 04/2022/17810954/HĐTD ngày 31/10/2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số PL01-04/2022/17810954/HĐTD ngày 23/06/2023 nguyên đơn đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho bị đơn với số tiền 4.900.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng, mục đích vay là để hoàn vốn tiền mua đất.

Việc xác lập giao dịch tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17810954/HĐTD ngày 15/07/2022 và Điều 1 Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/17810954/HĐTD ngày 23/06/2023, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn nợ gốc và nợ lãi trong 360 kỳ (mỗi kỳ 1 tháng) vào ngày 15 hàng tháng. Nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận kể từ ngày 16/04/2023.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 03/06/2025 là 14.993.861.455 đồng, trong đó: nợ gốc là 12.380.573.457 đồng, nợ lãi là 2.613.287.998 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hạn thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền trên cho nguyên đơn làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 04/06/2025 bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

[2.2] Sau khi bị đơn thanh toán hết số tiền nêu trên thì nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến các tài sản thế chấp trên bị đơn.

[2.3] Xét yêu cầu phát mại tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 15/07/2022, được công chứng ngày 15/07/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 3266, quyền số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 15/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 19/07/2022, được công chứng ngày 19/07/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 3311, quyền số 14/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 19/07/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ hợp đồng thế chấp chấp bất động sản số 04/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 31/10/2022, được công chứng ngày 31/10/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 4611, quyền số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 31/10/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh).

Căn cứ hợp đồng thế chấp chấp bất động sản số 05/2022/17810954/HĐTC được ký kết ngày 04/11/2022, được công chứng ngày 04/11/2022 tại Phòng Công chứng số 2 Tỉnh Tây Ninh, theo số công chứng: 4673, quyền số 19/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 04/11/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn đã dùng các tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình để đảm bảo cho khoản vay trên tại Ngân hàng, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 820479, Số vào sổ cấp GCN: CS 06883 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/09/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, tại xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 520675, Số vào sổ cấp GCN: CS 13334 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/05/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 666, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 431859, Số vào sổ cấp GCN: CS 09577 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/09/2022 và thửa đất số 667, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 635420, Số vào sổ cấp GCN: CS 09791 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/10/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 285228, Số vào sổ cấp GCN: CS 08266 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2022.

Tại Điều 10 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Do đó nguyên đơn yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 317, Điều 320 và Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho nguyên đơn thì bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn cho đến khi thanh toán xong.

[3]. Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng là 40.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 122.993.861 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b, g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 323, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

## 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng B số tiền nợ tạm tính đến 03/06/2025 là: 14.993.861.455 đồng, trong đó: nợ gốc là 12.380.573.457 đồng, nợ lãi là 2.613.287.998 đồng làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 04/06/2025 ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Sau khi ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng B có trách nhiệm trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến tài sản thế chấp cho ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T.

1.3. Đến hạn trả nợ nêu trên mà ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T không trả thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 88, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 820479, Số vào sổ cấp GCN: CS 06883 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 09/09/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 15, tại xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 520675, Số vào sổ cấp GCN: CS 13334 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/05/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 666, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 431859, Số vào sổ cấp GCN: CS 09577 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 16/09/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 667, tờ bản đồ số 24, tại xã Phước Thạnh, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 635420, Số vào sổ cấp GCN: CS 09791 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10/10/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 5, tại xã Bàu Đồn, huyện Gò Dầu, Tỉnh tây Ninh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 285228, Số vào sổ cấp GCN: CS 08266 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/01/2022.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng B thì ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng B cho đến khi thanh toán xong.

1.4. Ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng B chi phí tố tụng là 40.000.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

2. Về án phí:

- Ông Vũ Thanh S và bà Phạm Ngọc Thùy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 122.993.861 đồng.

- Ngân hàng B không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Ngân hàng B số tiền tạm nộp án phí là 61.179.291 đồng theo biên lai thu tiền số 0012644 ngày 24/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đường sự;

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

- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

**Hoàng Thị Nhung**