

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 94/2025/DS-ST

Ngày: 24/7/2025

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 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Phước;

2. Bà Phạm Thị Ngọc Dương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Trí – Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực 2
- Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Lê Quang Đạo – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1128/2024/TLST-DS ngày 30/4/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5160/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 5903/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần A

Trụ sở: 108 đường D, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tuấn A, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Địa chỉ: 282-284-286 đường T, phường A, TP.Hồ Chí Minh – (có mặt).

(là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số: 0858/UQ-CNTTM-TCTH ngày 17/6/2025 của Ngân hàng TMCP A).

2. **Bị đơn:**

2.1. Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1971;

Địa chỉ thường trú: Số 74/5 đường D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ tạm trú: 24 Đường 11, khu dân cư H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân H, sinh năm 1957; Địa chỉ thường trú: 58/9 đường T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh – (vắng mặt)

(theo văn bản ủy quyền công chứng số: 006600, quyền số 01/2024/CC-SCC/HĐGD lập ngày 06/6/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn)

2.2. Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1969 – (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: Số 74/5 phường C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ tạm trú: 24 Đường 11, khu dân cư H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Nghiêm Thùy D, sinh năm 1996;

Địa chỉ thường trú: Số 55 Trung Hành 5, phường H, Thành phố Hải Phòng;

Địa chỉ tạm trú: 59 đường R, phường T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Đặng Xuân H, sinh năm 1957; Địa chỉ thường trú: 58/9 đường F, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh – (vắng mặt)

(theo văn bản ủy quyền công chứng số: 007715, quyền số 02/2024/CC-SCC/HĐGD lập ngày 26/7/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện:

(1.1) Ngân hàng thương mại cổ phần A - Chi nhánh Thủ Thiêm (sau đây gọi tắt VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm) và bà Nghiêm Thùy Dương đã ký kết các hợp đồng cho vay (sau đây gọi tắt là HĐCV) như sau:

- Hợp đồng cho vay số 015/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 015/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), các bên thỏa thuận nội dung sau:

+ Số tiền cho vay: 7.442.324.780 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039).

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S18 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ)

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 7.442.324.780 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 016/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 016/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), với một số nội dung thỏa thuận như sau:

+ Số tiền cho vay: 5.600.797.016 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039).

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S19 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 5.600.797.015 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 017/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 017/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), với một số nội dung chính:

+ Số tiền cho vay: 6.939.062.787 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039).

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S20 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 6.939.062.786 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 018/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 018/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022), với một số nội dung thỏa thuận như sau:

+ Số tiền cho vay: 1.975.867.214 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039).

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua căn hộ chung cư số: 2.18 tại tầng 2 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 1.975.867.214 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, bà Nghiêm Thùy D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc). Từ lúc vay đến nay bà Nghiêm Thùy Dương trả nợ cho Ngân hàng tại kỳ thu nợ ngày 20/07/2023 số tiền 224.188 đồng. Từ ngày 20/07/2023 toàn bộ khoản nợ vay của bà Nghiêm Thùy D đã chuyển sang nợ quá hạn. Mặc dù VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã nhiều lần yêu cầu bên vay, bên bảo đảm thực thi các nghĩa vụ của mình, khắc phục vi phạm nhưng các bên vẫn không thực hiện, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của VietinBank.

Tổng số tiền bà Nghiêm Thùy Dương còn nợ VietinBank - Chi nhánh Thủ Thiêm tính đến ngày 24/7/2025 là 29.106.662.808 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.957.827.607 đồng, nợ lãi trong hạn 725.811.970 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.407.122 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 138.616.109 đồng).

(1.2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm (VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm) và bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn C đã ký kết các hợp đồng cho vay như sau:

- Hợp đồng cho vay số 009/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 009/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), với

một số nội dung chính:

+ Số tiền cho vay: 7.442.324.780 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039)

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S18 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 7.442.324.780 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 010/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 010/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), với một số nội dung chính:

+ Số tiền cho vay: 5.600.797.017 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039)

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S19 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 5.600.797.017 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 011/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 011/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022), với một số nội dung chính:

+ Số tiền cho vay: 6.939.062.787 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày

23/05/2039)

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua Cửa hàng số: 1.S20 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống và kinh doanh.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 6.939.062.787 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

- Hợp đồng cho vay số 012/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 012/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022), với một số nội dung chính:

+ Số tiền cho vay: 1.975.867.214 đồng; Thời hạn cho vay: 208 tháng (đến ngày 23/05/2039)

+ Mục đích vay vốn: Thanh toán chi phí mua căn hộ chung cư số: 2.18 tại tầng 2 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư nhằm mục đích phục vụ đời sống.

+ Lãi suất: điều chỉnh tháng/lần; lãi suất cụ thể theo từng giấy nhận nợ (áp dụng theo chính sách cho vay đối với khách hàng cá nhân mua bất động sản thuộc các dự án của Tập đoàn Vingroup và được chủ đầu tư hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất áp dụng theo quy định của VietinBank trong từng thời kỳ.

Thực hiện HĐCV: VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã giải ngân số tiền 1.975.867.214 đồng (theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 21/01/2022 và Giấy nhận nợ số 02 ngày 28/11/2022).

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc). Từ lúc vay đến nay bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn C chưa trả nợ cho Ngân hàng. Từ ngày 20/07/2023 toàn bộ khoản nợ vay của bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C đã chuyển sang nợ quá hạn. Mặc dù VietinBank Chi nhánh Thủ Thiêm đã nhiều lần yêu cầu bên vay, bên bảo đảm thực thi

các nghĩa vụ của mình, khắc phục vi phạm nhưng các bên vẫn không thực hiện, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của VietinBank.

Tổng số tiền bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn C còn nợ VietinBank - Chi nhánh Thủ Thiêm Tạm tính đến ngày 24/7/2025 là 29.088.360.269 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.958.051.798 đồng, nợ lãi trong hạn 725.769.428 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.471.173 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 120.067.871 đồng).

(1.3) Để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C được bảo đảm bởi các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà Hoàng Thị Bích T, ông Hoàng Văn C và bà Nghiêm Thùy D, theo các Hợp đồng thế chấp (HĐTC) sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 009/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S18/VHGP/HĐMBDTCM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S18 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 010/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S19/VHGP/HĐMBDTCM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S19 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 011/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S20/VHGP/HĐMBDTCM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S20 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 012/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số S10.0702.18/VHGP/HĐMBCH ngày 31/12/2021 về việc mua bán Căn hộ số 2.18 tại tầng 2 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

Do bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nêu trên, nên Ngân hàng thương mại cổ phần A kính khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc bà Nghiêm Thùy D phải thanh toán ngay cho VietinBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi), các khoản phí, chi phí phát sinh, các khoản hoàn trả theo các hợp đồng cấp tín dụng trên, với tổng số tiền tính đến ngày 24/7/2025 là 29.106.662.808 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.957.827.607 đồng, nợ lãi trong hạn 725.811.970 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.407.122 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 138.616.109 đồng);

- Bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C phải liên đới thanh toán ngay cho VietinBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi), các khoản phí, chi phí phát sinh, các khoản hoàn trả theo các hợp đồng cấp tín dụng trên, với tổng số tiền tính đến ngày 24/7/2025 là 29.088.360.269 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.958.051.798 đồng, nợ lãi trong hạn 725.769.428 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.471.173 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 120.067.871 đồng).

- Buộc bà Nghiêm Thùy D, Bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C còn phải trả các khoản lãi, phí, chi phí khác tiếp tục phát sinh theo lãi suất quy định tại các hợp đồng cấp tín dụng, giấy nhận nợ, tính từ từ ngày 25/7/2025 cho đến khi VietinBank thu hồi hết các khoản nợ của bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C

- Ngay khi bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, VietinBank có quyền yêu cầu tổ chức, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, xử lý, phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

(2) Bị đơn bà Nghiêm Thùy D và bà Hoàng Thị Bích T đã ủy quyền cho ông Đặng Xuân Hoàng tham gia tố tụng được toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan trong quá trình giải quyết vụ kiện. Trong suốt quá trình tố tụng ông Hoàng xác định là bị đơn (bà T và bà D) thống nhất toàn bộ nội dung và yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

(3) Bị đơn ông Hoàng Văn C không hợp tác, nhiều lần vắng mặt không có lý do, khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

(4) Tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai, ông Hoàng Văn C vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đặng Xuân Hoàng có đơn đề nghị hoãn phiên tòa và vắng mặt tại phiên tòa.

(5) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nhận thấy, ông Đặng Xuân Hoàng đại diện theo ủy quyền của hai bị đơn (bà T và bà D) có đơn đề nghị hoãn phiên tòa vì lý do bận công việc và không có mặt tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng Văn C vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung, xét xử vắng mặt phía bị đơn. Về nội dung vụ án: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ đề nghị của đại diện Viện Kiểm Sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa Ngân hàng thương mại cổ phần A với bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C phát sinh quan hệ tranh chấp từ các hợp đồng tín dụng, là những tranh chấp phát sinh từ thỏa thuận dân sự và hợp đồng dân sự, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Hai bên tranh chấp phát sinh từ hợp đồng tín dụng, việc giao kết và thực hiện hợp đồng diễn ra tại Ngân hàng thương mại cổ phần A – Chi nhánh Thủ Thiêm, có địa chỉ số 282-288 đường Trần Nãi, phường An Khánh, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã có văn bản lựa chọn Tòa án nơi giao kết và thực hiện hợp đồng để giải quyết tranh chấp giữa các bên là phù hợp với quy định tại điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa: Bị đơn ông Hoàng Văn C và người đại diện hợp pháp của các bị đơn còn lại ông Đặng Xuân Hoàng đã vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 và

Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025), tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Nhận thấy, bị đơn bà *Nghiêm Thùy D* cùng nguyên đơn *Ngân hàng thương mại cổ phần A* đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay số 015/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 015/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 016/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 016/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 017/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 017/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 018/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 018/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022).

Bị đơn bà Hoàng Thị Bích T và ông *Hoàng Văn C* cùng nguyên đơn *Ngân hàng thương mại cổ phần A* đã ký kết các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng cho vay số 009/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 009/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 010/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 010/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 011/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 011/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022);
- Hợp đồng cho vay số 012/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 012/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022).

Xét thấy, các hợp đồng cho vay và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý, ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện. Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

- Tính đến ngày 24/7/2025, bà *Nghiêm Thùy D* còn nợ *Ngân hàng thương mại cổ phần A* tổng số tiền là 29.106.662.808 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.957.827.607 đồng, nợ lãi trong hạn 725.811.970 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.407.122 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 138.616.109 đồng), cụ thể:

+ Hợp đồng cho vay số 015/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 015/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có

số tiền nợ gốc là 7.442.324.780 đồng, nợ lãi trong hạn 245.850.920 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 2.129.971.421 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 46.943.420 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 016/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 016/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có số tiền nợ gốc là 5.600.797.015 đồng, nợ lãi trong hạn 185.017.771 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 1.602.931.351 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 35.327.778 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 017/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 017/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có số tiền nợ gốc là 6.938.838.598 đồng, nợ lãi trong hạn 299.218.115 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 1.985.875.912 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 43.767.507 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 018/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 018/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022), có số tiền nợ gốc là 1.975.867.214 đồng, nợ lãi trong hạn 65.725.164 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 565.628.438 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 12.577.404 đồng.

- Tính đến ngày 24/7/2025, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền là 29.088.360.269 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.958.051.798 đồng, nợ lãi trong hạn 725.769.428 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.471.173 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 120.067.871 đồng), cụ thể:

+ Hợp đồng cho vay số 009/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 009/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có số tiền nợ gốc là 7.442.324.780 đồng, nợ lãi trong hạn 245.850.920 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 2.129.971.421 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 28.403.838 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 010/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 010/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có số tiền nợ gốc là 5.600.797.017 đồng, nợ lãi trong hạn 185.017.771 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 1.602.931.351 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 35.327.778 đồng

+ Hợp đồng cho vay số 011/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 011/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022) có số tiền nợ gốc là 6.939.062.787 đồng, nợ lãi trong hạn 229.225.657 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 1.985.939.963 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 43.768.950 đồng;

+ Hợp đồng cho vay số 012/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 012/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022) có số tiền nợ gốc là 1.975.867.214 đồng, nợ lãi trong hạn 65.675.079 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 565.628.438 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền lãi chậm trả là 12.567.305 đồng.

Xét thấy, bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 20/7/2023 cho đến nay, là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay tiền, Ngân hàng VietinBank đã chấm dứt hợp đồng tín dụng, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày nguyên đơn chốt số nợ yêu cầu phải trả (ngày 25/7/2025) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức Tín Dụng năm 2010, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Nhận thấy, để đảm bảo cho toàn bộ các khoản vay của bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C, các bên đã tiến hành ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 009/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S18/VHGP/HĐMBDTTM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S18 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 010/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S19/VHGP/HĐMBDTTM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S19 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản

MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 011/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Cửa hàng số S10.0701.S20/VHGP/HĐMBDTTM ngày 31/12/2021 về việc mua bán Cửa hàng số 1.S20 tại tầng 1 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 012/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022 (đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022). Tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Căn hộ số S10.0702.18/VHGP/HĐMBCH ngày 31/12/2021 về việc mua bán Căn hộ số 2.18 tại tầng 2 thuộc Tòa nhà số S10.07 (26T2) tại lô đất A2 (I.2) thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park) tại phường Long Bình, (trước đây thuộc thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam làm chủ đầu tư (và các Phụ lục kèm theo, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng mua bán).

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, việc thế chấp tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật và hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng thế chấp tài sản đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 339 và Điều 342 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 10.000.000 đồng đã được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải chịu và trả lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn, cụ thể bà Nghiêm Thùy D phải

chịu và trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b và điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ các Điều 299, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 339, Điều 342 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Căn cứ Pháp lệnh số 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc bà Nghiêm Thùy D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 24/7/2025 là 29.106.662.808 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.957.827.607 đồng, nợ lãi trong hạn 725.811.970 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.407.122 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 138.616.109 đồng).

- Kể từ ngày 25/7/2025, bà Nghiêm Thùy D còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ chưa thanh toán của các khoản vay, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số 015/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 015/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 016/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 016/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 017/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 017/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 018/2022-

HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 018/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022).

1.2. Buộc bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 24/7/2025 là 29.088.360.269 đồng (trong đó bao gồm số tiền nợ gốc 21.958.051.798 đồng, nợ lãi trong hạn 725.769.428 đồng, nợ lãi quá hạn phát sinh trên dư nợ gốc là 6.284.471.173 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 120.067.871 đồng).

- Kể từ ngày 25/7/2025, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ chưa thanh toán của các khoản vay, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần A, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay số 009/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 009/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 010/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 010/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 011/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 011/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 31/05/2022); Hợp đồng cho vay số 012/2022-HĐCV/NHCT903 ngày 19/01/2022 (và Văn bản sửa đổi bổ sung HĐCV số 012/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT903 ngày 01/11/2022).

1.3. Kể từ ngày Ngân hàng thương mại cổ phần A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nghiêm Thùy D, bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại những tài sản thế chấp, đảm bảo để xử lý thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 009/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 010/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 011/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 012/2022/HĐBĐ/NHCT903 ngày 19/01/2022. Các hợp đồng thế chấp trên đã được đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/01/2022.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1. Buộc bà Nghiêm Thùy D phải chịu và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 137.106.663 đồng.

2.2. Buộc bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C phải liên đới chịu và nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm 137.088.360 đồng.

2.3. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí 131.872.052 đồng, theo 02 biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án có ký hiệu BLTU/23P số 0027126 và BLTU/23P số 0027127 cùng ngày 28/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu Vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.4. Buộc bị đơn bà Nghiêm Thùy D trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 đồng.

2.5. Buộc bị đơn bà Hoàng Thị Bích T và ông Hoàng Văn C phải liên đới trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần A chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 5.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND. TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND KV2-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Cao Văn Thiên