

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 11  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 87/2025/DS-ST  
Ngày 25-09-2025  
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 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Hương

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Song Hoàn  
Ông Nguyễn Văn Hải

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Lan Hương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 636/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 08 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 67/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng A.

Địa chỉ: Số H, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngô Phúc V – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng A.

*Đại diện theo ủy quyền:* Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng A.

Địa chỉ: S Trung tâm Thương mại N, số B, phường K, thành phố N, tỉnh Đ (nay là SR18-SR19 Trung tâm Thương mại Quy Nhơn, số T, phường N, tỉnh L).

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Danh T – Chủ tịch Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A.

(Theo giấy ủy quyền số 1295/2022/UQQT-NHNA ngày 09/12/2022)

*Người được ủy quyền lại:* Ông Hoàng Trọng T – Tổng Giám đốc Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A.

(Theo giấy ủy quyền số 804A/2022/UQ-AMC ngày 09/12/2022).

*Ông Hoàng Trọng Trường ủy quyền lại cho:*

1/ Ông Phạm Ngọc T – Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Võ Đ – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A (có mặt).

3/ Ông Nguyễn Minh D – Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Công ty TNHH một thành viên quản lý nợ và khai thác tài sản – Ngân hàng A (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền số 666/2023/UQ-AMC ngày 22-09-2023)

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Tất D, sinh năm 1984 và bà Phùng Thị Kim Th, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số T Đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phùng Thị Kim Th:* Ông Nguyễn Tất D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số T Đường B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt).

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt lần thứ hai không có lý do).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình tố tụng tại tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng A (viết tắt A Bank) – ông Nguyễn Võ Đ trình bày:*

Ngày 06/10/2021, Ngân hàng A – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng đã ký kết với ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV. Theo Hợp đồng, Ngân hàng A – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng cho ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th vay tổng số tiền 2.800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 11,5%/năm, mục đích vay mua/nhận chuyển nhượng đất/nhà phục vụ nhu cầu đời sống, để ở. Sau khi ký hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 08/10/2021 Ngân hàng đã giải ngân cho ông D và bà Th số tiền 2.800.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng là 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS330444, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, sổ vào sổ cấp GCN CS06068, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021.

Trong quá thực hiện hợp đồng tín dụng trên, ông D và bà Th đã thanh toán cho

Ngân hàng tổng số tiền là 765.318.746 đồng, trong đó tiền gốc 350.010.396 đồng, tiền lãi trong hạn 414.351.438 đồng, tiền lãi phạt 956.912 đồng. Đến ngày 05/01/2023 ông D và bà Th đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng nêu trên. Ngày 06/03/2023 A Bank đã chuyển toàn bộ dư nợ của ông D và bà Th sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 25/09/2025, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th còn nợ A Bank tổng số tiền 4.092.791.816 đồng, trong đó tiền gốc 2.449.989.604 đồng, tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng, tiền lãi quá hạn 1.561.530.374 đồng, tiền lãi phạt 16.771.696 đồng.

Nay tại phiên tòa, ông Nguyễn Võ Đ đại diện A Bank yêu cầu cụ thể như sau: Buộc ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th có nghĩa vụ thanh toán cho A Bank tổng số tiền tính đến ngày 25/09/2025 là 4.092.791.816 đồng, trong đó tiền gốc 2.449.989.604 đồng, tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng, tiền lãi quá hạn 1.561.530.374 đồng, tiền lãi phạt 16.771.696 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết, kể từ ngày 26/09/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì A Bank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng là 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS330444, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, số vào sổ cấp GCN CS06068, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 06/10/2021, để thu hồi nợ.

*Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn Nguyễn Tất D trình bày:* Ông xác nhận ngày 06/10/2021, ông và bà Phùng Thị Kim Th có ký với Ngân hàng A – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV để vay số tiền 2.800.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất 11,5%/năm, mục đích vay Mua/nhận chuyển nhượng đất/nhà phục vụ nhu cầu đời sống, để ở. Sau khi ký hợp đồng tín dụng nêu trên, A Bank đã giải ngân cho ông và bà Thu số tiền 2.800.000.000 đồng vào ngày 08/10/2021.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên ông và bà Thu đã ký với A Bank Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021, đã thế chấp tài sản là diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tại địa chỉ Phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), đứng tên ông Nguyễn Tất D, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS330444, số vào sổ cấp GCN CS06068

do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/08/2021.

Trong quá thực hiện hợp đồng tín dụng, ông và bà Th đã thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/09/2025 là 765.318.746 đồng, trong đó tiền gốc 350.010.396 đồng, tiền lãi trong hạn 414.351.438 đồng, tiền lãi phạt 956.912 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng do khó khăn về vấn đề kinh tế nên ngày 05/01/2023 ông và bà Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Ngày 06/03/2023 A Bank đã chuyển toàn bộ dư nợ của ông và bà Th sang nợ quá hạn theo Thông báo thu hồi nợ trước hạn số 50A/2023/TB-AMC ngày 06/3/2023 của Nam A Bank – Công ty AMC.

Ông xác nhận tính đến ngày 25/09/2025, ông và bà Th còn nợ của Ngân hàng A Bank tổng số tiền là 4.092.791.816 đồng, trong đó tiền nợ gốc 2.449.989.604 đồng, tiền lãi 1.642.802.212 đồng (trong đó tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng, tiền lãi quá hạn 1.561.530.374 đồng, tiền lãi phạt 16.771.696 đồng).

Ngoài ra, ông và bà Th còn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ký ngày 06/10/2021 được ký giữa A Bank với ông và bà Th kể từ ngày 26/09/2025 đến khi thanh toán hết nợ.

Nay, Ngân hàng A yêu cầu ông và bà Thu có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ nêu trên và có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết, kể từ ngày 26/09/2025 đến khi thanh toán hết nợ thì ông và bà Th cam kết sẽ có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ nêu trên cho Ngân hàng và có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết, kể từ ngày 26/09/2025 đến khi thanh toán hết nợ. Tuy nhiên, hiện nay ông và bà Th đang gặp khó khăn về kinh tế nên đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi và đề nghị Ngân hàng xem xét cho ông và bà Th trả toàn bộ số tiền gốc và lãi còn nợ trong khoảng 3.000.000.000 đồng.

Trong trường hợp, ông và bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021 đã ký kết giữa A Bank với ông và bà Th. Tài sản thế chấp là diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh), đứng tên ông, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS330444, số vào sổ cấp GCN CS06068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, cập nhật thay đổi ngày 12/08/2021.

*Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:* Năm 2021, ông có mua thửa đất số 682, tờ bản đồ 41, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh kế bên thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41 của ông Nguyễn Tất Diễn mua cùng thời điểm. Hiện trạng hai thửa 682 và 683 có chung tài sản trên đất liền kề là nhà cấp 4. Với tư cách là chủ sở hữu tài sản trên đất và thửa đất số

682, tờ bản đồ số 41 phường L, Quận H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đồng ý cho ông Nguyễn Tất D có quyền tháo dỡ tài sản trên đất tại thửa đất số 682, tờ bản đồ số 41 phường L, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh), đồng thời khi thực hiện tháo dỡ công trình trên đất tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41 phường L, Quận H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Tất Di. Ông không yêu cầu bồi thường hoặc ý kiến gì về việc tháo dỡ nêu trên.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xét xử vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1].Giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp đối với Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV, mục đích vay mua/nhận chuyển nhượng đất/nhà phục vụ nhu cầu đời sống. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc loại án dân sự. Bị đơn ông D và bà Th đang cư trú tại thành phố Vũng Tàu nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đề tham gia giải quyết vụ án, triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Đối với tiền gốc:

Lời khai của đại diện nguyên đơn về việc cho bị đơn vay số tiền gốc 2.800.000.000 đồng hoàn toàn phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 và phù hợp với lời xác nhận của bị đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận việc nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 2.800.000.000 đồng là hoàn toàn có thật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông D và bà Th đã trả cho Ngân hàng TA số tiền gốc 350.010.396 đồng và tính đến ngày 25/09/2025, ông Diễn bà Thu còn nợ Ngân hàng A số tiền nợ gốc là 2.449.989.604 đồng. Vì vậy, việc Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu ông D bà Th trả số tiền nợ gốc 2.449.989.604 đồng là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Đối với số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và tiền lãi phạt: Ông D và bà Th đã vi phạm thời hạn trả nợ nên phải chịu lãi suất, tính đến ngày 25/09/2025 số tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng, tiền lãi quá hạn 1.561.530.374 đồng, tiền lãi phạt 16.771.696 đồng nên buộc ông D, bà Th phải trả số tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, tiền lãi phạt nêu trên và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký, kể từ ngày 26/09/2025 cho đến khi trả hết nợ là có cơ sở nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021:

Xét thấy, Hợp đồng được ký kết giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng với ông D và bà Th trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng là 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS330444, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, số vào sổ cấp GCN CS06068, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021, theo đúng quy định pháp luật

[2.4] Đối với yêu cầu của A Bank về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông D và bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ:

Xét thấy, để bảo đảm cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 thì giữa Ngân hàng A – Chi nhánh Hàm Nghi – Phòng giao dịch Phú Mỹ Hưng và ông D, bà Th đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021. Như đã phân tích tại mục [2.3] Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa hai bên trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng hợp pháp, được công chứng theo quy định pháp luật nên có giá trị bảo đảm thanh toán cho tổng số tiền nợ của bị đơn đối với Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021, do đó trường hợp bị đơn không thực hiện

hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Vì vậy, hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc trong trường hợp, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS330444, số vào sổ cấp GCN CS06068 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020 để thu hồi nợ theo Điều 317, 318, 319, 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.5]. Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của A Bank về việc:

Buộc ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th có nghĩa vụ thanh toán cho A Bank tổng số tiền tính đến ngày 25/09/2025 là 4.092.791.816 đồng, trong đó tiền gốc 2.449.989.604 đồng, tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng, tiền lãi quá hạn: 1.561.530.374 đồng, tiền lãi phạt 16.771.696 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký, kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết thì A Bank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng là 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS330444, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, số vào sổ cấp GCN CS06068, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021, để thu hồi nợ.

[3]. Chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng A về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th.

[1]. Buộc ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày 25/09/2025 là 4.092.791.816 đồng (bốn tỷ không trăm chín mươi hai triệu bảy trăm chín mươi một ngàn tám trăm mười sáu đồng), trong đó tiền gốc 2.449.989.604 đồng (hai tỷ bốn trăm bốn mươi chín triệu chín trăm tám mươi chín ngàn sáu trăm lẻ bốn đồng), tiền lãi trong hạn 64.500.142 đồng (sáu mươi bốn triệu năm trăm ngàn một trăm bốn mươi hai đồng), tiền lãi quá hạn 1.561.530.374 đồng (một tỷ năm trăm sáu mươi một triệu năm trăm ba mươi ngàn ba trăm bảy mươi bốn đồng), tiền lãi phạt 16.771.696 đồng (mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi một ngàn sáu trăm chín mươi sáu đồng) và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký, kể từ ngày 26/9/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2021/919-TD-CV ngày 06/10/2021 đã ký kết thì Ngân hàng A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích 67,2 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 683, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại địa chỉ phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) và tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 ở phía trước và một phần căn nhà cấp 4 ở phía sau có diện tích xây dựng là 48,5m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS330444, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2020, số vào sổ cấp GCN CS06068, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0014/2021/919-TD-BĐ ngày 06/10/2021, để thu hồi nợ.

[2]. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th phải chịu chi phí tố tụng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), số tiền này Ngân hàng A đã nộp tạm ứng nên ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng A.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tất D và bà Phùng Thị Kim Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 112.092.792 đồng (một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi hai ngàn bảy trăm chín mươi hai đồng).

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 41.800.000 đồng (bốn mươi một triệu tám trăm ngàn đồng) cho Ngân hàng A theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

0001511 ngày 31/10/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 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:**

- VKSND Khu vực 11, TP.Hồ Chí Minh;
- TAND TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 11, TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

**Dương Thị Hương**

