

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 825/2025/DS-ST

Ngày: 12-9-2025

V/v T/c hợp đồng Tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Long
2. Bà Huỳnh Thị Khả Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ Trân - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 153/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 441/2024/QĐXX-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 331/2024/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Trụ sở chính: Tháp BIDV, số 194 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Nay là phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

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

Đại diện theo ủy quyền: Lê Kim H – Chức vụ: Người đứng đầu Chi nhánh Hóc Môn.

Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 3828/QĐ-BIDV ngày 01/7/2024 của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam

Đại diện ủy quyền lại: Ông Phạm Văn H hoặc ông Phùng Kiến Đ hoặc bà Nguyễn Thị Thùy D hoặc ông Nguyễn Thành D.

Theo quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 172A/QĐ-BIDV.HM ngày 12/02/2025

2. Bị đơn:

2.1 Ông Tạ Xuân T, sinh năm: 1996;

Địa chỉ: 463/41 Lê Đức Thọ, phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: C11 ấp Mới 1, A8 KDC Tanimex, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm: 1994;

Địa chỉ: 47 TMT 09, Khu phố 3, phường Trung Mỹ Tây, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: C11 ấp Mới 1, KDC Tanimex, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền cho ông T, bà T là: bà Nguyễn Thị Phương T (tên gọi khác là Nguyễn Thanh T), sinh năm 1988;

Địa chỉ: 32 TMT 5A khu phố 1, phường Trung Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền ngày 28/8/2025 số vào sổ công chứng 009419/2025/CCGD) công chứng tại Văn phòng Công chứng Đất Việt, địa chỉ: 8/1A Tô Ký, xã Đông Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Vũ Thị Giáng H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 117 Đất Thánh, phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là phường Tân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: 63 Tam Đảo, Cư xá Bắc Hải, phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2 Nguyễn Đình T, sinh năm 1991;

3.3 Nguyễn Đình Thiệu H, sinh năm 2016;

3.4 Liễu Triệu V, sinh năm 1992;

3.5 Trương Thị Như T, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: C11 ấp Mới 1, KDC Tanimex, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện nguyên đơn ông Phùng Kiến Đ có mặt;

Bị đơn ông Thanh, bà Thi, đại diện ủy quyền của ông Thanh bà Thi là bà Phương Thanh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 02 năm 2025 của nguyên đơn, đại diện ủy quyền lại của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn (gọi tắt là B hoặc Ngân hàng) cùng bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T đã thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng để vay vốn tại B chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022: Số tiền vay ban đầu: **7.950.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng).

Mục đích vay: Vay hoàn tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 806, TĐĐ số 16, 69/10 đường Tân Thới Hiệp 09, khu phố 3A, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh.

Thời hạn vay: 300 tháng (300 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng) kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất vay: Lãi suất thời điểm giải ngân là 8,0%/năm. Lãi suất được tính theo công thức: Lãi suất tiền gửi cá nhân trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng + biên độ 4,0%/năm, nhưng trong mọi trường hợp không thấp hơn lãi suất sàn của loại sản phẩm cho vay tại hợp đồng tín dụng này theo thông báo của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Trong đó, Lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên (khi Hợp đồng này chưa đến kỳ điều chỉnh lãi suất) và tại ngày điều chỉnh lãi suất gần nhất (khi Hợp đồng này đã được điều chỉnh lãi suất); Lãi suất trong hạn của các khoản vay đã giải ngân được điều chỉnh định kỳ 06 (sáu) tháng/lần, theo công thức nói trên. Trường hợp chưa đến kỳ điều chỉnh lãi suất mà các quy định của pháp luật liên quan đến lãi suất có sự biến động thì Ngân hàng được quyền điều chỉnh lãi suất cho vay đột xuất, phù hợp với cơ chế điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.

Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị 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.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 348, TĐĐ số 8 (tài liệu năm 2005), C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, 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 phát hành CD485801 Số vào sổ cấp GCN: CS05148/DA do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2016 cho ông Trương Văn Thành, bà Huỳnh Thị Ngọc M, cập nhận biến động thay đổi chủ sở hữu cho ông Tạ Xuân T và bà Nguyễn Thị Phương T ngày 23/5/2023. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thể chấp theo Hợp Đồng

Thẻ Chấp Bất Động Sản số 01/2023/17104835/HĐBĐ ký ngày 06/06/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T vào ngày 06/06/2023, số công chứng 00004238, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tổng tiền phải trả nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/08/2025 là **7.274.456.970 đồng**, cụ thể:

Hợp đồng Tín dụng số 01/2022/17104835 trong đó; nợ gốc: 6.500.000.000 đồng; Nợ lãi: 728.671.726 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 45.785.244 đồng; Nợ lãi phạt cho gốc: 0 đồng

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng 11/2021/17104835/HĐT, nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/08/2025 là **57.355.680 đồng**, trong đó: Nợ gốc: 49.219.237 đồng; Nợ lãi: 7.557.381 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 0 đồng; Nợ lãi phạt cho gốc: 579.062 đồng

Từ ngày 10 tháng 04 năm 2024 đến nay bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T đã không thực hiện trả các khoản tiền cho B theo thỏa thuận trong Hợp đồng đã ký kết.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T vẫn không thanh toán các nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam khởi kiện yêu cầu: Bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T trả ngay cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022 tạm tính đến ngày **07/08/2025** là **7.274.456.970 đồng** (*Bằng chữ: Bảy tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi đồng*), bao gồm: Nợ gốc 6.500.000.000 đồng, nợ lãi 728.671.726 đồng, phí phạt 45.785.244 đồng và các phí, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 08/08/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam.

Nếu bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/17104835/HĐBĐ ký ngày 06/06/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn và bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T để thu hồi toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022 và Hợp đồng đăng ký kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng số 11/2021/17104835/HĐT đã được ký kết giữa B với bà Nguyễn Thị

Phương T ngày 31/05/2022 cho ngân hàng TMCP Đ Việt Nam theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 348, TĐĐ số 8 (tài liệu năm 2005), C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, TP.HCM Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD485801 Số vào sổ cấp GCN: CS05148/DA do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2016.

Tại bản tự khai ngày 16 tháng 4 năm 2025 và quá trình làm việc tại Tòa án bà Nguyễn Thị Phương Thi trình bày:

Bà và ông Tạ Xuân T là vợ chồng. Vào ngày 31/5/2022 bà và ông T có ký Hợp đồng số 01/2022/17104835/HĐTD với B vay số tiền là 6.500.000.000 đồng mục đích vay để mua nhà đất tọa lạc tại C11 ấp Mới 1, KDC Tanimex, Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thửa đất số 348 tờ bản đồ số 8 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05148/DA ngày 28/10/2016, số phát hành GCN CD 485801 diện tích 119,0m², nhà ở diện tích 60m² cấp cho Trương Văn T, Huỳnh Thị Ngọc M cấp nhật biến động cho Nguyễn Thị Phương T, anh Tạ Xuân T ngày 23/5/2023, sau khi ký hợp đồng Tín dụng với Ngân hàng có đăng ký giao dịch bảo đảm tại trang số 4 Giấy chứng nhận ngày 08/6/2023, thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng Tín dụng.

Sau khi thế chấp cho Ngân hàng do thiếu tiền sửa nhà bà có vay của bà Vũ Thị Giáng H số tiền 700.000.000 đồng, bà và ông T có ký hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2023 tại phòng công chứng Chu Thành Chương địa chỉ: 765 Cách Mạng Tháng 8, phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện Bên A là vợ chồng ông T bà T, bên B là bà Vũ Thị Giáng H với nội dung ủy quyền nêu: "... Bên B được quyền thay mặt nhân danh Bên A liên hệ với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Hóc Môn và các cá nhân tổ chức cơ quan chức năng có thẩm quyền để hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và hợp đồng thế chấp nêu trên, nhận bản chính giấy chứng nhận...". Từ khi ký Hợp đồng Tín dụng với Ngân hàng B bà và ông Thanh gặp nhiều khó khăn nên vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng B. Nay bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng nhưng phía Ngân hàng tạo điều kiện cho bà bán tài sản thế chấp để thanh toán.

Ông Tạ Xuân T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quá trình giải quyết vụ án được triệu tập hợp lệ; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ông T, bà H và những người có quyền lợi liên quan không có mặt.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39 về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng, chấp hành đúng thời hạn gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia giải quyết vụ án nên chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Tại thời điểm xét xử bị đơn ông T, bà T ủy quyền cho bà P theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2025 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đất Việt số vào sổ công chứng 009419/2025/CCGD hợp lệ; tuy nhiên bà T đại diện ủy quyền của ông T bà T vắng mặt không có lý do; bà Giáng H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và điểm a, b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương cự vắng mặt.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

2.1 Nguyên đơn khởi kiện ông T bà T thanh toán nợ gốc và lãi từ hợp đồng Tín dụng, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

2.2 Tại thời điểm ông T bà T ký hợp đồng với Ngân hàng B và quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh ông T bà T có tạm trú sinh sống tại số C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; điểm a, b khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thẩm quyền thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn (gọi tắt là B hoặc Ngân hàng) yêu cầu ông T bà T có nghĩa vụ thanh toán ngay cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/9/2025 của hai khoản vay là 7.391.616.987 đồng như sau:

Hợp đồng Tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022 là 7.333.436.042 đồng. Trong đó: Nợ gốc 6.500.000.000 đồng, nợ lãi 785.088.165 đồng và lãi chậm trả: 48.347.877 đồng.

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng 11/2021/17104835/HĐT ký ngày 31/05/2022 là 58.180.945 đồng. Trong đó: nợ gốc 49.219.237 đồng, nợ lãi 8.382.646 đồng; nợ lãi phạt cho gốc 579.062 đồng.

Nếu ông T bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thời hạn thì đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/17104835/HĐBĐ ký ngày 06/06/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T vào ngày 06/06/2023, số công chứng 00004238, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Thị T. Tài sản đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thửa 348 tờ bản đồ số 8 (tài liệu năm 2005 số vào sổ cấp GCN CS05148/DA do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2016.

3.1 Xét yêu cầu của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn và bà Nguyễn Thị Phương T và ông Tạ Xuân T đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022 và Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng. Mục đích vay: Vay hoàn tiền chuyển nhượng Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 806, TĐĐ số 16, 69/10 đường Tân Thới Hiệp 09, khu phố 3A, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, nay là phường Tân Thới Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay: 300 tháng (300 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng) kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Về điều khoản Lãi suất vay; phí, phạt vi phạm được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng Tín dụng. Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị 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. Xét hợp đồng Tín dụng được ký bởi ông T, bà T với Ngân hàng B trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, hợp lệ đúng quy định về Hợp đồng Tín dụng, mục đích vay là nhằm thanh toán tiền mua bất động sản là nhà ở. Quá trình sử dụng vốn ông T bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng B nhiều lần gửi thông báo cho ông T bà T yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền theo Hợp đồng Tín dụng nhưng ông T bà T không thực hiện, đến nay vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ. Căn cứ vào bản sao kê chi tiết tính lãi của Ngân hàng B với ông T bà T yêu cầu thanh toán gốc và lãi

của hai khoản vay tính đến thời điểm xét xử là 7.391.616.987 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

3.2 Về Lãi suất: Xét các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn và quá hạn, lãi chậm trả, lại phạt theo Hợp đồng Tín dụng là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức Tín dụng năm 2010 như sau: “..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 tín dụng theo quy định của pháp luật”.

3.3 Quá trình ký hợp đồng Tín dụng ông T bà T thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 348, TĐĐ số 8 (tài liệu năm 2005), C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CD485801 Số vào sổ cấp GCN: CS05148/DA do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2016. Tài sản bảo đảm đã được công chứng thế chấp theo Hợp Đồng Thế Chấp Bất Động Sản số 01/2023/17104835/HĐBĐ ký ngày 06/06/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T vào ngày 06/06/2023, số công chứng 00004238, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Hóc Môn ngày 08/6/2023 tại trang 4 của Giấy chứng nhận. Xét hợp đồng thế chấp được ông T bà T ký thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay được các bên thực hiện đầy đủ thủ tục công chứng và đang ký giao dịch tài sản đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hợp lệ. Ông T bà T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng được yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo thanh toán khoản nợ là phù hợp.

[4] Về phía bị đơn ông Tạ Xuân T, bà Nguyễn Thị Phương T được Tòa án tổng đạt, niêm yết và thông báo kết quả hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ nhưng vắng mặt không có lý do. Đại diện ủy quyền của ông T bà T là bà Nguyễn Thị Phương T cũng được Tòa án thông báo triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không cung cấp chứng cứ khác cho Hội đồng xét xử.

Đối với Nguyễn Đình T; Nguyễn Đình Thiệu H; Liễu Triệu V; Trương Thị Như T theo kết quả xác minh ngày 14 tháng 3 năm 2025 thể hiện là những người có tên sinh sống tại địa chỉ C11 ấp Mới, xã Tân Xuân, nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản được ông T bà T thế chấp cho Ngân hàng được triệu tập nhưng vắng mặt.

Bà T cung cấp Hợp đồng ủy quyền với bà Vũ Thị Giáng H liên quan đến thửa đất thế chấp. Tòa án triệu tập bà H với tư cách tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ hợp đồng nêu trên nhưng bà H vắng mặt không có lý do.

Do đó, những đương sự vắng mặt phải chịu hậu quả do không có mặt và không giao nộp chứng cứ chứng minh thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ việc theo Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Đối với bà Vũ Thị Giáng H là người được ông T bà T ủy quyền tại Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2023 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Chu Thanh C số công chứng 0005963 quyền 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình giải quyết vụ án bà T trình bày bà và ông T ký hợp đồng này với bà H là do bà có vay tiền của bà H. Tuy nhiên, nội dung Hợp đồng ủy quyền được ký giữa bà H với ông T bà T thể hiện nội dung ủy quyền tại trang 1, khoản 1 “Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam-Chi nhánh Hóc Môn và các cá nhân, cơ quan, tổ chức, cơ quan chức năng có thẩm quyền hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và thanh lý hợp đồng thế chấp nêu trên, nhận bản chính giấy chứng nhận chủ quyền nhà đất và các giấy tờ có liên quan, nhận thông báo giải chấp, yêu cầu xóa thế chấp...” và “...Hợp đồng ủy quyền không được đơn phương hủy bỏ bởi một bên...”; Tuy nhiên, Hợp đồng ủy quyền này được ký sau ngày bà T ông T ký hợp đồng Tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng B. Mặt khác, nội dung trong Hợp đồng ủy quyền giữa ông T bà T với bà H chỉ thể hiện: bà H được thay mặt bà T ông T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ, sau khi bà H thay ông T bà T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì được toàn quyền đối với tài sản nhà đất tại C11 ấp Mới, không thể hiện nội dung vay tiền; quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bà H nhưng bà H vắng mặt cũng không cung cấp bản tự khai hay bất kỳ tài liệu chứng cứ nào, nên bà H phải chịu hậu quả về việc không giao nộp chứng cứ. Tài sản được bà T ông T thế chấp cho Ngân hàng B được ký là ngày 06/6/2023, tài sản được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực được thực hiện, làm phát sinh quyền lợi của Ngân hàng được bảo đảm theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2023 được lập sau hợp đồng thế chấp, từ việc vay mượn giữa hai bên bà H với ông T bà T. Vì vậy,

trong mọi trường hợp quyền lợi của Ngân hàng luôn được bảo vệ ngay cả khi có hay không có tồn tại Hợp đồng ủy quyền giữa ông T bà T với bà Giáng H.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2025 thể hiện nhà đất tọa lạc tại C11 thuộc Khu Dân cư Tanimex, hiện trạng nhà phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy đất số phát hành CD485801 Số vào sổ cấp GCN: CS05148/DA do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/10/2016.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật, nguyên đơn không phải chịu án phí.

Về chi phí Tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Ngân hàng B tạm nộp 10.000.000 đồng, bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các 463 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (B).

Buộc bà Nguyễn Thị Phương T, ông Tạ Xuân T phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Việt Nam (B) tổng số tiền gốc và lãi đến ngày 12/9/2025 là **7.391.616.987đồng** (bảy tỷ ba trăm chín mươi một triệu sáu trăm mười sáu nghìn chín trăm tám mươi bảy). Trong đó:

Hợp đồng Tín dụng số 01/2022/17104835/HĐTD ký ngày 31/05/2022 là 7.333.436.042 đồng. Trong đó: Nợ gốc 6.500.000.000 đồng, nợ lãi 785.088.165 đồng và lãi chậm trả: 48.347.877 đồng.

Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng 11/2021/17104835/HĐT ký ngày 31/05/2022 là 58.180.945 đồng. Trong đó: nợ gốc 49.219.237 đồng, nợ lãi 8.382.646 đồng; nợ lãi phạt cho gốc 579.062 đồng.

Kể từ ngày 13/9/2025 cho đến khi thi hành xong, ông Tạ Xuân T và bà Nguyễn Thị Phương T tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng TMCP Đ Việt Nam (B).

Ông Tạ Xuân T và bà Nguyễn Thị Phương T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thời hạn thì đề nghị Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2023/17104835/HĐBĐ ký ngày 06/06/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Hồ Nhật Tú T vào ngày 06/06/2023, số công chứng 00004238, quyền số 06/2023/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật. Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại C11 ấp Mới 1, xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn, nay là xã Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh thửa 348 tờ bản đồ số 8 (tài liệu năm 2005 số vào sổ cấp GCN CS05148/DA do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 28/10/2016, diện tích 119,0m², nhà ở diện tích 60m² cấp cho Trương Văn T, Huỳnh Thị Ngọc M cập nhật biến động cho Nguyễn Thị Phương T, anh Tạ Xuân T ngày 23/5/2023.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

-Án phí: Ông Tạ Xuân T, bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu 115.391.617đ (một trăm mười lăm triệu ba trăm chín mươi một ngàn sáu trăm mười bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Việt Nam (B) toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.485.762đ (năm mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn bảy trăm sáu mươi hai đồng) theo biên lai số 0081743 ngày 10/3/2025 tại Cục Thi hành án Dân sự hành phố Hồ Chí Minh.

-Chi phí tố tụng: Ông Tạ Xuân T, bà Nguyễn Thị Phương T trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Việt Nam (B) số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng

Thi hành các khoản tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND. Tp HCM;
- Cục THADS. H HM;
- Phòng KTNV. TATp HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Nga