

Bản án số: 191/2026/DS - ST

Ngày: 18-8-2026

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 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Bảy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lư Ly
2. Bà Phan Thị Mai Khanh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 887/2025/DSST ngày 01/10/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2026/QĐXXST-DS ngày 07/7/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2026/QĐST-DS ngày 27/7/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân Đội.

Địa chỉ trụ sở: 18 Lê Văn Lương, phường Yên Hòa, Thành phố Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền khởi kiện: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBAMC)

Địa chỉ: 03 Liễu Giai, phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội

Người địa diện theo pháp luật: Ông Hà Anh Dũng (HĐUQ số 129/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Trần Xuân Đạt

(Theo văn bản ủy quyền số 12941.5/UQ-MBAMC ngày 21/12/2023)

Người được ủy quyền tham gia tố tụng và nhận văn bản tổng đạt: Ông Trần Duy Anh

Địa chỉ: Lầu 5, số 538 Cách Mạng Tháng Tám, phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Quốc Dũng, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 65 Đường 281, Lý Thường Kiệt, Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thủy Tiên, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 57 Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam.

Địa chỉ: Tầng 4, Trung tâm thương mại Vincom Megamall Thảo Điền, 161 Xa lộ Hà Nội, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Kazami Naosuke

Địa chỉ: Sedona Suites Ho Chi Minh City, 67 Lê Lợi, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/4/2025 cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội do ông Nguyễn Hồng Quang Minh là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng TMCP Quân Đội và ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau đây:

1. Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 cùng các khế ước nhận nợ có nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 10.783.674.750 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ, bảy trăm tám mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi bốn ngàn, bảy trăm năm mươi đồng);

- Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua căn S7.0301.S11 thuộc Dự án Vinhomes Grand Park, TP Thủ Đức, TP.HCM;

- Thời hạn vay: 288 tháng;

- Lãi suất vay: Theo quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và Khách hàng;

- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;

- Tiền lãi chậm trả: Trường hợp khách hàng chậm trả lãi, khách hàng phải thanh toán tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng cho vay nêu trên, ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã ký kết với MB Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022 và đăng ký biện pháp bảo đảm, Hợp đồng tại Trung Tâm Đăng ký giao dịch tài sản tại Thành Phố Hồ Chí Minh theo quy định pháp luật. Tài sản thế chấp cụ thể là:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số: 1.S11, tòa nhà S7.03, Tổng diện tích sử dụng là 57,8 m², Tổng diện tích xây dựng: 61,7 m² thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất số A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền từng thời điểm) tại Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (sau đây gọi là “Nhà ở”).

- Giấy tờ tài sản thế chấp: Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ

sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam.

2. Hợp đồng cho vay (Nhà đất, nhà dự án) số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ có nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 3.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, năm trăm triệu đồng);
- Mục đích vay: Thanh toán chi phí sửa nhà, mua sắm trang bị nội thất tại số 66A Vành đai trong, phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP.HCM;
- Thời hạn vay: 180 tháng;
- Lãi suất vay: Theo quy định tại văn bản nhận nợ giữa MB và Khách hàng;
- Lãi suất quá hạn: Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn;
- Tiền lãi chậm trả: Trường hợp khách hàng chậm trả lãi, khách hàng phải thanh toán tiền lãi bằng 10%/năm tính trên số nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ Hợp đồng cho vay nêu trên, ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã ký kết với MB Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số:142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Lan Anh, tỉnh Lâm Đồng và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cùng ngày 28/04/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thế chấp có các đặc điểm cụ thể như sau:

- Địa chỉ: Thửa đất số: 08 Tờ bản đồ số: 32Thôn Tà Hine, xã Tà Hine, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng;Diện tích: 10400 m2 (Bằng chữ: Mười ngàn bốn trăm mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/03/2043;Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113663, Quyết định cấp GCNQSDĐ: H.00347-Q 001/SCGCN vào sổ địa chính: Trang 127 – quyền 01 do UBND huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/05/2022.

Ngân hàng TMCP Quân Đội đã giải ngân và ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã nhận nợ theo Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ đã ký kết.

Việc vi phạm nghĩa vụ của bên vay

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ. Tạm tính đến ngày 25/04/2025, tổng số tiền ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên còn nợ Ngân hàng TMCP Quân Đội là 16.730.428.389 đồng (Bằng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn ba trăm tám mươi chín đồng),trong đó bao gồm:

- Nợ gốc: 13.654.866.501 đồng.
- Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng.

Kể từ thời điểm Bên vay không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, đôn đốc, yêu cầu ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên phải trả nợ nhưng bên vay thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Đến nay, bên vay vẫn không thu xếp tài chính để trả nợ, không chủ động làm việc với Ngân hàng để xử lý khoản nợ.

Như vậy, bên vay đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng TMCP Quân Đội theo các Hợp đồng tín dụng và các văn bản,

Do đó, nay Ngân hàng TMCP Quân Đội yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

1. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền tính đến ngày 18/08/2026 là: 16.730.428.389 đồng (Bằng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn ba trăm tám mươi chín đồng),. Bao gồm: Nợ gốc là: 13.654.866.501 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại nợ Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 ; Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ; kể từ ngày 19/08/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số:142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022. Tài sản thế chấp là:

Tài sản 1: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số: 1.S11, tòa nhà S7.03, Tổng diện tích sử dụng là 57,8 m², Tổng diện tích xây dựng: 61,7 m² thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất số A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền từng thời điểm) tại Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (sau đây gọi là “Nhà ở”) theo Giấy tờ tài sản thế chấp: Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thế chấp có các đặc điểm cụ thể như sau:

- Địa chỉ: Thửa đất số: 08 Tờ bản đồ số: 32, thôn Tà Hine, xã Tà Hine, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; Diện tích: 10400 m² (Bằng chữ: Mười ngàn bốn trăm mét vuông) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113663, Quyết định cấp GCNQSDĐ: H.00347-Q 001/SCGCN vào sổ địa chính: Trang 127 – quyển 01 do UBND huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/05/2022.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đối với Ngân hàng

TMCP Quân Đội. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Quân Đội.

Bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên do bà Phạm Thủy Tiên vắng mặt không có lý do

Đối với bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên: Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản: Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập đến tòa để làm Bản tự khai, Thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Phạm Thủy Tiên đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không lấy được lời khai cũng như tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản MV Việt nam do ông Kazami Naosuke đại diện có đơn xin vắng mặt

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên vắng mặt. Ngân hàng TMCP Quân Đội có ông Trần Duy Anh giữ nguyên yêu cầu như đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về trình tự, thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/08/2026 là: 16.730.428.389 đồng. Bao gồm: Nợ gốc là: 13.654.866.501 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại nợ Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 và Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ; kể từ ngày 19/08/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quân Đội nếu ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đối với Ngân hàng Quân Đội. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết

khoản nợ thì ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Quân Đội.

Về án phí, chi phí tố tụng: bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quân Đội thì đây là tranh chấp Hợp đồng vay tài sản do bị đơn ông Bùi Quốc Dũng cư trú tại Phường Phú Thọ, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2025), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét bị đơn ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản MV Việt Nam có người đại diện theo pháp luật là ông Kazami Naosuke có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi bổ sung năm 2025), Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

2. Về các yêu cầu của đương sự:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền là: 16.730.428.389 đồng (Bằng chữ: Mười sáu tỷ bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn ba trăm tám mươi chín đồng). Bao gồm: Nợ gốc là: 13.654.866.501 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng (Dư nợ tạm tính đến ngày 18/08/2026). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại nợ Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 ; Hợp đồng cho vay (sản phẩm: Nhà đất, nhà dự án) số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ; kể từ ngày 19/08/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số:142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên đối với Ngân hàng Quân Đội. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Quân Đội.

Xét: Hợp đồng cho vay số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 và Hợp đồng cho vay số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội với ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên, cụ thể:

- Tổng số tiền cho vay là: 14.283.674.750 đồng; Tổng số tiền giải ngân là: 14.283.674.750 đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần tiền mua căn S7.0301.S11 thuộc Dự án Vinhomes Grand Park, TP Thủ Đức, TP.HCM; Thanh toán chi phí sửa nhà, mua sắm trang bị nội thất tại 66A Vành Đai Trong, phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP.HCM.

Kể từ ngày giải ngân đến ngày 25/4/2025, ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu trả nợ vay ngân hàng nhưng ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến ngày 18/8/2026, ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên còn nợ Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền nợ hiện tại: 16.730.428.389 đồng, bao gồm: Nợ gốc là: 13.654.866.501 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng

Các tình tiết trên đây đã được Tòa án thông báo đến bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi nên căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật.

Về lãi suất cho vay: Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: Theo quy định tại văn bản nhận nợ giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội và Khách hàng; **Lãi suất tại ngày giải ngân (28/10/2022) đến 27/01/2023: 11,6%/năm; Lãi suất các kỳ tiếp theo: điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần (vào các ngày 28/01, 28/04, 28/07, 28/10 hàng năm) = Lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn trên 12 tháng đối với Khách hàng cá nhân do MB công bố/thông báo, có hiệu lực tại ngày điều chỉnh, cộng biên độ 4,0%/năm, cách tính lãi: $\text{Dư nợ gốc thực tế} \times \text{Số ngày vay thực tế} \times \text{Lãi suất cho vay (\%/năm)} / 365$; Lãi suất nợ gốc quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả: 10%/năm**

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất...theo quy định của pháp luật”. Theo hợp đồng Lãi suất cho vay trong hạn: 11,6%/năm cố định trong thời gian giải ngân. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên số dư nợ gốc tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi chậm trả: Bằng lãi suất cho vay trong hạn nhưng tối đa 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng TMCP Quân Đội đã tính lãi suất cho vay đối với bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội buộc bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 18/8/2026 là: 16.730.428.389 đồng; Trong đó: Nợ gốc: 13.654.866.501 đồng, Lãi quá hạn: 3.075.561.888 đồng và tiền lãi, lãi chậm trả phát sinh sau ngày 18/8/2026 theo lãi suất quá hạn tại Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số:142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023 và Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- Theo nội dung án lệ số 08/2016 ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “Đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền 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...”

Căn cứ Điều 12, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn 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 kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Yêu cầu tính lãi chậm thanh toán phát sinh sau khi xét xử của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật theo Án lệ số 08 ngày 17/10/2016 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền 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.

Xét: các Hợp đồng thế chấp:

(1) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số: 1.S11, tòa nhà S7.03, Tổng diện tích sử dụng là 57,8 m², Tổng diện tích xây dựng: 61,7 m² thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất số A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền từng thời điểm) tại Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (sau đây gọi là “Nhà ở”).

Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam.

(2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thế chấp có các đặc điểm cụ thể như sau:

- Địa chỉ: Thửa đất số: 08 Tờ bản đồ số: 32, thôn Tà Hine, xã Tà Hine, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

- Diện tích: 10400 m² (Bằng chữ: Mười ngàn bốn trăm mét vuông)

- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113663, Quyết định cấp GCNQSDĐ: H.00347-Q 001/SCGCN vào sổ địa chính: Trang 127 – quyền 01 do UBND huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/05/2022.

Chủ tài sản là ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quân Đội (bên nhận thế chấp), ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên

(bên thế chấp) thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng TMCP Quân Đội thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản thế chấp như trên để thu hồi nợ

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp số tiền bán phát mãi tài sản nêu trên, làm thủ tục để thu hồi nợ. Sau khi trừ đi các khoản chi phí phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, nếu còn dư thì phải hoàn trả lại cho ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên (bên thế chấp), nếu không đủ thì bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP Quân Đội đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng TMCP Quân Đội không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; Ngân hàng TMCP Quân Đội không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 275, 298, 317, 320, 327, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Luật phí, lệ phí; Luật thi hành án dân sự.

Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội.

1/ Buộc ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên phải thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội tổng số tiền tính đến ngày 18/8/2026 là: 16.730.428.389 đồng (Bằng chữ: *Mười sáu tỷ bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn ba trăm tám mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc là: 13.654.866.501 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 3.075.561.888 đồng.

- Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (19/8/2026) cho đến khi thi hành án xong, ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số: 43330.22.701.17319596.TD ngày 19/10/2022 ; Hợp đồng cho vay số: 43331.23.701.17319596.TD ngày 28/04/2023 cùng các khế ước nhận nợ 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 khách hàng vay phải tiếp tục 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.

Ngay sau khi ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Thủy Tiên các giấy tờ sau:

Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113663, Quyết định cấp GCNQSDĐ: H.00347-Q 001/SCGCN vào sổ địa chính: Trang 127 – quyền 01 do UBND huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/05/2022

3/ Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Bùi Quốc Dũng, bà Phạm Thủy Tiên không thanh toán toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đội có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp (Áp dụng đối với tài sản là bất động sản) số: 142493.23.701.17319596.BĐ ngày 28/04/2023; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số: 53413.22.701.17319596.BĐ ngày 19/10/2022. Tài sản thế chấp là:

Tài sản 1: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam về việc mua bán/chuyển nhượng Cửa hàng số: 1.S11, tòa nhà S7.03, Tổng diện tích sử dụng là 57,8 m², Tổng diện tích xây dựng: 61,7 m² thuộc Dự án Khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất số A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền từng thời điểm) tại Phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (sau đây gọi là “Nhà ở”) theo Giấy tờ tài sản thế chấp: Hợp đồng mua bán cửa hàng số: S7.0301.S11/VHGP/HĐMBCH ngày 04/10/2022 và các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng mua bán kèm theo (nếu có) (sau đây gọi là “Hợp đồng mua bán”) được ký kết giữa Ông/bà Phạm Thủy Tiên và Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản MV Việt Nam.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Bên thế chấp có các đặc điểm cụ thể như sau:

- Địa chỉ: Thửa đất số: 08 Tờ bản đồ số: 32 -Thôn Tà Hine, xã Tà Hine, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng **theo** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 113663, Quyết định cấp GCNQSDĐ: H.00347-Q 001/SCGCN vào sổ địa chính: Trang 127 – quyền 01 do UBND huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 06/11/2007, cập nhật chuyển nhượng ngày 31/05/2022

4/ Nếu sau khi phát mãi tài sản thế chấp số tiền bán phát mãi tài sản nêu trên, làm thủ tục để thu hồi nợ. Sau khi trừ đi các khoản chi phí phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đội, nếu còn dư thì phải hoàn trả lại cho ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên (bên thế chấp), nếu không đủ thì bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Quân Đội.

5/ Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên phải hoàn trả Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 61.196.522 đồng (Sáu mươi một triệu một trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi hai đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí BLTU/25E số 0021801 ngày 01/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh

- Án phí dân sự sơ thẩm là 124.730.428 đồng (bằng chữ: *Một trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng*) bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên phải chịu, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền

7/ Quyền kháng cáo: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đội có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn ông Bùi Quốc Dũng và bà Phạm Thủy Tiên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8/ Trường hợp bản án, **Quyết định** được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 34, Điều 36 và Điều 71 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDKV3-TPHCM;
- THADSTPHCM (KV3);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.



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

Phạm Thị Bé Bảy

