

**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: 122/2025/DSST
Ngày: 28-10-2025
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

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải

Ông Đặng Song Hoàn

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - Cán bộ 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 Lương Ngọc Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án Dân sự thụ lý số 215/DSST ngày 18 tháng 4 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2025/QĐST-XX ngày 19 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên Tòa ngày 30 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân - Người đại diện theo pháp luật bà Bùi Thị Thanh Hương.

Địa chỉ: 25 đường Lê Đại hành, phường Lê đại hành, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đình Hiếu, ông Phạm Minh Trung và ông Lê Văn Phúc. Ông Lê Văn Phúc (có mặt).

Địa chỉ: 6K3 đường Nguyễn Thái Học, phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh (phường 7, thành phố Vũng Tàu cũ)

- *Bị đơn*: Ông Dương Thanh Sang, sinh năm 1984 và bà Khoàng Kim Dung, sinh năm 1990

Địa chỉ cư trú: 110 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Văn Tùng, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Diệp, sinh năm 1961

Địa chỉ cư trú: 110 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh(vắng mặt đến lần thứ hai)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-3-2025 và qua quá trình làm việc, đại diện Ngân hàng TMCP Quốc Dân “Tên viết tắt NCB” trình bày:

Ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung vay vốn tại NCB - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu theo Hợp đồng cho vay số 539/CN/24/HĐCV-VTU ký ngày 05/04/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/539/CN/24/HĐCV-VTU ký ngày 06/04/2024 giữa NCB với ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung cụ thể như sau:

Số tiền nhận nợ 11.600.000.000 đồng (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng) ngày 06/04/2024;

Thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân; mục đích vay thanh toán tiền mua BĐS tại thửa đất số 141/712, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: 09 Lô K Khu trung tâm thương mại, phường 7, thành phố Vũng Tàu.

Lãi suất vay kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 06/04/2026 là 6,99%/năm;

Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 3,0%/ năm;

- Lãi suất quá hạn: 150% Lãi suất vay;
- Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi (:) 365 ngày.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại NCB, ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp đã thế chấp cho NCB các tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024 giữa NCB với ông Dương Văn Tùng, bà Nguyễn Thị Diệp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024, số công chứng 594 quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024; Biên bản thỏa thuận về việc thỏa thuận giá trị tài sản ký ngày 05/04/2024; cụ thể:

Tài sản thứ nhất: Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060430, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00323 QSDĐ/983-QĐT do UBND

Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/05/1998, cập nhật biến động ngày 26/10/2000, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 386,0 m² (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất Nông nghiệp; Thời hạn sử dụng: 02/05/2048

Tài sản thứ hai: Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 150,0 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông), hình thức sử dụng: Riêng 150,0 m²; Chung không m².

Tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, nhà kho hoặc các loại tài sản khác) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 (BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU) do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, cụ thể như sau:

Địa chỉ: Nhà số 53/1A3 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 2, Vũng Tàu (Nay phường Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh)

Tổng diện tích sử dụng: 148,0 m²; diện tích xây dựng: 148,0 m²; kết cấu nhà C4, Tường cột gạch, mái tole; số tầng 01, nền gạch bông

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã giải ngân đầy đủ tổng số tiền 11.600.000.000 đồng (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng) theo đúng yêu cầu của ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng nêu trên ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho NCB. Ngày thực hiện nghĩa vụ cuối cùng của ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung với NCB là ngày 05/12/2024 nên khoản vay của ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung đã chuyển qua nợ quá hạn từ ngày 05/12/2024.

Sau khi ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung nợ quá hạn. NCB đã nhiều lần liên hệ ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung để tạo điều kiện, đôn đốc nhiều lần yêu cầu trả nợ, gửi thông báo yêu cầu trả nợ, nhưng ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung không thực hiện, trốn tránh không làm việc với NCB nên đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của NCB.

Ngày 17/02/2025 NCB đã gửi thông báo khởi kiện cho ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung

Tổng số tiền ông Dương Thanh Sang, bà Khoản Kim Dung đã đóng cho NCB số tiền là: 1.948.382.788 đồng (bao gồm gốc: 1.161.069.778 đồng, lãi: 787.313.010 đồng).

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+Buộc ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân số tiền tạm tính đến ngày 28/10/2025 ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung còn nợ NCB tổng số tiền: 10.867.665.951 đồng (Mười tỷ, tám trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi lăm ngàn, chín trăm năm mươi một đồng), bao gồm nợ gốc: 10.438.930.222 đồng; nợ lãi trong hạn: 402.733.743 đồng; nợ lãi quá hạn: 16.304.439 đồng; nợ lãi chậm trả lãi: 9.697.547 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 29/10/2025 cho đến ngày ông Sang và bà Dung trả hết số nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân.

+Trường hợp sau khi Bản án/ Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung không thực hiện trả cho NCB toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024 giữa NCB với ông Dương Văn Tùng, bà Nguyễn Thị Diệp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/04/2024, số công chứng 594 quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024; cụ thể:

Là Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060430, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00323 QSDĐ/983-QĐT do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/05/1998, cập nhật biến động ngày 26/10/2000, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 386,0 m² (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất Nông nghiệp; Thời hạn sử dụng: 02/05/2048 và Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 150,0 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông); hình thức sử dụng: Riêng 150,0 m²; Chung không m². Tài sản gắn liền với theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, và tài sản trên đất.

+ Buộc ông Dương Thanh Sang, bà Khoàng Kim Dung phải chịu mọi chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

**Bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung trình bày:* Ông Sang và bà Dung xác nhận có ký kết và vay số tiền 11.600.000.000đ(Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng) của Ngân hàng Quốc Dân. Ông Dương Văn Tùng cùng bà

Nguyễn Thị Diệp là bố và mẹ của ông Sang bảo lãnh bằng tài sản của ông Tùng, bà Diệp để cho ông Sang và bà Dung vay số tiền trên.

Tính đến ngày 28/10/2025 ông Sang và bà Dung còn nợ và đồng ý thanh toán số tiền 10.867.665.951đ(mười tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một đồng), trong đó:

+ Nợ gốc 10.438.930.222 đồng; nợ lãi trong hạn: 402.733.743 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.304.439 đồng và nợ lãi chậm trả là 9.697.547 đồng.

Ông Sang bà Dung chỉ có ý kiến xin giảm lãi và yêu cầu ngân hàng cho ông Sang , bà Dung thời gian để bán tài sản trả nợ cho ngân hàng.

*** Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 11-Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:**

[1] Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng trong giai đoạn sơ thẩm:

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và thư ký tại phiên Tòa sơ thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân đối với bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung.

Trường hợp ông Sang, bà Dung không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân; Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Ông Sang, bà Dung phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Năm 2024, Ngân hàng TMCP Quốc Dân, tên viết tắt “NCB chi nhánh Bà Rịa -Vũng Tàu” và vợ chồng ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung có ký hợp đồng tín dụng số 539/CN/24/HĐCV-VTU ngày 05/4/2024, theo đó NCB chi nhánh Bà Rịa -Vũng Tàu cho ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung.

Mục đích vay vốn của ông Sang, bà Dung là vay tiêu dùng, để mua tài sản là quyền sử dụng thửa đất 141/712, tờ bản đồ số 02 tại trung tâm thương mại, phường 7, thành phố Vũng Tàu(nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh), nay xảy ra tranh chấp xác định đây là vụ án Dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn ông Sang và bà Dung cư trú tại số 110 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, thành phố Vũng Tàu (nay là phường Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh) do đó vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30-9-2025, Tòa án nhân dân khu vực 11-Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp vắng mặt; hội đồng xét xử ban hành quyết định hoãn phiên Tòa; nay ông Tùng và bà Diệp đến lần thứ hai không lý do; căn cứ điểm b khoản 02 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp.

[2] Về nội dung: Ngày 05/4/2024, Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Bà Rịa -Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là NCB Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu) và ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung ký kết hợp đồng tín dụng số 539/CN/24/HĐCV-VTU , ngày 05/4/2024.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân -Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Sang, bà Dung vay số tiền là 11.600.000.000đ (mười một tỷ sáu trăm năm triệu đồng);

Thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua tài sản là quyền sử dụng thửa đất 141/712, tờ bản đồ số 02 tại trung tâm thương mại, phường 7, thành phố Vũng Tàu(nay là phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Lãi suất cho vay: Lãi suất kể từ ngày giải ngân đến ngày 06/4/2026 là 6,99%/ năm; kỳ lãi tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng 01 lần. Sẽ bằng lãi suất cơ sở(+) 3%/năm.

Kỳ hạn trả: Kỳ 01 trả 96.670.000đ vào ngày 05/5/2024; từ kỳ thứ 02 cho đến kỳ 119 trả 96.670.000đ vào ngày 05 hàng tháng;kỳ 120 trả vào ngày 06/4/2034.

Để đảm bảo các khoản tiền vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Dương Văn Tùng cùng bà Nguyễn Thị Diệp là bố, mẹ ông Sang đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024 giữa NCB với ông Dương Văn Tùng, bà Nguyễn Thị Diệp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/04/2024, số công chứng 594 quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký

thể chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024; cụ thể:

Là Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060430, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00323 QSDĐ/983-QĐT do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/05/1998, cập nhật biến động ngày 26/10/2000, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 386,0 m² (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu mét vuông); Mục đích sử dụng: Đất Nông nghiệp; Thời hạn sử dụng: 02/05/2048 và Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 do UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, cụ thể như sau: Thửa đất số: 46; Tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 150,0 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông); hình thức sử dụng: Riêng 150,0 m²; Chung không m². Tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, nhà kho hoặc các loại tài sản khác) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, và tài sản trên đất.

Quá trình trả nợ vay bị đơn ông Sang, bà Dung vi phạm kỳ trả nợ do đó Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã khởi kiện bị đơn ông Sang; bà Dung và ông Tùng , bà Diệp ra Tòa án nhân dân khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Tại phiên Tòa:

[3.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Sang, bà Dung trả nợ. Tính đến ngày 28/10/2025 ông Sang và bà Dung còn nợ 10.867.665.951đ(mười tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một đồng), trong đó:

+ Nợ gốc 10.438.930.222 đồng; nợ lãi trong hạn: 402.733.743 đồng; nợ lãi quá hạn là 16.304.439 đồng và nợ lãi chậm trả là 9.697.547 đồng.

[3.2] Tại phiên Tòa bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung xác nhận Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã giải ngân 11.600.000đ(mười một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Sang, bà Dung xác nhận tính đến ngày 28/10/2025 ông Sang và bà Dung còn nợ 10.867.665.951đ(mười tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một đồng); trong đó bao gồm:

+ Nợ gốc là 10.438.930.222 đồng;
+ Nợ lãi trong hạn là : 402.733.743 đồng;
+ Nợ lãi quá hạn là: 16.304.439 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi: 9.697.547 đồng.

Bị đơn ông Sang và bà Dung sẽ thanh toán số nợ cho nguyên đơn sau khi ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp bán tài sản theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2025. Ông Sang, bà Dung có ý kiến xin Ngân hàng giảm lãi và cho thêm thời gian để ông Tùng, bà Diệp hoàn tất thủ tục bán tài sản để thanh toán số nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên Tòa bị đơn ông có Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng; số tiền nguyên đơn đã giải ngân; số nợ gốc và nợ lãi đã trả được và số nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 28/10/2025 bị đơn ông Sang và bà Dung còn phải trả nguyên đơn; căn cứ theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không phải chứng minh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân đối với bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Nguyễn Thị Diệp và ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp;

-Buộc bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân là 10.867.665.951đ(mười tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một đồng) tính đến ngày 28/10/2025.

Trong đó:

+ Nợ gốc là 10.438.930.222 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn là : 402.733.743 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn là: 16.304.439 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi: 9.697.547 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024, được tính từ ngày 29/10/2025 cho đến ngày ông Sang và bà Dung trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Trường hợp ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo lãnh theo hợp đồng thế chấp số 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024 giữa NCB với ông Dương Văn Tùng, bà Nguyễn Thị Diệp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/04/2024, số công chứng 594 quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024; các tài sản:

+ Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060430, Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00323 QSĐĐ/983-QĐT do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/05/1998, cập nhật biến động ngày 26/10/2000, thừa

đất số: 46; tờ bản đồ số: 04; diện tích: 386,0 m² (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi sáu mét vuông); mục đích sử dụng: Đất Nông nghiệp; thời hạn sử dụng: 02/05/2048 và Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997; thửa đất số: 46; tờ bản đồ số 04; diện tích: 150,0 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông); hình thức sử dụng: Riêng 150,0 m² và tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, nhà kho hoặc các loại tài sản khác) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997 và tài sản trên đất để thu hồi nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân được chấp nhận do đó bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá gạch và chi phí tố tụng.

Cách tính án phí: (Từ trên 4 tỷ phải chịu 112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 4 tỷ).

[4] Về án phí DSST:

[4.1] Bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 118.867.666đ(một trăm mười tám triệu tám trăm sáu mươi bảy ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

[4.2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 59.500.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002923 ngày 17/4/2025 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).

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định 5.000.000đ(năm triệu đồng), nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã tạm ứng, do đó; bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân 5.000.000đ(năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 158 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 280; Điều 295; Điều 296; Điều 299; Điều 301; Điều 303; Điều 317, Điều 318; Điều 319 và Điều 320 Bộ luật dân sự; căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; căn cứ khoản 02, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân đối với bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung; ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp.

[1.1] Buộc bị đơn ông Dương Thanh sang và bà Khoàng Kim Dung phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Dân số tiền là 10.867.665.951đ(mười tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi một đồng) còn nợ tính đến ngày 28/10/2025.

Trong đó:

+ Nợ gốc là 10.438.930.222 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn là : 402.733.743 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn là: 16.304.439 đồng và nợ lãi phạt chậm trả lãi: 9.697.547 đồng và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024, được tính từ ngày 29/10/2025 cho đến ngày ông Dương Thanh sang và bà Khoàng Kim Dung trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

[1.2] Trường hợp ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo lãnh theo hợp đồng thế chấp số 539/CN/24/HĐTC-VTU ký ngày 05/04/2024 giữa NCB với ông Dương Văn Tùng, bà Nguyễn Thị Diệp được công chứng tại Văn phòng Công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 05/04/2024, số công chứng 594 quyền số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ngày 05/04/2024 là:

+ Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 060430, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00323 QSDĐ/983-QĐT do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/05/1998, cập nhật biến động ngày 26/10/2000, thửa đất số: 46; tờ bản đồ số: 04; diện tích 386,0 m²; mục đích sử dụng; loại đất nông nghiệp; thời hạn sử dụng 02/05/2048.

+ Quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Tùng và bà Nguyễn Thị Diệp theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, Hồ sơ gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997, thửa đất số: 46; tờ bản đồ số: 04; diện tích: 150,0 m² (Bằng chữ: Một trăm năm mươi mét vuông); hình thức sử dụng riêng 150,0 m²; Tài sản gắn liền với đất (nhà ở, nhà xưởng, nhà kho hoặc các loại tài sản khác) theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 7201020320, hồ sơ

gốc số 499/1997 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp ngày 16/05/1997 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

[2] Về án phí DSST:

[2.1] Bị đơn Bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 118.867.666đ(một trăm mười tám triệu tám trăm sáu mươi lăm ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

[2.2] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 59.500.000đ (năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002923 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu(nay là Phòng Thi hành án khu vực 11, Thành phố Hồ Chí Minh).

[3] Bị đơn ông Dương Thanh Sang và bà Khoàng Kim Dung có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân 5.000.000đ(năm triệu đồng), chi phí tố tụng.

[4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án ND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 11-TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 11-TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Hồng Phúc