TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **192**/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Ngọc
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Phi Hổ.
2. Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 440/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2024/QĐXXST – DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số: 1482/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB).**

Địa chỉ: Số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh Tùng** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Mỹ Dung** – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Biên Hòa.

Bà Dung ủy quyền lại cho: Bà **Đặng Thị Lan Anh** và ông **Lê Đức Hạnh**.

Cùng địa chỉ: Số 22, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Hoàng**, sinh năm 1984 và bà **Trần Thị Hà My**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp Thoại Hương, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Quang Vinh**, sinh năm 1991 và bà **Nguyễn Thị Nhung**, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp Thoại Hương, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Lan Anh có mặt, ông Vinh, bà Nhung, ông Hoàng và bà My vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****** *Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Lan Anh trình bày.*

Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà (Sau đây gọi là "Ngân hàng") có cho vay và phát hành thẻ tín dụng đối với ông Nguyễn Văn Hoàng, bà Trần Thị Hà My (sau đây gọi là "Khách hàng") theo các hợp đồng cho vay dưới đây:

1. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022 với thông tin cụ thể như sau:

- Số tiền cho vay: 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng chẵn)
- Mục đích cho vay: Thanh toán tiền mua đất.
- Lãi suất cho vay: lãi suất theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm theo lãi suất thông báo của Ngân hàng.
- Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

Lịch trả nợ gốc: Hàng tháng

Lịch trả nợ số 1: Trả định kỳ trong 180 kỳ, trong 179 kỳ đầu mỗi kỳ trả số tiền 22.222.000 đồng vào ngày 26 hàng tháng. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/01/2023, kỳ cuối cùng trả số tiền 22.262.000 đồng vào ngày 09/12/2037.

Lịch trả nợ số 2: Trả định kỳ trong 178 kỳ, trong 177 kỳ đầu mỗi kỳ trả số tiền 22.472.000 đồng vào ngày 26 hàng tháng. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/03/2023, kỳ cuối cùng trả số tiền 22.456.000 đồng vào ngày 09/12/2037.

- Trả lãi vay: định kỳ hàng tháng vào ngày trả nợ gốc.
- Ngày 09/12/2022, khách hàng đã rút vốn vay 4.000.000.000 đồng.
- Ngày 22/02/2023, khách hàng đã rút vốn vay 4.000.000.000 đồng.
- Từ ngày 26/01/2024, khách hàng không thanh toán tiền gốc và lãi vay đến hạn theo lịch trả nợ.

2. Thẻ tín dụng phát hành cho ông Nguyễn Văn Hoàng với thông tin cụ thể như sau:

- Chủ thẻ: Nguyễn Văn Hoàng
- Loại thẻ phát hành: Visa Signature.
- Hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*)
- Ngày mở thẻ: 04/01/2023.
- Dư nợ thẻ tại thời điểm ngày 26/09/2024: 190.397.749 đồng.
- Hợp đồng thẻ số 0449.22/48.18-THE ngày 07/12/2022.

Ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Văn Hoàng có ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng (bao gồm giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng và phiếu cấp mã QR xem biểu phí, điều khoản, điều kiện phát hành và hướng dẫn sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng - các tài liệu này được gọi chung là hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông Nguyễn Văn Hoàng, ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức tín dụng được sử dụng là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*), với mục đích: Tiêu dùng phục vụ nhu cầu đời sống.

Sau khi được cấp thẻ tín dụng từ ngày 04/01/2023 đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng đã thực hiện các giao dịch sử dụng thẻ (bao gồm rút tiền, sử dụng thẻ để thanh toán) với tổng số tiền là: 1.356.878.000 đồng. Trong quá trình sử dụng và kích hoạt thẻ, từ ngày 04/01/2023 đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: 1.187.848.877 đồng (thứ tự thanh toán căn cứ theo Điều 20 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng, tại trang Website của VCB), cụ thể như sau:

Tính đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng đã thanh toán số tiền 1.187.848.877 đồng (*một tỷ một trăm tám mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó: Trả gốc 1.169.417.381 đồng, trả lãi 16.214.045 đồng, trả phí phạt trễ hạn 2.217.451 đồng.

Kể từ ngày 15/04/2024 đến nay, ông Nguyễn Văn Hoàng đã không thanh toán đủ cho Ngân hàng số tiền ông Nguyễn Văn Hoàng đã sử dụng. Ngân hàng nhiều lần đã làm việc, đôn đốc nhắc nhở nhưng ông Nguyễn Văn Hoàng vẫn không có thiện chỉ trả nợ. Do ông Nguyễn Văn Hoàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán (điều 13 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (điều 23 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), đến nay khoản nợ thẻ tín dụng nêu trên đã quá hạn 164 ngày, phân loại nợ nhóm 4.

Tính đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng còn nợ thẻ tín dụng số tiền: 190.397.749 đồng (*một trăm chín mươi triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 187.460.619 đồng, nợ lãi: 2.183.298 đồng, phí phạt trễ hạn: 753.832 đồng

*** Về tài sản bảo đảm:** Khoản vay trên được ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My thế chấp bằng các tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp như sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0449.22/48.18-TCDAT ngày 07/12/2022 số công chứng: 005863, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn

phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/12/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 4907,2m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235852, số vào sổ cấp: CS 13065 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 660,5m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235851, số vào sổ cấp: CS 13068 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 660,5m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235851, số vào sổ cấp: CS 13068 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1743,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235848, số vào sổ cấp: CS 13066 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1448,3m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235849, số vào sổ cấp: CS 13069 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1322,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235850, số vào sổ cấp: CS 13067 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023, số công chứng: 000405, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/02/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 354, tờ bản đồ số: 16, có diện tích 2225 m^2, địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 330737, số vào sổ cấp: CS 12976 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/10/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 381, tờ bản đồ số: 16, có diện tích 6832,0 m^2, địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 330736, số vào sổ cấp: CS 12975 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/10/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng.

Thêm vào đó, tài sản bảo đảm này cũng đồng thời bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà ông: Trần Quang Vinh - Căn cước công dân số: 075091018398 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp và/hoặc bà Nguyễn Thị Nhung - Căn cước công dân số: 070193007223 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp phải trả cho Ngân Hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023.

Ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng kể từ ngày 26/01/2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nên vào các ngày 31/01/2024, 05/02/2024 và ngày 10/02/2024, Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của giấy nhận nợ số 1 và giấy nhận nợ số 2 (kèm theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022). Do ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi, lãi áp dụng đối với gốc bị quá hạn theo hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng dẫn tới khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 27 tháng 01 năm 2024. Việc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ trả nợ là căn cứ để Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện thoại, làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022 và hợp đồng thẻ số 0449.22/48.18-THE ngày 07/12/2022, yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0449.22/48.18-TCDA**T** ngày 07/12/2022 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023. Tuy nhiên, tính đến nay, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi quá hạn cho VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng

nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi nợ của VCB.

1. Tính đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My còn nợ Ngân hàng tổng cộng số tiền: **8.289.715.756 đồng** (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*) trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng.

2. Nay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên buộc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 26/09/2024 là: **8.289.715.756 đồng** (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*) trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng.

- Tuyên buộc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022 và hợp đồng thẻ số 0449.22/48.18-THE ngày 07/12/2022 kể từ ngày **26/09/2024** cho đến ngày thực tế ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My trả hết nợ gốc cho VCB.

- Tuyên nếu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh Biên Hòa có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My theo (i) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0449.22/48.18-TCDAT ngày 07/12/2022 và (ii) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn chịu toàn bộ.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do tại phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ và hòa giải là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ cào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là

có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn Hoàng, bà Trần Thị Hà My có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ngày tạm tính đến ngày 26/09/2024 là: 8.289.715.756 đồng (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*), trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng)

Kể từ ngày 27/9/2024, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng đã được ký kết giữa các bên.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Hoàng, bà Trần Thị Hà My không trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp mà hai bên đã ký kết tại hợp đồng thế chấp số 0449.22/48.18-TCDAT ngày 07/12/2022 và hợp đồng thế chấp số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Về án phí dân sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

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 thủ tục tố tụng:

Tranh chấp giữa các bên là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vay tiền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với mục đích thanh toán tiền mua đất và Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Văn Hoàng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín thì thẩm quyền là nơi Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- chi nhánh Đồng Nai có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My là bị đơn; ông Trần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My là bị đơn và ông Trần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đầy đủ, tuy nhiên ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, ông Trần Quang Vinh, bà Nguyễn Thị

Nhung vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, ông Trần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung cố tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mặc nhiên ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, thừa nhận là có vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp tài sản của ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, ông Trần Quang Vinh, bà Nguyễn Thị Nhung theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được để giải quyết vụ án.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022 để vay số tiền: 8.000.000.000 đồng với lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 14.4%/năm. Mục đích vay: mua đất. Thời hạn vay: 180 tháng. Thời hạn trả gốc và lãi vào ngày 26 hàng tháng. Khoản vay đã được Ngân hàng giải ngân cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vào ngày 09/12/2022 với số tiền: 4.000.000.000 đồng và ngày 22/02/2023 với số tiền: 4.000.000.000 đồng theo thoả thuận hợp đồng đã ký.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng VCB nên khoản vay này đã quá hạn từ ngày 26/01/2024. Mặc dù, Ngân hàng VCB đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My có trách nhiệm thanh toán nợ cho VCB nhưng ông Hoàng, bà My vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn nêu trên. Do ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VCB nên việc Ngân hàng VCB yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải thanh toán trả nợ cho Ngân hàng VCB tạm tính đến ngày 26/09/2024 là: **8.289.715.756 đồng** (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*) trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và phụ lục hợp đồng tín dụng, nêu trên là tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[4] Về hiệu lực của thẻ tín dụng phát hành cho ông Nguyễn Văn Hoàng với thông tin cụ thể như sau:

- Chủ thẻ: Nguyễn Văn Hoàng
- Loại thẻ phát hành: Visa Signature.
- Hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*)
- Ngày mở thẻ: 04/01/2023.
- Dư nợ thẻ tại thời điểm ngày 26/09/2024: 190.397.749 đồng.

- Hợp đồng thẻ số 0449.22/48.18-THE ngày 07/12/2022.

Ngày 07/12/2022, ông Nguyễn Văn Hoàng có ký với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng (bao gồm giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng và phiếu cấp mã QR xem biểu phí, điều khoản, điều kiện phát hành và hướng dẫn sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng - các tài liệu này được gọi chung là hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông Nguyễn Văn Hoàng, ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức tín dụng được sử dụng là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*).

Tính đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng đã thanh toán số tiền 1.187.848.877 đồng (*một tỷ một trăm tám mươi bảy triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm bảy mươi bảy đồng*). Trong đó: Trả nợ gốc: 1.169.417.381 đồng, trả lãi: 16.214.045 đồng, trả phí phạt trễ hạn: 2.217.451 đồng.

Từ ngày 15/04/2024 đến nay, ông Nguyễn Văn Hoàng đã không thanh toán đủ cho Ngân hàng số tiền ông Nguyễn Văn Hoàng đã sử dụng. Ngân hàng nhiều lần đã làm việc, đôn đốc nhắc nhở nhưng ông Nguyễn Văn Hoàng vẫn không có thiện chỉ trả nợ. Do ông Nguyễn Văn Hoàng vi phạm nghĩa vụ thanh toán (điều 13 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (điều 23 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), đến nay khoản nợ thẻ tín dụng nêu trên đã quá hạn 164 ngày, phân loại nợ nhóm 4.

Tính đến ngày 26/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng còn nợ thẻ tín dụng số tiền: 190.397.749 đồng (*một trăm chín mươi triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm bốn mươi chín đồng*). Trong đó: nợ gốc: 187.460.619 đồng, nợ lãi: 2.183.298 đồng, phí phạt trễ hạn: 753.832 đồng

[5] Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng:

[5.1] Đối với hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nên vào các ngày 31/01/2024, 05/02/2024 và ngày 10/02/2024, Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của giấy nhận nợ số 1 và giấy nhận nợ số 2 (kèm theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0449.22/48.18-BĐS ngày 07/12/2022).

Do ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng dẫn tới khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/01/2024. Việc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vi phạm nghĩa vụ trả nợ là căn cứ để Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (26/9/2024) số tiền là: **8.289.715.756 đồng** (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*) trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong

hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 27/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, đến ngày trả dứt nợ.

[5.2] Về tài sản đảm bảo: Ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, ôngTrần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung cùng với Ngân hàng đã ký các hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

[5.2.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0449.22/48.18-TCDAT ngày 07/12/2022 số công chứng: 005863, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/12/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 4907,2m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235852, số vào sổ cấp: CS 13065 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 660,5m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235851, số vào sổ cấp: CS 13068 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1743,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235848, số vào sổ cấp: CS 13066 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1448,3m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235849, số vào sổ cấp: CS 13069 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1322,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235850, số vào sổ cấp: CS 13067 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

[5.2.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023, số công chứng: 000405, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/02/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 354, tờ bản đồ số: 16, có diện tích 2225 m^2, địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 330737, số vào sổ cấp: CS 12976 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/10/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 381, tờ bản đồ số: 16, có diện tích 6832,0 m^2, địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 330736, số vào sổ cấp: CS 12975 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/10/2022 cấp cho ông Nguyễn Văn Hoàng.

Qua xem xét, thẩm định tại chổ đối với các thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên không thay đổi so với thời điểm thế chấp cho Ngân hàng. Tại thời điểm thẩm định thì các thửa đất thế chấp này không có ai sinh sống.

Do đó, nếu bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam hoặc trả không đầy đủ thì phải chịu biện pháp cưỡng chế phát mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng VCB.

**** Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Hoàng, bà Trần Thị Hà My và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Vinh, bà Nguyễn Thị Nhung*** được Tòa án tống đạt (nhận trực tiếp) các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình cũng như có văn bản phản hồi lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được để làm căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét, các tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My, của ông Trần Quang Vinh và bà Nguyễn Thị Nhung. Do các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do vậy, xác định hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét yêu cầu của Ngân hàng, yêu cầu kê biên phát mãi tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên đã ký giữa các hai bên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải chịu chi phí tố tụng. Do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt

Nam đã nộp các chi phí tố tụng, nên buộc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền 10.000.000 đồng(*mười triệu đồng*).

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 203, khoản 1 Điều 207, Điều 220, Điều 228, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 429, Điều Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị quyết số 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 có hiệu lực ngày 15/3/2019;

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đối với ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Buộc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam với tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là: **8.289.715.756 đồng** (*tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng chẵn*) trong đó: nợ gốc 7.508.615.993 đồng, nợ lãi trong hạn: 583.946.241 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.755.773 đồng và nợ thẻ tín dụng 190.397.749 đồng

Kể từ ngày 27/09/2024, ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Trường hợp ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 173, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 4907,2m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235852, số vào sổ cấp: CS 13065 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 210, tờ bản đồ số: 46, có diện tích 660,5m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235851, số vào sổ cấp: CS 13068 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1743,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235848, số vào sổ cấp: CS 13066 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 3, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1448,3m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235849, số vào sổ cấp: CS 13069 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 4, tờ bản đồ số: 53, có diện tích 1322,6m^2, địa chỉ: xã Xuân Tây, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS 235850, số vào sổ cấp: CS 13067 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/6/2019 cập nhật biến động cho ông Nguyễn Văn Hoàng ngày 14/6/2022.

Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0449.22/48.18-TCDAT ngày 07/12/2022 số công chứng: 005863, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/12/2022.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 354. Tờ bản đồ số: 16. Địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, Tp. Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Diện tích: 2225,0 m2 (*hai nghìn hai trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuôn*g). Trong đó: Diện tích được

cấp: 2225,0 m^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/11/2058. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số DH 330737 do Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2022, số vào sổ cấp GCN: CS 12976 cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My. Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 381. Tờ bản đồ số: 16. Địa chỉ: Khu phố Ruộng Lớn, phường Bảo Vinh, Tp. Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Diện tích: 6832,0 m^2 (*sáu nghìn tám trăm ba mươi hai phẩy không mét vuông*). Trong đó: Diện tích được cấp: 6832,0 m^2, Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 330736 do Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/10/2022, Số vào sổ cấp GCN: CS 12975 cho ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My. Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023.

Thêm vào đó, tài sản bảo đảm này cũng đồng thời bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà nào mà ông: Trần Quang Vinh - Căn cước công dân số: 075091018398 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp và/hoặc bà Nguyễn Thị Nhung - Căn cước công dân số: 070193007223 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp phải trả cho Ngân Hàng, chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023.

Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023, số công chứng: 000405, Quyển số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 07/02/2023.

- Về tiền tạm ứng chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*).

- Về án phí DS-ST: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Trần Thị Hà My phải có nghĩa vụ nộp 116.289.716 đồng (*một trăm mười sáu triệu hai trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm mười sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền 57.855.266 đồng (*năm mươi bảy triệu tám trăm năm mười lăm nghìn hai trăm sáu mươi sáu đồng*)

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003273 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Trường hợp bản án 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 và Điều 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.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

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

(đã ký)

Lê Hồng Ngọc