

Bản án số: 54/2025/DS-ST

Ngày: 19/5/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Mai
2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Nhật Vi Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 3, TP. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 350/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 39/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 156^A/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam
Trụ sở: Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh: Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có bà Trần Thị H, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 484/UQ-KĐO-HCNS ngày 31/10/2023.

Bị đơn: Ông Đoàn Nhật T, sinh năm 1986

Địa chỉ thường trú: Lạc Long Quân, Bình Khánh 7, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên lạc: Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mai Thị T, sinh năm 1961.
2. Bà Lê Trúc A, sinh năm 1992.
3. Bà Lê Quỳnh A, sinh năm 1988.
4. Trẻ Lê Anh T, sinh năm 2021.

5. Trẻ Lê Anh K, sinh năm 2018.

Cùng địa chỉ: Nguyễn Văn Thành, khu 8, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

(Bà Trần Thị H có mặt; ông Đoàn Nhật T vắng mặt; bà Lê Thị Quỳnh A, bà Mai Thị T, bà Lê Thị Trúc A, người đại diện của trẻ T và trẻ K đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Kỳ Đồng sau đây viết tắt là “Vietcombank Kỳ Đồng” có Trần Thị Hồng là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đoàn Nhật T có quan hệ tín dụng tại Vietcombank Kỳ Đồng theo các thông tin như sau:

1. Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 được ký kết giữa Vietcombank Kỳ Đồng và ông T (sau đây gọi tắt là Hợp đồng), chi tiết như sau:

Số tiền vay: 12.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản sau: Thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, và thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cấp tín dụng: 216 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; Lãi suất cho vay: Lãi suất trong thời gian ưu đãi: Áp dụng Chương trình “Lãi suất cạnh tranh năm 2021”, kỳ hạn cố định lãi suất 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mức lãi suất cố định sẽ được thông báo tại Giấy nhận nợ cho Khách hàng; Lãi suất áp dụng sau thời gian ưu đãi: Bằng lãi suất huy động VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VCB tại thời điểm đó. Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 – nhóm 5), áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (theo Khoản 6.2 Lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị quá hạn thuộc Điều 6. Lãi suất cho vay).

2. Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022, chi tiết: Ngày 19/01/2022, ông Đoàn Nhật T có ký với Vietcombank Kỳ Đồng Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng (bao gồm Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của Ngân hàng gọi chung là Hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông T, tài sản thế chấp, Vietcombank Kỳ Đồng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng JCB hạng vàng, Amex Platinum Vietnam Airlines và Visa Signature với tổng hạn mức được sử dụng là 500.000.000 đồng, với mục đích tiêu dùng cá nhân. Sau khi được cấp thẻ tín dụng, ông T đã thực hiện nhiều giao dịch với tổng dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng. Lãi suất thẻ JCB hạng vàng, Amex Platinum Vietnam Airlines và Visa Signature lần lượt là: 16%/năm, 15%/năm và 15%/năm.

3. Về tài sản bảo đảm: Khoản vay của ông Đoàn Nhật T tại Vietcombank Kỳ Đồng theo Hợp đồng được đảm bảo bằng các tài sản:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 867606, số vào sổ cấp GCN:

CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011. Vietcombank Kỳ Đồng đã hoàn tất các thủ tục công chứng, thế chấp đối với tài sản trên, cụ thể: Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T; Giá trị tài sản bảo đảm: 13.146.000.000 đồng; Biên bản định giá ngày 06/01/2022; Biên bản giao nhận ngày 07/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 069/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái (Địa chỉ: 604 đường Lê Hồng Phong, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) công chứng ngày 07/01/2022, số công chứng 328, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận ngày 07/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Nghĩa vụ được bảo đảm: Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ và các sửa đổi, bổ sung có liên quan (nếu có). Cơ quan định giá: Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim. Tình trạng tài sản bảo đảm hiện nay: Ông T đang quản lý. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011 do Vietcombank Kỳ Đồng lưu giữ bản gốc.

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013. Vietcombank Kỳ Đồng đã hoàn tất các thủ tục công chứng, thế chấp đối với tài sản trên, cụ thể: Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T; Giá trị tài sản bảo đảm: 6.344.000.000 đồng; Biên bản định giá ngày 06/01/2022; Biên bản giao nhận ngày 07/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số abc/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Gái (Địa chỉ: 604 đường Lê Hồng Phong, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) công chứng ngày 07/01/2022, số công chứng 325, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận ngày 07/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Nghĩa vụ được bảo đảm: Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ và các sửa đổi, bổ sung có liên quan (nếu có). Cơ quan định giá: Công ty Cổ phần Thẩm định giá E Xim. Tình trạng tài sản bảo đảm hiện nay: Ông T đang quản lý. Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013 do Vietcombank Kỳ Đồng lưu giữ bản gốc.

4. Quá trình thu hồi nợ: Tính đến thời điểm hết ngày 12/07/2023, tổng nợ của ông T tại Vietcombank Kỳ Đồng là: 13.113.913.743 đồng (*Bằng chữ: Mười ba tỷ một trăm mười ba triệu chín trăm mười ba nghìn bảy trăm bốn mươi ba đồng*), trong đó: Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021: Nợ gốc: 12.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 420.005.096 đồng ; Lãi phạt quá hạn dư nợ gốc: 452.446 đồng. Tổng cộng: 12.620.457.562 đồng (*Bằng chữ: Mười hai tỷ sáu trăm hai mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng*). Chi tiết theo số liệu tính toán nợ gốc và lãi được đính kèm theo Đơn khởi kiện. Nợ lãi trong hạn, nợ lãi phạt quá hạn tính trên dư nợ gốc nêu trên vẫn tiếp tục phát sinh cho đến khi ông T T

toán đầy đủ các khoản nợ gốc. Trong quá trình vay, ông T đã trả được nợ lãi trong hạn là 1.214.109.332 đồng (Một tỷ hai trăm mười bốn triệu một trăm lẻ chín nghìn ba trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi phạt quá hạn là 118.615 đồng (Một trăm mười tám nghìn sáu trăm mười lăm đồng). Khoản vay của ông T đã quá hạn kể từ ngày 08/05/2023, kể từ thời điểm quá hạn đến nay, Vietcombank Kỳ Đồng đã nhiều lần gửi thông báo nợ quá hạn, thư mời làm việc và liên hệ với ông T bằng nhiều cách, tuy nhiên ông T có dấu hiệu lẩn trốn và không muốn hợp tác.

Về nợ Thẻ tín dụng:

Loại thẻ/Dư nợ	Dư nợ gốc (đồng)	Dư nợ lãi (đồng)
VSxyz06580666	486.708.742	5.979.439
APxyz06341459	768.000	0
Jxyz05559778	0	0
Tổng	487.476.742	5.979.439

Tổng cộng: 493.456.181 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi ba triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi một đồng).

Từ ngày kích hoạt thẻ đến nay ông T phát sinh nhiều giao dịch với dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng. Trong kỳ quan hệ tín dụng thẻ, ông T có phát sinh chậm T toán với số lần chậm T toán là 17 lần và số ngày chậm T toán lớn nhất là 130 ngày. Do phát sinh nhiều lần chậm T toán dư nợ thẻ nên ngày 05/04/2023 Vietcombank Kỳ Đồng đã khóa thẻ và chấm dứt quyền sử dụng thẻ của ông T. Mặc dù, Vietcombank Kỳ Đồng đã tạo nhiều cơ hội, tìm kiếm giải pháp và chủ động liên hệ với ông T để ông T thực hiện phương án trả nợ cho Vietcombank Kỳ Đồng, tuy nhiên tất cả các phương án mà ông T thực hiện đều chưa dứt điểm, có dấu hiệu trì hoãn việc trả nợ và cố tình lẩn trốn. Cụ thể: Thông báo số 184/TB-KDO-PGDQ3 ngày 30/12/2022 v/v thông báo nợ gốc, lãi quá hạn lần 1; Thông báo số 017/TB-KDO-PGDQ3 ngày 01/02/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi quá hạn lần 2; Thông báo số 038/TB-KDO-PGDQ3 ngày 03/03/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi quá hạn lần 3; Thông báo số 049/TB-KDO-PGDQ3 ngày 16/03/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi tháng 03/2023; Thông báo số 063/TB-KDO-PGDQ3 ngày 03/04/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi quá hạn lần 4; Thông báo số 069/TB-KDO-PGDQ3 ngày 17/04/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi tháng 04/2023; Thông báo số 085/TB-KDO-PGDQ3 ngày 04/05/2023 v/v thông báo nợ gốc, lãi quá hạn lần 5; Công văn số 086/ KDO-PGDQ3 ngày 04/05/2023 v/v thư mời làm việc; Thông báo số 091/TB-KDO-PGDQ3 ngày 08/05/2023 v/v thông báo nợ quá hạn lần nhóm 2 lần 1; Công văn số 092/ KDO-PGDQ3 ngày 08/05/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 1; Công văn số 096/ KDO-PGDQ3 ngày 12/05/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 2; Công văn số 097/ KDO-PGDQ3 ngày 18/05/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 3; Công văn số 0100/ KDO-PGDQ3 ngày 24/05/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 4; Công văn số 0105/ KDO-PGDQ3 ngày 26/05/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 5; Thông báo số 0113/TB-KDO-PGDQ3 ngày 12/06/2023 v/v thông báo nợ quá hạn lần nhóm 2 lần 2; Công văn số 0128/ KDO-PGDQ3 ngày 27/06/2023 v/v thư mời làm việc xử lý nợ quá hạn lần 6.

Nay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Buộc ông Đoàn Nhật T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Vietcombank toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi ông Đoàn Nhật T thanh toán

xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022. Số tiền nợ vay tạm tính đến hết ngày 12/7/2023, tổng nợ của ông T tại Vietcombank Kỳ Đồng là: 13.113.913.743 đồng (Mười ba tỷ một trăm mười ba triệu chín trăm mười ba nghìn bảy trăm bốn mươi ba đồng), trong đó: Khoản vay theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021: Nợ gốc: 12.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 420.005.096 đồng ; Lãi phạt quá hạn dư nợ gốc: 452.446 đồng. Tổng cộng: 12.620.457.562 đồng (Mười hai tỷ sáu trăm hai mươi triệu bốn trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng) và nợ Thẻ tín dụng là: 493.456.181 đồng (Bốn trăm chín mươi ba triệu bốn trăm năm mươi sáu nghìn một trăm tám mươi một đồng) cụ thể: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666, dư nợ gốc: 486.708.742; Dư nợ lãi: 5.979.439; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459, dư nợ gốc: 768.000 đồng; Dư nợ lãi: 0 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng.

Ngoài ra ông Đoàn Nhật T vẫn phải còn phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 13/7/2023 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022.

Trong trường hợp ông Đoàn Nhật T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Vietcombank, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011;

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013.

Việc trả tiền phải thực hiện một lần khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Đoàn Nhật T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập, Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trước khi vụ án được đưa ra xét xử, chỉ có bà Lê Quỳnh A có bản tự khai nộp cho Tòa án đề ngày 05/01/2024 và tham gia 01 phiên họp xét chứng cứ và hòa giải ngày 07/5/2024, những người còn lại mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên không có lời khai.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có bà Trần Thị H là đại diện theo ủy quyền có mặt.

Bị đơn ông Đoàn Nhật T vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Quỳnh A; bà Mai Thị T, bà Lê Trúc A, các trẻ Lê Anh T, trẻ Lê Anh K vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam có bà Trần Thị Hồng là đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Đoàn Nhật T thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam toàn bộ nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi ông Đoàn Nhật T thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022. Số tiền nợ vay tạm tính đến hết ngày 19/5/2025 là: 15.447.633.243 đồng, trong đó:

Nợ vay theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 là: Nợ gốc: 12.200.000.000 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 2.529.405.348 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 45.341.829 đồng

Nợ Thẻ tín dụng là: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666, dư nợ gốc: 469.358.239; Dư nợ lãi quá hạn: 152.558.377; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 47.469.450 đồng; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng ; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.800.000 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.700.000 đồng.

Ngoài ra ông Đoàn Nhật T vẫn phải còn phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 20/5/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022 (bao gồm Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank, các tài liệu này được gọi chung là Hợp đồng).

Trong trường hợp ông Đoàn Nhật T không thực hiện và/hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Vietcombank, đề nghị Cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011 và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013.

Bị đơn ông Đoàn Nhật T mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số: 350/2023/TB-TLVA ngày 12/10/2023. Nhưng đều không có ý kiến bằng

văn bản gửi Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, cũng không có yêu cầu phản tố. Ngoài ra, Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ Thông báo về phiên họp 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 theo quy định pháp luật nhưng ông T đều vắng mặt không có lý do. Ông T cũng không có ý kiến gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 3 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với việc xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, không đến tham gia phiên tòa xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam có địa chỉ chi nhánh tại số Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Nhật T trả tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng có đơn lựa chọn thẩm quyền Tòa án giải quyết tranh chấp đề ngày 13/7/2023 là Tòa án nhân dân Quận 3 (Điều 14 Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 thuận về giải quyết tranh chấp) nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3 được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Xét Giấy ủy quyền số 484/UQ-KĐO-HCNS ngày 31/10/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam ủy quyền cho bà Trần Thị H (Trưởng phòng giao dịch Quận 3 – chi nhánh Kỳ Đồng) tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên

tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận 3 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Xét, Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/12/2021 giữa Vietcombank Kỳ Đồng với ông Đoàn Nhật T được giao kết hợp pháp vì có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2]. Xét, về số tiền nợ gốc theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 được ký kết giữa Vietcombank Kỳ Đồng và ông Đoàn Nhật T, chi tiết như sau: Số tiền vay: 12.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ năm trăm triệu đồng); Mục đích vay: Bù đắp nhận chuyển nhượng bất động sản sau: Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Thời hạn cấp tín dụng: 216 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay 7,3%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mức lãi suất cố định sẽ được thông báo tại Giấy nhận nợ cho khách hàng. Lãi suất áp dụng sau thời gian ưu đãi: Bằng lãi suất huy động VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VCB tại thời điểm đó. Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 – nhóm 5), áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn (theo Khoản 6.2 Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn thuộc Điều 6. Lãi suất cho vay).

Căn cứ hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/01/2022, chứng từ giao dịch Ủy nhiệm chi và Phiếu hạch toán cùng đề ngày 07/01/2022 giữa Vietcombank Kỳ Đồng và ông Đoàn Nhật T cho thấy ông T có ký hợp đồng tín dụng với Vietcombank Kỳ Đồng để vay số tiền 12.500.000.000 đồng nhằm bù đắp tiền nhận chuyển nhượng bất động sản. Đối chiếu bản sao kê chi tiết dư nợ gốc do ngân hàng cung cấp cùng Đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2023 cho thấy ông T còn thiếu số tiền dư nợ gốc là 12.200.000.000 đồng. Do bị đơn ông T vi phạm nghĩa vụ T toán theo Điều 9, Điều 13 của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số nợ gốc là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nêu rõ: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*” và khoản 1 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận*”.

[2.3]. Xét, về số tiền nợ lãi của hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải T toán tiền lãi suất tạm tính đến ngày 19/5/2025 với dư nợ lãi suất quá hạn là 2.529.405.348 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn là: 45.341.829 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với tiền lãi, các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn và lãi suất chậm trả (áp dụng cho nợ lãi chậm trả) theo quy định tại theo Điều 6 của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 của Vietcombank Kỳ Đồng áp dụng lãi suất trong hạn là lãi suất trong thời gian ưu đãi: Lãi suất cho vay là 7,3%/năm cố định trong 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mức lãi suất cố định sẽ được thông báo tại Giấy nhận nợ cho khách hàng. Lãi suất áp dụng sau thời gian ưu đãi: Bằng lãi suất huy động VNĐ 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sản lãi suất cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VCB tại thời điểm đó. Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nợ từ nhóm 2 – nhóm 5), áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi. Kỳ điều chỉnh lãi suất: 03 tháng/lần. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn là phù hợp theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ tại khoản 9.6 Điều 9 về chuyển nợ quá hạn của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 nêu rõ: “Ngân hàng chuyển nợ quá hạn đối với số dư nợ gốc mà khách hàng không trả được nợ đúng hạn theo quy định của Hợp đồng này...”

Căn cứ tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng”.

Xét thấy, đến kỳ hạn trả nợ phía bị đơn không trả được nợ nên nguyên đơn yêu cầu chuyển toàn bộ dư nợ hiện có của hợp đồng tín dụng sang nợ quá hạn là phù hợp với quy định về chuyển nợ quá hạn.

Căn cứ tại khoản 11.1 Điều 11 về quyền, nghĩa vụ của khách hàng của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 nêu: “Trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này...”.

Căn cứ tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật” nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải T toán tiền lãi tạm tính đến ngày 19/5/2025 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, lãi suất sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 20/5/2025 cho đến khi ông Đoàn Nhật T thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/01/2022.

[2.4]. Xét, về khoản dư nợ gốc thẻ tín dụng:

Ngày 19/01/2022, ông Đoàn Nhật T có ký với Vietcombank Kỳ Đồng đề nghị phát hành thẻ kèm hợp đồng (bao gồm Giấy đề nghị phát hành thẻ kèm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của Ngân hàng

gọi chung là Hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông T, tài sản thế chấp, Vietcombank Kỳ Đồng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng JCB hạng vàng, Amex Platinum Vietnam Airlines và Visa Signature với tổng hạn mức được sử dụng là 500.000.000 đồng, với mục đích tiêu dùng cá nhân. Sau khi được cấp thẻ tín dụng, ông T đã thực hiện nhiều giao dịch với tổng dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng. Lãi suất thẻ JCB hạng vàng, Amex Platinum Vietnam Airlines và Visa Signature lần lượt là: 16%/năm, 15%/năm và 15%/năm. Từ ngày kích hoạt thẻ đến nay ông T phát sinh nhiều giao dịch với dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng.

Căn cứ bản tự khai của nguyên đơn, Bảng tóm tắt sao kê, sau khi được cấp thẻ, ông T sử dụng để chi tiêu, phát sinh nhiều giao dịch với dư nợ cao nhất là 500.000.000 đồng. Trong kỳ quan hệ tín dụng thẻ, ông T có phát sinh chậm thanh toán với số lần chậm thanh toán là 17 lần và số ngày chậm thanh toán lớn nhất là 130 ngày. Do phát sinh nhiều lần chậm thanh toán dư nợ thẻ nên ngày 05/04/2023 Vietcombank Kỳ Đồng đã khóa thẻ và chấm dứt quyền sử dụng thẻ của ông T. Mặc dù, Vietcombank Kỳ Đồng đã tạo nhiều cơ hội, tìm kiếm giải pháp và chủ động liên hệ với ông T để ông T thực hiện phương án trả nợ cho Vietcombank Kỳ Đồng, tuy nhiên tất cả các phương án mà ông T thực hiện đều chưa dứt điểm, có dấu hiệu trì hoãn việc trả nợ và cố tình lẩn trốn. Tổng số tiền đã nợ trong việc sử dụng các thẻ nêu trên tính đến ngày 19/5/2025 là 469.358.239 đồng cụ thể: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666, dư nợ gốc: 469.358.239 đồng; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459, dư nợ gốc: 0 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778, dư nợ gốc: 0 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5]. Về số tiền nợ lãi, các khoản phí cấp tín dụng phát sinh: Lãi suất, các loại phí được các bên thỏa thuận theo bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của Ngân hàng ngày 19/01/2022 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại Điều 5 Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Nhà Nước quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng.

Xét, quy định tại tiểu mục 1.15 và 1.20.2 mục I phần B quy định về phát hành và sử dụng thẻ của Bản Điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng nêu: “*Vietcombank sẽ chấm dứt việc sử dụng thẻ trong trường hợp chủ thẻ vi phạm các quy định về việc phát hành và sử dụng Thẻ của Vietcombank...*”; tại tiểu mục 1.20.2 về nghĩa vụ của chủ thẻ nêu: “*Chịu trách nhiệm thanh toán đối với các giao dịch, phí, lãi kể cả trong trường hợp thẻ bị tạm khóa/chấm dứt hợp đồng...*”.

Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”

Căn cứ khoản 2 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả lãi trên nợ gốc...*”

Tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 có quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”

Do đó yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam buộc ông Đoàn Nhật T phải thanh toán số tiền nợ lãi tính đến hết ngày 19/5/2025 đối

với 03 thẻ tín dụng JCB hạng vàng, Amex Platinum Vietnam Airlines và Visa Signature là 202.527.827 đồng, cụ thể: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666; Dư nợ lãi quá hạn: 152.558.377; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 47.469.450 đồng; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.800.000 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.700.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra ông Đoàn Nhật T vẫn phải còn phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 20/5/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo Đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003; số xyz.TDCN.22.0abc004 và số xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022 (bao gồm Giấy đề nghị phát hành thẻ kiêm hợp đồng và bản Điều khoản và Điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng quốc tế Vietcombank được gọi chung là Hợp đồng).

[2.6] Xét, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Để đảm bảo khoản vay, bị đơn ông Đoàn Nhật T đã thế chấp cho Vietcombank Kỳ Đồng các tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số X ngày 07/01/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G (công chứng ngày 07/01/2022, số công chứng 328, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD); Đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận ngày 07/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Nghĩa vụ được bảo đảm: Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ và các sửa đổi, bổ sung có liên quan (nếu có); Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số /PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 do Văn phòng công chứng Nguyễn Thị G (công chứng ngày 07/01/2022, số công chứng 325, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD); Đăng ký giao dịch bảo đảm có chứng nhận ngày 07/01/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Nghĩa vụ được bảo đảm: Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021, Hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ và các sửa đổi, bổ sung có liên quan (nếu có); Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T.

Xét thấy việc thế chấp tài sản bảo đảm nêu trên có công chứng tại Văn phòng công chứng, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Các bên đã hoàn tất các thủ tục thế chấp, có đầy đủ Biên bản định giá tài sản đề ngày 06/01/2022, Biên bản giao nhận hồ sơ tài sản bảo đảm và đăng ký giao dịch bảo đảm đề ngày 07/01/2022 đối với tài sản thế chấp là bất động sản theo quy định đối với các tài sản nêu trên nên các Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 069/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số abc/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 đều có giá trị pháp lý.

Căn cứ sự thỏa thuận của ông Đoàn Nhật T và Vietcombank Kỳ Đồng tại khoản 12.5 Điều của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 về quyền của Ngân hàng được “xử lý nợ, tài sản bảo đảm của khách hàng theo quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định pháp luật” và tại mục 13.3.5 khoản 13.3 Điều 13 về xử lý nợ vay của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 có nêu : “Xử lý bất kỳ tài sản bảo đảm nào hoặc xử lý tất cả các giao dịch bảo đảm theo quy định của Hợp đồng bảo đảm có liên quan và theo quy định pháp luật”.

Căn cứ tại Điều 1 của 069/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số abc/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 nêu rõ: “Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà khách hàng là ông Đoàn Nhật T phải trả cho Ngân hàng khi đến hạn thanh toán theo thỏa thuận giữa khách hàng và Ngân hàng kể cả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt, ...” và tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 069/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số abc/PGDQ3-KD/21 ngày 07/01/2022 về xử lý tài sản bảo đảm nêu rõ: “mục a) Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm khi xảy ra ít nhất một sự kiện vi phạm và/hoặc theo quy định pháp luật việc xử lý tài sản bảo đảm được quy định theo Hợp đồng và quy định của pháp luật” ; mục c) Trường hợp nghĩa vụ bảo đảm được thực hiện bằng nhiều tài sản bảo đảm thì Ngân hàng có quyền lựa chọn tài sản bảo đảm để xử lý hoặc xử lý tất cả các tài sản bảo đảm”.

Xét thấy ông Đoàn Nhật T, kể từ ngày được giải ngân đến nay ông T thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng bao gồm cả các khoản nợ vay của Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và các khoản nợ thế tín dụng của Bản điều khoản kèm hợp đồng sử dụng thế tín dụng đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của ông Đoàn Nhật T là quyền sử dụng đất tại thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T để thu hồi nợ là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 299; khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7]. Xét về yêu cầu nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam buộc ông Đoàn Nhật T trả số tiền nợ nêu trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 280, 466 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn

ông Đoàn Nhật T có nghĩa vụ trả ngay số tiền nợ tạm tính đến ngày 19/5/2025 là 15.447.633.243 đồng, trong đó: Nợ vay theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 là: Nợ gốc: 12.200.000.000 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 2.529.405.348 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 45.341.829 đồng và nợ Thẻ tín dụng là: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666, dư nợ gốc: 469.358.239; Dư nợ lãi quá hạn: 152.558.377; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 47.469.450 đồng; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng ; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.800.000 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.700.000 đồng làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.8]. Về chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: “Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”. Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ”. Như vậy, bị đơn phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[2.9] Xét đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại bản tự khai đề ngày 05/01/2024: Bà Lê Quỳnh A cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Nhật T thực chất là để bảo đảm cho một khoản vay, đồng thời cho rằng mình bị lừa dối bởi ông T và bà Tôn Thị Châu N. Quá trình giải quyết vụ án bà Lê Quỳnh A chỉ nêu ý kiến, không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ, địa chỉ của bà N nên Tòa án không xem xét, triệu tập bà Ngân vào tham gia tố tụng của vụ án, đồng thời bà A không có đơn yêu cầu độc lập và xác định sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Trong vụ án này bà A đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Trong trường hợp bà Quỳnh A cho rằng mình bị lừa dối thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự hoặc hình sự khác nên không ảnh hưởng đến quyền xử lý tài sản bảo đảm của bên nhận thế chấp đã thực hiện đúng quy trình, ngay tình và có đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ, do đó Hội đồng xét xử không xem xét và giải quyết gì thêm.

[2.10] Xét, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ theo Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 380/2023/QĐ-XXTĐTC ngày 23/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3 ghi nhận hiện trạng thực tế trên đất ngày 14/12/2023 như sau: “Trên thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1 có 01 căn nhà nhưng khóa cửa, mặc dù trong nhà có người nhưng không mở cửa nên Hội đồng không thể vào để xem xét thẩm định tại chỗ được. Do thửa đất số Y, tờ bản đồ số 08 nằm phía sau thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1 nên Hội đồng không thể vào làm việc.

Xét, tại kết quả trả lời xác minh của Công an phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đề ngày 07/12/2023 phúc đáp Công văn số 1844/TAQ3 ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3 về xác minh cư trú có nội dung: “Hiện tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1 có địa chỉ Nguyễn Văn Thành, khu 8, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương có 05 nhân khẩu đang sinh sống: Bà

Mai Thị T, sinh năm 1961, bà Lê Quỳnh A, sinh năm 1988, Bà Lê Trúc A, sinh năm 1992, trẻ Lê Anh T, sinh năm 2021, trẻ Lê Anh K, sinh năm 2018. Tại địa chỉ trên có 01 nhà ở xây dựng năm 2010 đến nay do bà Mai Thị T chủ hộ”.

Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định (theo Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 33/2024/QĐ-XXTĐTC ngày 18/10/2024) và Biên bản xác minh cùng đề ngày 27/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phúc đáp Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 347/2024/QĐ-UTTA ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3 có nội dung: Thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1 có tứ cận: Phía Đông Bắc giáp Lê Thị Mỹ Hoàng, nay là đường nội bộ; Phía Đông Nam giáp Đỗ Thị Tuyết Nhung, Mai Thị T; Phía Tây Nam giáp Trần Văn Định; Phía Tây Bắc giáp đường Nguyễn Văn Thành. Tài sản trên đất hiện nay có 01 căn nhà kết cấu: Tường gạch xây tô, nền gạch men; cửa sắt, kính. Trần thạch cao, mái ngói, xung quanh nhà hàng rào gạch xây tô, mái che tôn khung sắt; phía trước nhà là cổng cột bê tông, cửa sắt. Nhà hiện nay đang do bà Mai Thị T quản lý sử dụng. Thực tế hiện nay có bà Mai Thị T, đang ở trên căn nhà nêu trên tại thửa đất số X). Bà Lê Trúc A có ý kiến căn nhà trên thửa đất số X được xây dựng từ khi ba bà còn chung sống, căn nhà được xây dựng, sửa chữa trước năm 2010.

Thửa đất số Y, tờ bản đồ số 08 có tứ cận: Phía Bắc giáp Mai Thị T; ông Toàn, Nguyễn Thị Thu, Lê Thị Hoàng; Phía Đông giáp đường đất; Phía Nam giáp Trịnh Thị Kê, Mai Ngọc Chiến; Phía Tây giáp Mai Ngọc Chiến, Mai Thị T. Trên thửa đất số Y, tờ bản đồ số 08 không có công trình xây dựng nào, có một số cây tự mọc, các đương sự xác định không tranh chấp”.

Công trình xây dựng nêu trên tại thửa đất số X, tờ bản đồ số 08-1 tọa lạc tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Xây dựng từ lâu, trước thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ số cấp Giấy chứng nhận: CH 03123 do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Mai Thị T ngày 29/3/2013. Thời gian xây dựng cụ thể như nào địa phương không rõ, công trình xây dựng không có Giấy phép xây dựng (không được cấp phép xây dựng).

Xét, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ số B1 941183 cấp ngày 29/3/2013 mang tên bà Mai Thị T, sinh năm 1961, số CMND: 280337xxx, địa chỉ: phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương ghi rõ: Thửa đất số X, diện tích 219,5 m²; hình thức sử dụng riêng: 219,5 M², sử dụng chung: Không m²; 2. Nhà ở : -/-; công trình xây dựng khác : -/-; Cây lâu năm : -/-;

Ngày 28/4/2021 ông Lê Tấn H và bà Mai Thị T tặng cho bà Lê Quỳnh A, sinh năm 1988, CMND số: 280868759, địa chỉ: Khu phố 6, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tại Văn Phòng công chứng Thành phố Mới, tỉnh Bình Dương số công chứng: 0xyz83, quyền số 04-2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ số BĐ 867606 cấp ngày 09/6/2011 mang tên bà Lê Quỳnh A (theo Hợp đồng tặng cho ngày 29/4/2011 tại Văn phòng công chứng Hòa Lợi, tỉnh Bình Dương, số công chứng: 00690, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Tấn H và

bà Mai Thị T cho bà Lê Quỳnh A) ghi rõ: Thửa đất số Y, diện tích 504 m²; hình thức sử dụng riêng: 504 M², sử dụng chung: Không m²; 2. Mục đích sử dụng đất: 300m² đất ở tại đô thị, 204 m² đất trồng cây lâu năm,; Nguồn gốc sử dụng đất; Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất Nhà ở: -/-; công trình xây dựng khác: -/-; Cây lâu năm : -/-.

Xét, ngày 23/12/2021 bà Lê Quỳnh A chuyển nhượng 02 thửa đất X và Y nêu trên cho ông Đoàn Nhật T, sinh năm 1986, CMND số: 351709296, địa chỉ thường trú: Lạc Long Quân, Bình Khánh 7, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tại Văn phòng công chứng Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương lần lượt theo số công chứng 4794, quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD và số 4793 quyền số 12/2021TP/CC-SCC/HĐGD.

Xét, ngày 07/01/2022 ông Đoàn Nhật T thế chấp bằng quyền sử dụng đất 02 thửa đất X và Y nêu trên tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Kỳ Đồng, Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 2225.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại 02 Phiếu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08 của ông Đoàn Nhật T đề ngày 06/01/2022 gửi Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 05/5/2021 của bà Lê Quỳnh A, ngày 04/01/2022 của ông Đoàn Nhật T; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản mang tên bà Lê Quỳnh A đề ngày 04/01/2022; Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/12/2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương. Tất cả các văn bản trên không thể hiện trên đất có căn nhà trên.

Đồng thời tại Công văn số 1490/CNTDM-LT ngày 01/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Thủ Dầu Một phúc đáp Công văn xác minh số 874/TAXM của Tòa án nhân dân Quận 3 chỉ ghi nhận quá trình chuyển nhượng các quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08.

Xét, tính khách quan của các chứng cứ mà Tòa án thu thập nêu trên cho thấy căn nhà tọa lạc tại thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08 xây dựng không có Giấy phép xây dựng (không được cấp phép xây dựng), tồn tại trước thời điểm các thửa đất số thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua quá trình mua bán chuyển nhượng hợp pháp từ bà Lê Quỳnh A sang ông Đoàn Nhật T, các bên không có thỏa thuận nào riêng đối với tài sản này nộp cho Tòa án. Sau đó ông Đoàn Nhật T thế chấp toàn bộ thửa đất số thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08 cho Vietcombank Kỳ Đồng để vay tiền, các tài sản thế chấp này có đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định pháp luật tại Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự 2015 quy định như sau: “Trường hợp thế chấp đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu nhà thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu

nhà ở được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: “Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Tại Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về quyền của bên nhận thế chấp tài sản như sau: “Yêu cầu bên thế chấp hoặc người thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho mình để xử lý khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”.

Tại điểm c khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao lại tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp hoặc bên thế chấp....”

Xét, trong quá trình thế chấp tài sản để vay tiền thì giữa ông Đoàn Nhật T và Vietcombank Kỳ Đồng không có văn bản thỏa thuận nào, do đó trong quá trình xử lý tài sản thế chấp đã có đăng ký giao dịch bảo đảm để thu hồi nợ, Vietcombank Kỳ Đồng được toàn quyền yêu cầu cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản mà ông Đoàn Nhật T đã thế chấp bao gồm cả tài sản trên đất theo quy định tại Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và phát sinh hiệu lực đối kháng đối với bên thứ ba theo quy định tại khoản 2 Điều 298; khoản 3 Điều 318; khoản 2 Điều 319; điểm c khoản 2 Điều 324 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.11]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam được chấp nhận nên bị đơn ông Đoàn Nhật T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 123.447.633 đồng. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam được hoàn lại số tiền án phí đã tạm nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 280; Điều 298; Điều 299; Điều 303; khoản 3 Điều 307; khoản 3 Điều 318; khoản 2 Điều 319; khoản 6 Điều 320; Điều 323; điểm c khoản 2 Điều 324; khoản 2 Điều 325; Điều 466; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 5 Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 của Ngân hàng Nhà Nước quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam:

1.1. Buộc bị đơn ông Đoàn Nhật T phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 19/5/2025 là 15.447.633.243 đồng, trong đó: Nợ vay theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 là: Nợ gốc: 12.200.000.000 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 2.529.405.348 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 45.341.829 đồng và nợ Thẻ tín dụng là: Loại thẻ Visa Signature VSxyz06580666, dư nợ gốc: 469.358.239; Dư nợ lãi quá hạn: 152.558.377; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 47.469.450 đồng; Loại thẻ Amex Cobrand VNA APxyz06341459, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.800.000 đồng; Loại thẻ JCB Jxyz05559778, dư nợ gốc: 0 đồng; Dư nợ lãi quá hạn: 0 đồng; Dư nợ lãi phạt quá hạn: 1.700.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Đoàn Nhật T có trách nhiệm tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam từ ngày 20/5/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo Hợp đồng cho vay số ABC/PGDQ3/21DH ngày 06/12/2021 và Đề nghị phát hành thẻ kèm hợp đồng tín dụng số xyz.TDCN.22.0abc003, xyz.TDCN.22.0abc004 và xyz.TDCN.22.0abc005 ngày 19/01/2022.

1.3. Sau khi ông Đoàn Nhật T trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam thì Ngân hàng phải giải chấp tài sản đảm bảo và trả các giấy tờ liên quan đến thửa đất số X, tờ bản đồ 08-1 và số Y, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011; và Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do UBND Thành phố Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013 cho ông Đoàn Nhật T.

1.4. Trường hợp ông Đoàn Nhật T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo là Thửa đất số Y; tờ bản đồ số 08, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 867606, số vào sổ cấp GCN: CH 01570 do UBND Thị xã Thủ Dầu Một (nay là Thành phố Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/06/2011; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T và Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định

Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013; Chủ sở hữu tài sản: Ông Đoàn Nhật T để thu hồi nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thì ông T được quyền nhận lại số tiền chênh lệch. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để T toán hết các khoản nợ thì ông Đoàn Nhật T vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

1.5. Đối với căn nhà tọa lạc tại địa chỉ Nguyễn Văn Thành, khu phố 8, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với hiện trạng thực tế nhà xây dựng không có giấy phép xây dựng trên Thửa đất số X; tờ bản đồ số 08-1, địa chỉ phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương sẽ được xử lý theo quy định pháp luật bởi Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền tại thời điểm thi hành án theo hiện trạng của bản Trích lục bản đồ địa chính ngày 08/12/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 941183, số vào sổ cấp GCN: CH 03123 do UBND Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương cấp ngày 29/03/2013.

2. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ 10.000.000 (Mười triệu) đồng, ông Đoàn Nhật T phải có trách nhiệm liên đới trả ngay số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Nhật T phải chịu số tiền 123.447.633 (Một trăm hai mươi ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm ba mươi ba) đồng và nộp tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam số tiền 60.556.957 (Sáu mươi triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi bảy) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0000679 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND Quận 3;
- Chi cục THA Dân sự Q3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ (...).

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

Phạm Văn Tuấn