

Bản án số: 41/2025/DS-ST

Ngày: 25/07/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

• **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Tưởng Ngọc Tuấn

• **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Phạm Tiến Lợi

Bà Nguyễn Thị Luận

• **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo – Thư ký
Tòa án nhân dân khu vực 6 – TP. Hà Nội.

• **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – TP. Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 25/07/2025, tại trụ sở TAND huyện Chương Mỹ (cũ) tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 27/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2025/QĐXXST –DS ngày 12/05/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)

Địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà SailingTower, số 111A Pasteur, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc Vũ - Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình Hạnh - Giám đốc Thu hồi nợ Trực tiếp và Xử lý nợ Vùng. Người được ủy quyền tham gia tố tụng: bà Trần Thuỳ Phương, ông Hoàng Tuấn Khải, ông Nguyễn Tuấn Anh, ông Trần Văn Linh - Cán bộ Ngân hàng.

2. Bị đơn: Ông Trần Cao Trọng, sinh năm 1986

Bà Đinh Thị Minh Thu, sinh năm 1993

Đều trú tại: thôn Thanh Nê, xã Thanh Bình, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.
Nay là: thôn Thanh Nê, xã Phú Nghĩa, Thành phố Hà Nội.

Bà Đinh Thị Minh Thu uỷ quyền cho ông Trần Cao Trọng theo Giấy uỷ quyền ngày 03/6/2025.

Có mặt: Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng: ông Nguyễn Tuấn Anh.

Vắng mặt: Ông Trọng, bà Thu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tiến hành tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1.1. Về nội dung của Hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đã ký với ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) Hợp đồng tín dụng số 103460358.23 ngày 31/10/2023 với nội dung: VIB cho ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu vay số tiền 2.900.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: vay mua BĐS. Thời hạn vay: 334 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 31/8/2051. Lãi suất theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ngày 31/10/2023, VIB đã giải ngân cho ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 103576979.23 số tiền 2.900.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Vì vậy, VIB đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn.

Ngày 25/10/2023, ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đề nghị phát hành thẻ hạn mức 200.000.000 đồng. Ngân hàng đã căn cứ vào đề nghị và phát hành thẻ với chủ tài khoản là ông Trần Cao Trọng, số tài khoản thẻ là C0000xxxxx932322.

Tạm tính đến ngày 08/5/2025, ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam số tiền là: 3.512.388.006 đồng.

1.2. Về tài sản bảo đảm cho khoản vay:

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Trọng và bà Thu đã ký kết Hợp đồng thế chấp để thế chấp tài sản sau:

Quyền sử dụng 168 m2 đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 14 tại tổ dân phố số 9 phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 407390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02480 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/01/2019 cho ông Quách Trung Kiên. Ngày 30/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh thành phố Hòa Bình xác nhận chuyển nhượng cho ông

Trần Cao Trọng. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 6014, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình công chứng ngày 07/11/2023. Văn bản cam kết ngày 07/11/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

1.3. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Sau khi ký kết Hợp đồng, VIB đã thực hiện giải ngân và phát hành thẻ tín dụng hạn mức cho ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trọng và bà Thu không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ dẫn đến khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 25/7/2024. Ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đã trả cho Ngân hàng được một phần tiền lãi là 179.898.093 đồng.

Tạm tính đến ngày 08/5/2025, ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu còn nợ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam số tiền là: 3.512.388.006 đồng (*ba tỷ năm trăm mười hai triệu ba trăm tám mươi tám nghìn sáu đồng*), trong đó: Nợ gốc: 3.045.585.874 đồng; Nợ lãi trong hạn: 164.475.086 đồng; Nợ lãi quá hạn: 282.776.877 đồng; Nợ phí: 19.550.169 đồng.

Sau khi phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) đã nhiều lần đôn đốc và tạo điều kiện cho ông Trọng và bà Thu trả nợ cho VIB nhưng ông Trọng và bà Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VIB.

1.4. Quan điểm, yêu cầu khởi kiện:

Từ những nội dung trình bày trên và căn cứ quy định của pháp luật, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam kính đề nghị Quý Tòa thụ lý vụ án và xem xét giải quyết yêu cầu như sau:

Buộc ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam ngay sau khi Bản án/Quyết định có hiệu lực thi hành, số tiền tạm tính đến ngày 08/5/2025 là: 3.512.388.006 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 3.045.585.874 đồng; Nợ lãi trong hạn: 164.475.086 đồng; Nợ lãi quá hạn: 282.776.877 đồng; Nợ phí: 19.550.169 đồng.

Đề nghị Quý tòa tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 09/5/2025 cho đến khi ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 103460358.23 ngày 31/10/2023 và Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 103576979.23 ngày 31/10/2023; Đề nghị phát hành thẻ ngày 25/10/2023.

Trong trường hợp ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng 168 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố số 9, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 407390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02480 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/01/2019 cho ông Quách Trung Kiên. Ngày 30/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh thành phố Hòa Bình xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Cao Trọng.

Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 6014, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình công chứng ngày 07/11/2023; Văn bản cam kết ngày 07/11/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu đối với các tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

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 VIB. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

2. Bị đơn ông Trần Cao Trọng, bà Đinh Thị Minh Thu trình bày:

Ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu xác nhận việc ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, đề nghị Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng hạn mức như Ngân hàng trình bày là đúng. Theo đó, ông Trọng và bà Thu đã nhận đủ số tiền giải ngân từ phía Ngân hàng là 2.900.000.000 đồng và đã nhận thẻ tín dụng hạn mức 200.000.000 đồng.

Xác nhận ông Trọng, bà Thu đã tự nguyện thể chấp và ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm để bảo đảm cho khoản vay trên là toàn bộ Quyền sử dụng 168 m2 đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố số 9, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 407390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02480 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/01/2019 cho ông Quách Trung Kiên. Ngày 30/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh thành phố Hòa Bình xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Cao Trọng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do làm ăn khó khăn nên ông Trọng, bà Thu đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo đúng cam kết của Hợp đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông Trọng, bà Thu đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho ông Trọng, bà Thu miễn toàn bộ phần lãi suất và cho trả dần phần gốc để tất toán khoản vay.

3. Ý kiến trình bày của đương sự tại phiên tòa:

3.1. Ý kiến của nguyên đơn:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị ông Trọng, bà Thu phải trả tổng số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng tạm tính đến hết ngày 25/7/2025 là **3.662.198.113 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 3.045.585.874 đồng (nợ theo Hợp đồng là 2.900.000.000 đồng, nợ thẻ là 145.585.874 đồng); nợ lãi trong hạn là 178.812.307 đồng (trong đó lãi theo Hợp đồng tín dụng là 117.099.594 đồng, lãi thẻ là 61.712.713 đồng); nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng là 411.703.389 đồng; Nợ phí thẻ là 26.096.543 đồng.

Buộc ông Trọng, bà Thu tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 26/7/2025 theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và đề nghị phát hành thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông Trọng, bà Thu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết số nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

3.2. Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Hà Nội phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – TP Hà Nội phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 21, Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông qua kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Thẩm phán đã tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra chứng cứ kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tiến hành hòa giải, tổng đạt, các quyết định tố tụng theo quy định. Từ khi thụ lý vụ án, nguyên bị đơn đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên bị đơn không có mặt tại phiên tòa xét xử của Tòa án, chưa chấp hành đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB), buộc ông Trọng và bà Thu phải trả nợ cho VIB số tiền vay gốc còn lại và các khoản tiền lãi, tiền phí kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho đến ngày xét xử sơ thẩm tạm tính đến hết ngày 25/7/2025 là **3.662.198.113 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 3.045.585.874 đồng (nợ theo Hợp đồng là 2.900.000.000 đồng, nợ thẻ là 145.585.874 đồng); nợ lãi trong hạn là 178.812.307 đồng (trong đó lãi theo Hợp đồng tín dụng là 117.099.594 đồng, lãi thẻ là 61.712.713 đồng); nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng là 411.703.389 đồng; Nợ phí thẻ là 26.096.543 đồng.

Kể từ ngày 26/7/2025, ông Trọng và bà Thu còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành thẻ tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký.

Xác định Hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng là có hiệu lực pháp luật và có hiệu lực thi hành.

Trường hợp ông Trọng, bà Thu không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền được tự phát mại tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VIB. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết số nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VIB.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

Ông Trần Cao Trọng, sinh năm 1986 và bà Đinh Thị Minh Thu, sinh năm 1993. Điều trú tại: thôn Thanh Nê, xã Thanh Bình, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội. Việc Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn, ông Trọng và bà Thu đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ những văn bản tố tụng nhưng vẫn cố tình vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn.

[2] Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện đòi nợ gốc, tiền lãi trong hạn, quá hạn của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1.1. Xét tính hiệu lực của Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam và ông Trọng, bà Thu: Ông Trọng, bà Thu đã ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền là 2.900.000.000 đồng. Mục đích vay để mua bất động sản. Thời hạn vay là 334 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 31/8/2051. Lãi suất theo từng thời kỳ được thỏa thuận theo quy định của Hợp đồng. Nội dung của Hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật. Xác định Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đã ký kết.

2.1.2. Xét yêu cầu buộc bị đơn phải trả toàn bộ gốc, lãi phát sinh, nợ phí của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã giải ngân cho ông Trọng và bà Thu đủ số tiền vay là 2.900.000.000 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 103576979.23 ngày 31/10/2023. Như vậy, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đã thực hiện đúng thỏa thuận trong Hợp đồng. Ngân hàng cũng đã cấp cho ông Trọng, bà Thu thẻ tín dụng hạn mức 200.000.000 đồng theo đơn đề nghị của ông Trọng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trọng và bà Thu đã trả được cho Ngân hàng số tiền lãi là 179.898.093 đồng. Đến nay, ông Trọng và bà Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các kỳ trả nợ quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Như vậy ông Trọng và bà Thu đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó, Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam khởi kiện đề nghị buộc ông Trọng và bà Thu trả toàn bộ số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn, nợ phí thẻ theo Hợp đồng tín dụng và theo đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo đó, buộc ông Trọng và bà Thu phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ cả gốc và lãi phát sinh của khoản vay

tạm tính đến hết ngày 25/7/2025 là **3.662.198.113 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 3.045.585.874 đồng (nợ theo Hợp đồng là 2.900.000.000 đồng, nợ thẻ là 145.585.874 đồng); nợ lãi trong hạn là 178.812.307 đồng (trong đó lãi theo Hợp đồng tín dụng là 117.099.594 đồng, lãi thẻ là 61.712.713 đồng); nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng là 411.703.389 đồng; Nợ phí thẻ là 26.096.543 đồng.

Kể từ ngày 26/7/2025, ông Trọng và bà Thu phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký kết.

2.2. Về tài sản thế chấp:

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Trọng và bà Thu đã ký kết Hợp đồng thế chấp để thế chấp tài sản sau:

Quyền sử dụng 168 m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố số 9, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 407390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02480 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/01/2019 cho ông Quách Trung Kiên. Ngày 30/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh thành phố Hòa Bình xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Cao Trọng. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 6014, quyền số 04/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Hòa Bình công chứng ngày 07/11/2023 theo văn bản cam kết ngày 07/11/2023 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho VIB.

Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Trọng và bà Thu phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của VIB được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả VIB số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Trần Cao Trọng, bà Đinh Thị Minh Thu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 280, 299, 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 113, 130 Luật đất đai 2003; Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam đối với ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu.

2. Về trách nhiệm trả nợ: Buộc ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký kết tạm tính đến hết ngày 25/7/2025 là **3.662.198.113 đồng**. Trong đó: Nợ gốc là 3.045.585.874 đồng (nợ theo Hợp đồng là 2.900.000.000 đồng, nợ thẻ là 145.585.874 đồng); nợ lãi trong hạn là 178.812.307 đồng (trong đó lãi theo Hợp đồng tín dụng là 117.099.594 đồng, lãi thẻ là 61.712.713 đồng); nợ lãi quá hạn theo Hợp đồng là 411.703.389 đồng; Nợ phí thẻ là 26.096.543 đồng.

Kể từ ngày 26/7/2025, ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu phải tiếp tục chịu lãi đối với số tiền gốc còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Về xử lý tài sản thế chấp:

3.1. Trường hợp ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng 168m² đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 14, tại tổ dân phố số 9, phường Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 407390, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS02480 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình cấp ngày 08/01/2019 cho ông Quách Trung Kiên. Ngày 30/10/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Hòa Bình – Chi nhánh thành phố Hòa Bình xác nhận chuyển nhượng cho ông Trần Cao Trọng.

3.2. Trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi, lãi quá hạn phát sinh cho ngân hàng đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

4. Về án phí:

4.1. Ông Trần Cao Trọng và bà Đinh Thị Minh Thu phải chịu 105.243.962 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Trả lại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam 47.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0062265 ngày 26 tháng 02 năm 2025.

5. Án xử công khai sơ thẩm. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Hà Nội;
- VKSND khu vực 6 – TP HN;
- Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Tưởng Ngọc Tuấn

