

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 341/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Lan;

Bà Trần Thị Hồng Ngọc.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại Toà án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý: 64/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 434/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP VIB.

Địa chỉ trụ sở: A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Chức vụ Tổng giám đốc.

- Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trần Hoàng M, sinh năm 1995;

2. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 2001;

3. Bà Hồ Thị Nh, sinh năm 1990;

4. Ông Nông Văn T, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Ông Võ Hoàng A, sinh năm 1993.

Địa chỉ: phường T1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T1, tỉnh Đồng Nai).

Hiện đang chấp hành án tại trại giam TĐ thuộc bộ Công an.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1996.

- Địa chỉ: xã B, huyện L, tỉnh Đ (nay là xã L, tỉnh Đ).

(Bà N, ông T có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP VIB đã ký với bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A các Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A vay số tiền 3,200,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Bù đắp số tiền đã vay mượn bên thứ ba (không phải TCTD) để nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 240 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/09/2042; Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,9%/năm lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,7%/năm; Hoàn trả Khoản Tín Dụng gốc: vào ngày 05 mỗi tháng trả: 13,333,000 đồng, số tiền còn lại trả vào tháng cuối cùng; Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 05 kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 05/10/2022; Ngày trả phí: theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 09/09/2022, VIB đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A theo Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6832328(1).22 ngày 09/09/2022 với số tiền là 3,200,000,000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

- Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A vay số tiền 300,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: chi tiêu, thanh toán tiêu dùng cá nhân; Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức thấu chi trên tài khoản thanh toán; Thời hạn vay: từ ngày 22/09/2022 đến ngày 25/08/2023; Lãi suất vay: 18%/năm; Tiền lãi: sẽ được cộng dồn hàng ngày trên cơ sở thực tế, số ngày duy trì số dư nợ thực tế đó, lãi suất tính lãi và một năm có 365 ngày; Phương thức trả lãi: Lãi vay sẽ được thu vào ngày 25 hàng tháng.

- Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021, các văn bản của bà Nguyễn Thị Thanh T ký với VIB về việc sử dụng Thẻ tín dụng, VIB đồng

ý cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị Thanh T âm, loại thẻ: Thẻ tín dụng MC VIB HAPPY DRIVE; chi tiết như sau: số tài khoản thẻ: 5138*****1692; hạn mức thẻ: 45,000,000 đồng; lãi suất, phí: Theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 47, địa chỉ: Phường T, TP. Biên Hòa, 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: AH893508; Số vào sổ cấp GCN: H01740 do UBND TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T âm. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 004615, Quyền số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 08/09/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn từ ngày 05/12/2022.

Ngày 24/02/2023 VIB phát hành thông báo yêu cầu trả nợ, chủ động bàn giao tài sản bảo đảm.

Ngày 09/03/2023 VIB phát hành thông báo thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn.

Ngày 22/05/2023 bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A đã bàn giao tài sản bảo đảm cho VIB xử lý để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng thế chấp đã ký.

Sau khi nhận bàn giao tài sản bảo đảm từ bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A, VIB đã thực hiện các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1283680.22.604 ngày 08/09/2022.

Tuy nhiên, trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm VIB nhận được thông tin tài sản bảo đảm là đối tượng tranh chấp trong vụ án "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Thông báo thụ lý vụ án số 64/TB-TLVA ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do đó không thể thực hiện được thủ tục sang tên, xử lý tài sản thế chấp.

Đến nay, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 85,649,210 đồng (trong đó: nợ gốc 26,918,578 đồng, nợ lãi 58,730,632 đồng).

Nay ngân hàng Quốc tế Việt Nam yêu cầu tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP VIB số tiền tạm tính đến ngày 24/09/2025 là: 6,166,338,260 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ một trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm ba mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi đồng) bao gồm:

- Dư nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 là: 5,715,400,762 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm sáu mươi hai đồng) chi tiết:

Hợp đồng tín dụng số 68323282 ký ngày 05/9/2022, dư nợ gốc là 3.173.081.422 đồng, lãi trong hạn 112,077,038 đồng, lãi quá hạn 1,738,605,614 đồng, tổng cộng 5,023,764,074 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5078873.22 ký ngày 22/9/2022, dư nợ gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn 16,224,659 đồng, lãi quá hạn 206,895,709 đồng, tổng cộng 523,120,368 đồng; Hợp đồng tín dụng thẻ số 513892*****1692, dư nợ gốc là 53.965.756 đồng, lãi quá hạn 45,766,065 đồng, phí 68,784,500 đồng, tổng cộng 168,516,321 đồng.

- Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm: chi phí định giá lần thứ nhất là 2.300.000 đồng, chi phí gắn bảng quảng cáo là 2.808.000 đồng, chi phí đăng báo năm 2024 là 5.457.098 đồng, chi phí định giá lần thứ hai là 3.410.000 đồng, chi phí đấu giá lần thứ nhất tại Công ty Minh Pháp là 23.471.200 đồng, chi phí đấu giá lần thứ hai tại Công ty VTA là 14.971.200 đồng và chi phí bảo vệ là 398.520.000 đồng.

2. VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 25/09/2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký gồm: Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6832328(1).22 ngày 09/09/2022; Hợp đồng tín dụng số cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022; Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021.

3. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP VIB có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 229, tờ bản đồ số: 47, địa chỉ: Phường T, TP. Biên Hòa, 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: AH893508; Sổ vào sổ cấp GCN: H01740 do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T âm. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 004615, Quyền số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 08/09/2022 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 bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A đối với 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 (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1283680.22.604 ngày 08/09/2022).

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.

4. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A có nghĩa vụ chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí.

Bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày tại bản tự khai ngày 04/9/2025 như sau: Ông bà xác định có ký với Ngân hàng quốc tế Việt Nam những hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022 để vay 3.200.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022 để vay 300.000.000 đồng; Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021 với hạn mức 45.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 47, địa chỉ phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ông bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng khoản nợ gốc còn nợ khi ông Hoàng A chấp hành án xong và có khả năng kinh tế trở lại. Ông bà không đồng ý trả tiền lãi cho ngân hàng vì đã bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý từ tháng 5/2023 mà đến nay chưa có kết quả trong khi vẫn tính lãi khoản vay cho ngân hàng với lãi suất quá hạn. Vì sự chậm trễ hay quy trình xử lý tài sản của Ngân hàng mà ảnh hưởng đến quyền lợi của bên vay. Ông bà xác nhận khi ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng ông bà không thông báo cho ngân hàng biết việc đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ 3.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I – Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP VIB, buộc bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T thanh toán cho Ngân hàng TMCP VIB tổng số nợ của hợp đồng tín dụng 6832328.22 ngày 05/09/2022, Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022, Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021 số tài khoản thẻ: 5138*****1692 tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 5,715,400,762 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó Hợp đồng tín dụng số 68323282 ký

ngày 05/9/2022, dư nợ gốc là 3.173.081.422 đồng, lãi trong hạn 112,077,038 đồng, lãi quá hạn 1,738,605,614 đồng, tổng cộng 5,023,764,074 đồng; Hợp đồng tín dụng số 5078873.22 ký ngày 22/9/2022, dư nợ gốc là 300.000.000 đồng, lãi trong hạn 16,224,659 đồng, lãi quá hạn 206,895,709 đồng, tổng cộng 523,120,368 đồng; Hợp đồng tín dụng thẻ số 513892*****1692, dư nợ gốc là 53.965.756 đồng, lãi quá hạn 45,766,065 đồng, phí 68,784,500 đồng, tổng cộng 168,516,321 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết từ ngày 25/9/2025 cho đến khi Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP VIB.

Trường hợp Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP VIB được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP VIB. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 229, tờ bản đồ số: 47, địa chỉ: phường T, TP. Biên Hòa, 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: AH893508; Số vào sổ cấp GCN: H01740 do UBND TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 đứng tên bà Nguyễn Thị Thanh T âm. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số công chứng: 004615, Quyền số: 13/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 08/09/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản dùng để thanh toán toàn bộ khoản nợ của Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T tại Ngân hàng. Trong trường hợp số tiền thu hồi được từ tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ thì Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải có nghĩa vụ trả tiếp số tiền còn thiếu cho ngân hàng đến khi trả hết nợ.

Đối với yêu cầu Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm: chi phí định giá lần thứ nhất là 2.300.000 đồng, chi phí gắn bảng quảng cáo là 2.808.000 đồng, chi phí đăng báo năm 2024 là 5.457.098 đồng, chi phí định giá lần thứ hai là 3.410.000 đồng, chi phí đấu giá lần thứ nhất tại Công ty Minh Pháp là 23.471.200 đồng, chi phí đấu giá lần thứ hai tại Công ty VTA là 14.971.200 đồng và chi phí bảo vệ là 398.520.000 đồng. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho các khoản chi này là hợp pháp và phù hợp với thỏa thuận của hai bên nên không có cơ sở, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng: ông Võ Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự: Ngân hàng TMCP VIB khởi kiện yêu cầu ông Võ Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thanh T thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc, lãi và các khoản phí phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định Ngân hàng TMCP VIB là nguyên đơn, ông Võ Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thanh T là bị đơn. Căn cứ khoản 3, 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Võ Hoàng A, hiện đang chấp hành án tại trại giam TĐ, trước khi chấp hành án ông có địa chỉ cư trú tại khu phố 10, phường T1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T1, tỉnh Đồng Nai); Căn cứ theo điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

[1.3] Về việc giải quyết vắng mặt các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn ông Võ Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngân hàng TMCP VIB yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T thanh toán cho Ngân hàng tổng số nợ của các Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022, Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022, Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021, số tài khoản thẻ: 5138*****1692 tạm tính đến ngày 24/9/2025 và Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là 6,166,338,260 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ một trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm ba mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi đồng). Trong đó nợ gốc là 3,527,047,178 đồng, nợ lãi trong hạn là 128,301,697 đồng, lãi quá hạn là 1,991,267,388 đồng, phí là 68,784,500 và Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 24/09/2025 là 450,937,498 đồng. Ngân hàng yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 25/9/2025 cho đến khi Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP VIB.

[2.1] Về yêu cầu nợ gốc: Xét Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 6832328(1)22 ngày 09/09/2022, Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022, Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021 giữa Ngân hàng TMCP VIB với ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T âm, nhận thấy:

Ngày 05/09/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A có vay số tiền 3,200,000,000 đồng của Ngân hàng TMCP VIB; Mục đích vay bù đắp số tiền đã vay mượn bên thứ ba (không phải TCTD) để nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 47, địa chỉ Phường T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai; Thời hạn vay: 240 tháng, từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/09/2042. Ngày 22/09/2022 bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A vay của Ngân hàng TMCP VIB số tiền 300,000,000 đồng; Mục đích vay chi tiêu, thanh toán tiêu dùng cá nhân; Phương thức cho vay là cho vay theo hạn mức thấu chi trên tài khoản thanh toán; Thời hạn vay: từ ngày 22/09/2022 đến ngày 25/08/2023 đồng; Ngày 22/09/2022 bà Nguyễn Thị Thanh T tiếp tục vay của Ngân hàng TMCP VIB số tiền 45.000.000 đồng dưới hình thức mở thẻ tín dụng cá nhân.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, kể từ ngày 05/12/2022, Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và các khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngày 24/02/2023 VIB phát hành thông báo yêu cầu trả nợ, chủ động bàn giao tài sản bảo đảm. Ngày 09/03/2023 VIB phát hành thông báo thu hồi toàn bộ dư nợ khoản vay và chuyển nợ quá hạn.

Kể từ ngày vay cho đến nay Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP VIB tổng số tiền 85,649,210 đồng (trong đó: nợ gốc 26,918,578 đồng, nợ lãi 58,730,632 đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông A và bà T thừa nhận có ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP VIB như ngân hàng trình bày và đồng ý trả nợ gốc cho ngân hàng.

Xét thấy, ông A, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng và Bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng giữa hai bên, do đó các khoản vay đã bị chuyển nợ quá hạn từ ngày vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng đã yêu cầu ông A, bà T thanh toán nợ nhưng ông bà không thanh toán là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên và theo quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự. Do đó, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP VIB buộc bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán số nợ gốc còn lại theo các Hợp đồng tín dụng là 3,527,047,178 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu về tiền lãi:

Tại mục 2.4 Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022 các bên thỏa thuận về lãi suất, tiền lãi: 2.4.1 *Lãi suất cho vay thả nổi, được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật. Mức lãi suất cho vay và/hoặc nguyên tắc và các yếu tố xác định lãi suất, kỳ hạn điều chỉnh lãi suất được quy định cụ thể tại từng Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Trong trường hợp ngày xác định lãi suất là ngày nghỉ hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật Việt Nam và của VIB, lãi suất sẽ được VIB xác định vào ngày làm việc kế tiếp và lãi suất mới sẽ có hiệu lực kể từ ngày xác định lãi suất đó.* 2.4.2 *Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày giải ngân Khoản tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết Khoản tín dụng (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối của thời hạn tính lãi) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.* 2.4.3 *Tiền lãi sẽ được cộng dồn hàng ngày trên cơ sở số dư nợ thực tế, số ngày duy trì số dư nợ thực tế đó, lãi suất tính lãi và một năm có 365 ngày.* Tại mục 2.6 của Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6832328(1)22 ngày 09/09/2022 quy định về lãi suất và kỳ điều chỉnh lãi suất: *Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 9,90%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi (so với lãi suất thông thường là lãi suất cơ sở theo sản phẩm + biên độ 3,1%/năm) và chỉ được áp dụng trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm do VIB công bố tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,7%/năm.*

Tại mục 2.4 Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/9/2022 các bên thỏa thuận về lãi suất, tiền lãi: 2.4.1 *Số dư tính lãi: Số dư thấu chi trên TKTC của bên vay cuối mỗi ngày sẽ phải chịu lãi suất thấu chi, được áp dụng theo quy định tại Điều 2.4.2 của Hợp đồng này.* 2.4.2 *Lãi suất tính lãi 18%/năm.* 2.4.3 *Thời hạn tính lãi được xác định từ ngày sử dụng khoản tín dụng đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản tín dụng (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối của thời hạn tính lãi) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày để tính lãi.* 2.4.4 *Tiền lãi sẽ được cộng dồn hàng ngày trên cơ sở số dư nợ thực tế, số ngày duy trì số dư nợ thực tế đó, lãi suất tính lãi và một năm có 365 ngày.*

Tại Văn bản Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021, bà Nguyễn Thị Thanh T xác nhận loại thẻ tín dụng được đăng ký là “VIB Happy Drive”, bà T cam kết đã được VIB cung cấp đầy đủ thông tin, đã đọc, hiểu rõ và chấp thuận toàn bộ nội dung của bản Điều khoản, điều kiện mở, sử dụng Tài khoản và dịch vụ tại VIB... Tại Biểu phí dịch vụ thẻ tín dụng quy định về mức phí và lãi suất đối với thẻ VIB Happy Drive có phí ứng/ rút tiền mặt là 4%, lãi suất giao dịch chi tiêu, rút tiền mặt là 30%...

Theo Điều 7 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 quy định: 1. Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất. 2. Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Khoản 2 Điều 91 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. Xét thấy, việc thỏa thuận lãi của các bên là tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc và khoản nợ đang chuyển sang quá hạn từ ngày vi phạm.

Ông A, bà T không đồng ý trả các khoản tiền lãi cho ngân hàng với lý do ông bà đã bàn giao tài sản thế chấp cho ngân hàng xử lý nhưng ngân hàng không xử lý được và vẫn yêu cầu ông bà trả lãi quá hạn. Hội đồng xét xử xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận sự việc, ngày 22/05/2023 bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A đã bàn giao tài sản bảo đảm cho VIB xử lý để thu hồi nợ theo quy định tại Hợp đồng thế chấp đã ký. Sau khi nhận bàn giao tài sản bảo đảm từ bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Võ Hoàng A, VIB đã thực hiện các thủ tục xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1283680.22.604 ngày 08/09/2022. Tuy nhiên, trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm VIB nhận được thông tin tài sản bảo đảm tài sản đang bị ngăn chặn do là đối tượng tranh chấp trong vụ án dân sự nên không thể xử lý được tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay theo thỏa thuận của hai bên.

Tại bản tự khai ngày 04/9/2025, ông A, bà T thừa nhận sự việc khi ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng, ông bà không thông báo cho ngân hàng biết việc ông bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản thế chấp cho người khác. Do đó việc phát sinh tranh chấp với người thứ 3 đối với tài sản thế chấp làm cho ngân hàng không xử lý được tài sản thế chấp là hoàn toàn do lỗi của bị đơn. Như vậy việc bị đơn không đồng ý trả lãi cho ngân hàng và cho rằng ngân hàng không xử lý được tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VIB buộc Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán số tiền lãi tính đến ngày 24/9/2025 là 2,188,353,585 đồng. Cụ thể đối với Hợp đồng tín dụng số 68323282 ký ngày 05/9/2022, lãi trong hạn 112,077,038 đồng, lãi quá hạn 1,738,605,614 đồng, đối với Hợp đồng tín dụng thấu chi số 5078873.22 ký ngày 22/9/2022, lãi trong hạn 16,224,659 đồng, lãi quá hạn 206,895,709 đồng; đối với Hợp đồng tín dụng thẻ số 513892*****1692, lãi quá hạn

45,766,065 đồng, phí 68,784,500 đồng và yêu cầu ông A, bà T tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và Đề nghị phát hành thẻ tín dụng đã ký kết là có cơ sở chấp nhận.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 5,715,400,762 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm sáu mươi hai đồng).

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm: chi phí định giá lần thứ nhất là 2.300.000 đồng, chi phí gắn bảng quảng cáo là 2.808.000 đồng, chi phí đăng báo năm 2024 là 5.457.098 đồng, chi phí định giá lần thứ hai là 3.410.000 đồng, chi phí đấu giá lần thứ nhất tại Công ty Minh Pháp là 23.471.200 đồng, chi phí đấu giá lần thứ hai tại Công ty VTA là 14.971.200 đồng và chi phí bảo vệ là 398.520.000 đồng.

Xét thấy nguyên đơn yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi tám đồng). Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ là các hóa đơn, chứng từ chứng minh cho các khoản chi liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với sự thỏa thuận của đương sự. Do đó hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Tại mục 3.1.1 của các Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên vay là: *2.1 Bên được cấp tín dụng đồng ý cung cấp cho VIB tài sản của Bên được cấp tín dụng (và hoặc bên thứ ba lên báo đảm để đảm bảo toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của liên được cấp tín dụng (và hoặc Bên bảo đảm) cho Và theo Hợp đồng này và các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Bên được cấp tín dụng (và hoặc Bên bảo đảm với Và (Nghĩa vụ được bảo đảm. Cụ thể như sau. Bất động sản tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Phường T, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai (gọi chung là "Tài sản bảo đảm")....* Tại mục 2 hợp đồng thế chấp số 1283680.22.604 ngày 08/9/2022 các bên thỏa thuận về nghĩa vụ bảo đảm: *Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên B, hiện tại cũng như tương lai, đã phát sinh hoặc có thể phát sinh, riêng rẽ hoặc liên đới với bất kỳ người nào khác, cho Bên A bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác các Hợp đồng/ thỏa thuận cấp*

tín dụng (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, số liệu kế toán trên hệ thống công nghệ thông tin của Bên A và/hoặc trên sổ sách/ chứng từ theo thông lệ quản lý của Bên A) ký giữa bên A và Bên B kể từ sau ngày ký Hợp đồng này, và Các khoản nợ gốc, lãi, phí, tiền phạt và các khoản phải trả khác theo các Hợp đồng tín dụng ký giữa Bên A và Bên B trước ngày ký Hợp đồng này, bao gồm đề nghị phát hành thẻ tín dụng ngày 25/08/2020 và Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ký ngày 05 tháng 9 năm 2022 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, số liệu kế toán trên hệ thống công nghệ thông tin của Bên A và/hoặc trên sổ sách/ chứng từ theo thông lệ quản lý của Bên A). (Tất cả các hợp đồng, thỏa thuận, phụ lục, văn bản được nêu tại mục(I) và mục (II) trên đây được gọi là “Hợp đồng tín dụng”). 2.2 Nghĩa vụ phải thanh toán các chi phí và phí tổn mà Bên A phải gánh chịu khi Bên A yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ trả nợ quy định tại Điều 21 nêu trên, nghĩa vụ phải thanh toán các chi phí phí tổn, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên B phải trả cho Bên A theo Hợp đồng này bao gồm cả các chi phí phí tổn để xử lý tài sản thế chấp được quy định tại Điều 3 dưới đây) và bất kỳ chi phí phí tổn nào phát sinh trong quá trình thực hiện và thanh lý Hợp đồng này.”.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhận thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 229, tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, 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: AH893508; do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh T âm. Hiện nay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 104,5m2 do bà Nguyễn Thị Thanh T quản lý sử dụng; tài sản thế chấp không có gì thay đổi so với khi thế chấp cho Ngân hàng TMCP VIB.

Xét việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP VIB với ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật dân sự quy định: *Bên thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 Bộ luật này.* Khoản 2 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm là khi: *Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận.* Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP VIB về việc trường hợp Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP VIB có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 229, tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, 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: AH893508; do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp

ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh T là có cơ sở chấp nhận.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cán trừ nghĩa vụ trả nợ của ông A, bà T đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

[3] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng, nên buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113,715,400 đồng (112,000,000 đồng + 0.1% x 1,715,400,762 đồng).

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận là: 22.037.499 đồng (20,000,000 đồng + 50,937,498 đồng x 4%). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp là 56,681,994 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP VIB tạm ứng án phí còn dư là 34.644.495 đồng.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, 35, 39, 68, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 299, 320, 324, 357 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 4, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 7, 8, 13 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.

- Áp dụng Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP VIB đối với bị đơn ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T về việc “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”.

- Buộc ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả cho Ngân hàng TMCP VIB số tiền tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 5,715,400,762 đồng (Năm tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm ngàn bảy trăm sáu mươi hai đồng). Trong đó nợ gốc là 3,527,047,178 đồng, nợ lãi trong hạn là 128,301,697 đồng, lãi quá hạn là 1,991,267,388 đồng, phí là 68,784,500 đồng.

- Ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 6832328.22 ngày 05/09/2022, Đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 6832328(1)22 ngày 09/09/2022, Hợp đồng tín dụng cho vay thấu chi số 5078873.22 ngày 22/09/2022, Đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế ngày 06/08/2021.

- Trường hợp ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 229, tờ bản đồ số 47, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, 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: AH893508; do UBND thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/03/2007 cập nhật biến động ngày 31/08/2022 cho bà Nguyễn Thị Thanh T theo hợp đồng thế chấp số 1283680.22.604 ngày 08/9/2022.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của ông A, bà T đối với Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết nợ tại ngân hàng thì ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn Chi phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp tạm tính đến ngày 05/05/2025 là 450,937,498 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu, chín trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm chín mươi tám đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Số tiền này Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế Việt Nam đã đóng tạm ứng, nên buộc ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T có trách nhiệm hoàn trả lại số trên cho Ngân hàng.

3. Về án phí: Ông Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 113,715,400 đồng (Một trăm mười ba triệu bảy trăm mười lăm ngàn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần VIB phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận là: 22,037,499 đồng (hai mươi hai triệu không trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi chín đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ngân hàng đã nộp là 56.681.994 đồng (Năm mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi một ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng) theo biên lai thu số 0007459 ngày 16/6/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai). Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP VIB số tiền tạm ứng án phí còn dư là 34,644,495 đồng (ba mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi bốn ngàn bốn trăm chín mươi lăm đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn Võ Hoàng A và bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Nhàn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các hội thẩm nhân dân	Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa
-----------------------	-------------------------------

