TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6- BẮC NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – H phúc

Bản án số: 15/2025/DT-ST
Ngày: 14/8/2025
"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 6-BẮC NINH

**** Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Lệ**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Đào Đức Phú**
Bà **Nguyễn Thị Liên**
Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Trí Tuấn -** Thư ký tòa án
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6-Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Thị Chiêm -** Kiểm sát viên

Ngày 4 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6-Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 11/2023/TLST-DS ngày 27/10/2023 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: **Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP Bank)**
Địa chỉ: Số 89 Láng Hạ, phường Đống Đa, Thành phố Hà Nội
Đại diện hợp pháp: Ông **Ngô Chí D -** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Đào Tuấn Vũ**, ông **Nguyễn Mạnh Hùng** – Chuyên viên xử lý nợ. Ông Vũ có mặt, ông Hùng vắng mặt.

* *Người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn*:
- Công ty cổ phần Mars
Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9 Duy Tân, phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội
Đại diện hợp pháp: Ông **Bùi Công Trường** - Chức vụ: Giám đốc. Ông Trường ủy quyền cho ông **Nguyễn Quốc Thành** - Phó Giám đốc. Ông Thành ủy quyền lại cho ông **Đinh Ngọc Tùng**, ông **Trương Quang Minh** và bà **Vi Thị Thảo,** ông **Nguyễn Mạnh Cường** – Chuyên viên xử lý nợ. Ông Cường có mặt, những người còn lại vắng mặt.

**** Bị đơn:*** Ông **Vũ Đình D**, sinh năm 1963
Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1965
Cùng trú tại: Số 317 N, phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
- Công ty Cổ phần Novareal
Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 65 đường Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh)
Đại diện hợp pháp: Ông Trần Công Lịnh (không rõ chức vụ) ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thùy Linh, sinh năm 1990, địa chỉ: Trung tâm điều hành Novaworld Phan Thiết, 194A đường Lạc Long Quân, xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; bà Ngô Thị Diễn, địa chỉ: 65 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận

1, thành phố Hồ Chí Minh (nay là số 65 đường Nguyễn Du, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt

- Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận

Địa chỉ: Đường Hòn Giồ- Thuận Quý, thôn Tiến Hòa, xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng trình bày*:

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBANK) đã ký với bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số LN2106233913665 ký ngày 07/09/2021 với nội dung: VPBANK cho bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D vay số tiền: 3.033.512.351 VNĐ; Mục đích vay vốn: Thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận để mua bất động sản là Nhà phố liên kế NWP.2.2-06.28 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung lũng đại dương tại địa chỉ: Xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Tên thương mại: Novaworld Phan Thiết); Thời hạn vay: 36 tháng tính từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9,4%/năm (lãi suất được tính theo năm với một năm là 365 ngày).

Lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày 23/09/2021. Hết thời hạn 24 tháng,Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/1 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 23/09/2023, điều chỉnh sau đó vào ngày 01/10/2023. Mức điều chỉnh lãi suất được xác định bằng mức lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 36 tháng được bên Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,9%/năm.

Lãi suất quá hạn: Bằng 150%/năm mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết khoản tiền quá hạn.

Ngày 23/09/2021, VPBANK đã giải ngân theo đề nghị của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với VPBANK từ ngày 16/10/2023 và phải chịu lãi suất quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Ngày 30/11/2024, VPBank và Công ty cổ phần Mars ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-MARS và Phụ lục 01 mã số PL 01.5/HDD12, theo đó VPBank đồng ý bán và Công ty Cổ phần Mars đồng ý mua một phần (90%) khoản nợ phát sinh theo Hợp đồng cho vay số LN2106233913665 ký ngày 07/09/2021 .

Tạm tính đến ngày 14/08/2025, bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D đã trả cho VPBANK và Công ty MARS số tiền tổng cộng là 666.820.360 đồng, trong đó 0 đồng tiền nợ gốc, 660.614.442 đồng nợ lãi trong hạn, 6.205.918 đồng nợ lãi quá hạn và còn nợ VPBANK và Công ty Mars số tiền là: **4.130.270.350** đồng *(Bốn tỷ một trăm ba mươi triệu, hai trăm bảy mươi nghìn, ba trăm năm mươi đồng)*

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.2-06.28/2021/VBTT/NVR-NTH ký ngày 12/08/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với Công ty cổ phần Novareal liên quan đến việc cung ứng và sử dụng các dịch vụ về Bất động sản để bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D có thể mua được bất động sản có thông tin sau: Tên dự án: Dự án tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương (tên thương mại: Novaworld Phan Thiết); Địa chỉ: Xã Tiến Thanh, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liên kế; Mã sản phẩm bất động sản: NWP.2.2-06.28; Diện tích khuôn viên đất: 120 m^2; Tổng diện tích sàn sử dụng: 126 m^2; Vị trí bất động sản: Khu 2; Dãy: 06; Số thứ tự căn: 28.

Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106233913665 ký ngày 07/09/2021 giữa Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D với VPBANK.

Nay VPBANK và Công ty MARS yêu cầu Tòa án buộc Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D phải thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ đối với VPBANK và Công ty MARS, trả toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên, số tiền tạm tính đến 14/08/2025 là **4.148.259.572** đồng. Cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

	Mars (90%)	**VPBank (10%)**	**Tổng**
- Nợ gốc	2.730.161.116	303.351.235	3.033.512.351
- Nợ lãi	910.257.864	101.139.763	1.011.397.627
- Nợ lãi chậm trả	93.014.635	10.334.959	103.349.594
- **Tổng cộng**	**3.733.433.615**	**414.825.957**	**4.148.259.572**

- Ông D bà H phải tiếp tục chịu tiền lãi kể từ ngày 15/8/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày thanh toán hết nợ cho công ty Mars và VPBANK.

- Trong trường hợp ông D bà H không trả nợ cho VPBank và Mars thì VPBank và Mars có quyền tự xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm bao gồm: Tất cả các

quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.2-06.28/2021/VBTT/NVR-NTH ký ngày 12/08/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với Công ty cổ phần Novareal liên quan đến việc cung ứng và sử dụng các dịch vụ về bất động sản. Chi tiết theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106233913665 ký ngày 07/09/2021 giữa Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D với VPBANK.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ thì bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán hết nợ cho VPBank và Mars.

- Bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

** Đại diện Công ty Cổ phần Mars (là người kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng trình bày:*

Ngày 30/11/2024 VPBank đã tiến hành bán một phần khoản nợ của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D sang cho Công ty Mars theo (các) Hợp đồng mua bán nợ số 12/2024/VPB-MARS ngày 30/11/2024 và phụ lục kèm theo ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) với Công ty Mars. Theo đó, VPBank đồng ý bán và Công ty Mars đồng ý mua một phần khoản nợ (90% khoản nợ) của khách hàng vay bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng cho vay mà bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D đã ký kết với VPBank.

Đồng thời, VPBank chuyển giao quyền chủ nợ, Công ty Mars kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của VPBank đối với (các) phần khoản nợ đã mua và quyền đối với (các) tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D. Trong đó, có quyền thực hiện khởi kiện khách hàng vay, bên có nghĩa vụ trả nợ, bên bảo đảm tại Tòa án theo quy định pháp luật.

Công ty Mars đề nghị Toà án buộc ông D bà H phải thực hiện nghĩa vụ với VPbank và công ty Mars, trả toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi, lãi chậm trả và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng như đại diện VPbank đã nêu ở trên.

** Bị đơn, ông Vũ Đình D, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của ngân hàng về quan hệ tín dụng, quá trình thực hiện hợp đồng và số dư nợ gốc, nợ lãi. Từ tháng 7/2023 vợ chồng ông bà đã mất khả năng thanh toán vì: Ông bà mua đất của công ty Novareal Phan Thiết Bình Thuận, bên liên kết với ngân hàng phía Novareal có ân lãi cho ông bà 12 tháng nhưng hơn 10 tháng ngừng trả lãi cho ông bà. Ngân hàng động viên ông bà trả lãi. Ông bà đã cố đóng được 3 tháng. Ông bà đã gọi điện cho công ty Novareal nhưng công ty không trả lời, đến nơi làm việc thì công ty không giải quyết. Hiện Ông bà không có việc làm, bản thân ông D bị ung thư đang ở giai đoạn muộn không có khả năng trả nợ. Do đó, ông bà tự nguyện giao

tài sản cho Ngân hàng toàn quyền xử lý và chấp nhận mất số tiền 1,2 tỷ đồng đã nộp.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Novareal trình bày:*

Công ty Novareal và Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H có ký Văn bản thỏa thuận số NWP. 2.2-06.28/2021/VBTT/NVR-NTH ngày 12/8/2021 ("Văn Bản Thỏa Thuận") về việc Công ty Novareal sẽ cung cấp cho Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H các dịch vụ: Giới thiệu, tư vấn các thông tin về sản phẩm bất động sản thuộc Dự án phù hợp với nhu cầu, nguyện vọng của Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H; Tư vấn về chính sách giá, chỉnh sách ưu đãi, chính sách thương mại mà Chủ đầu tư của Dự án áp dụng: Hỗ trợ Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H tham gia đăng ký chọn mua/thuê dài hạn bất động sản khi Chủ đầu tư đã đủ điều kiện bản bất động sản theo quy định pháp luật; Các công việc khác.

Tại Điều 6.5 của Văn Bản Thỏa Thuận, Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H và Công ty Novareal có thống nhất thỏa thuận "Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Văn Bản Thỏa Thuận này ("Tranh Chấp") sẽ được Các Bên thiện chỉ ưu tiên giải quyết bằng đàm phán, thương lượng. Trường hợp không giải quyết được thì Các Bên thống nhất Tranh Chấp sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này".

Trên cơ sở của: Văn bản thỏa thuận số TH2-12.07/2021/VBTT/NVR-NBHT giữa Công ty Novareal và Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H; Hợp đồng cho vay ngày giữa VPBank và Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H. Công ty Novareal, ông D bà H và VPBank đã cùng nhau ký cam kết ba bên, để thống nhất các vấn đề "nhằm đảm bảo phối hợp thực hiện và quản lý tài sản bảo đảm", và "kể từ thời điểm các Bên xác nhận vào Cam Kết Ba Bên này, TSTC mặc nhiên được quản lý theo Cam Kết Ba Bên này; kể cả khi các Hợp Đồng, văn bản liên quan đến TSTC chưa được ký kết".

Tại Khoản 7.7 Điều 7 của Cam Kết Ba Bên quy định: "Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ và/ hoặc liên quan đến Cam Kết này ("Tranh Chấp") sẽ được Các Bên thiện chỉ ưu tiên giải quyết bằng đàm phán, thương lượng. Trường hợp không giải quyết được thì Các Bên thống nhất tranh chấp sẽ được giải quyết bằng Trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam, bên cạnh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này".

Như vậy, VPBank - Ông Vũ Đình D Bà Nguyễn Thị H - Công ty Novareal đã thống nhất chọn Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) là cơ quan giải quyết tranh chấp cuối cùng trong trường hợp phát sinh tranh chấp giữa các Bên liên quan đến khoản vay, xử lý Tài Sản Bảo Đảm,... và các quyền và nghĩa vụ khác tại văn bản thỏa thuận và hợp đồng cho vay.

Trong vụ án này, nguyên đơn có các yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Vũ Đình D phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiên lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng. Yêu cầu của Nguyên đơn trong vụ án, tranh chấp phát sinh liên quan đến khoản vay, xử lý tài sản bảo đảm,... thuộc nội dung của Cam Kết Ba Bên và Văn Bản Thỏa Thuận nên theo thỏa thuận của các Bên như đã nêu trên thì tranh chấp này sẽ được giải quyết tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), Tòa án không có thẩm quyền giải quyết vụ án.

Do vậy công ty đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận*: Không hợp tác nên không ghi nhận được ý kiến

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Ninh phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của người tiến hành tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện và tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án tại chương XIV Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, Bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình quy định tại các điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình quy địnhtại Điều 70, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 144, 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 280, 282, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 320, 353, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP Toà án nhân dân tối cao, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH2016:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông D, bà H phải trả ngân hàng Vpbank và công ty Mars số tiền nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng tạm tính đến ngày xét xử là **4.148.259.572** đồng (trong đó công ty Mars 3.733.433.614 đồng, ngân hàng Vpbank 414.825.957 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông D, bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ

Quyền tài sản phát sinh từ văn bản thoả thuận ngày 12/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty Novarel.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và các chí phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1]. Về tố tụng:

- *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy việc khởi kiện của nguyên đơn vẫn còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

- *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Ngân hàng VPBank (là tổ chức tín dụng) khởi kiện yêu cầu ông D bà H phải trả số nợ gốc + lãi vay theo Hợp đồng cho vay giữa ngân hàng và ông D, bà H. Trong đó ông D bà H có hộ khẩu thường trú tại phường Suối Hoa, TP. Bắc Ninh (nay là phường Kinh Bắc, tỉnh Bắc Ninh). Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*". Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6-Bắc Ninh) thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; và tại "Điều khoản thi hành" của các Hợp đồng cho vay hạn mức ký giữa Ngân hàng và bị đơn .

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần NOVAREAL và Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận vắng mặt. Xét thấy Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng các đương sự vẫn tiếp tục vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2]. Về nội dung:

[2.1.]. *Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền gốc lãi*:

Công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận là chủ đầu tư dự án Tổ hợp khu du lịch thung lũng Đại Dương có địa chỉ tại xã Thiến Thành, TP.Phan Thiết. Ngày 01/6/2020 công ty TNHH Delta – Valley Bình Thuận và công ty Novarel ký hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với nội dung: Công ty Novarel nghiên cứ thị trường để tư vấn nhằm tối ưu hoá hoạt động kinh doanh của công ty Delte-Valley Bình Thuận cụ thể: Tư vấn về chính sách giá, các trương trình ưu đãi, khuyến mại đảm bảo phù hợp với nhu cầu và mong muốn của thị trường đối với một số loại bất động sản của Dự án. Công ty Delta-Valley Bình Thuận sẽ thanh toán cho công ty Novarel phí dịch vụ môi giới với mỗi giao dịch thành công là 5% trên giá trị hợp đồng mua bán sản phẩm bất động sản…

Ngày 12/8/2021 Công ty Novarel và bà Nguyễn Thị H có ký văn bản thoả thuận với nội dung: Công ty Novared giúp bà H tham gia đăng ký chọn mua bất động sản là Nhà phố liền kề mã bất động sản số NWP.2.2-06.28; Khu 2; Dãy 06; số thứ tự căn: 28 diện tích 120m2, diện tích sử dụng 126m2 tại dự án tổ hợp du lịch thung lũng Đại Dương của công ty Delta-Valley Bình Thuận. Tổng giá trị bất động sản là 6.067.024.701 đồng.

Bà H đồng ý đặt cọc cho công ty Novareal 6.067.024.701 đồng. Tiến độ, thời hạn đặt cọc như sau: Đợt 1 ngay sau khi ký văn bản thoả thuận 910.053.705 đồng. Đợt 2 trong vòng 20 ngày kể từ ngày kế tiếp ký văn bản thoả thuận này là 3.033.512.351 đồng. Đợt 3 ngày 15/12/2021 là 303.351.235 đồng. Đợt 4 ngày 15/9/2023 là 1.516.756.175 đồng. Đợt 5 dự kiến sau tháng 9/2023 là 303.351.235.

Ngày 07/09/2021 ngân hàng Vpbank và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng cho vay số LN2106233913665 với nội dung: Số tiền vay: 3.033.512.351 đồng

Thời hạn vay: 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày bên ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho bên vay.

Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận để mua BĐS là Nhà liên kế NWP.2.2-06.28 thuộc dự án Tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương tại Địa chỉ: Xã Tiến Thành, Thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Tên thương mại: Novaworld Phan Thiết).

Thời hạn trả nợ gốc và lãi: Thanh toán nợ gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay. Trả lãi một lần theo kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 15/10/2021.

Lãi suất trong hạn: Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là: 9.4%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được cố định 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Hết thời gian 24 tháng, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng 01 lần vào các ngày 01/01, 01/04, 01/07 và 01/10 hàng năm, ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 23/09/2023, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là 01/10/2023. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 36 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.vpbank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,9%/năm.

Lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc của bên vay bị chuyển quá bạn đến khi bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn

Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất này được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của Bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Đề đảm bảo cho khoản vay trên, cùng ngày 7/9/2021 ông D và bà H ký hợp đồng thế chấp với ngân hàng Vpbank với nội dung: Ông D, bà H thế chấp cho ngân hàng tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp và bên cung ứng dịch vụ liên quan đến việc cung ứng dịch vụ và sử dụng các dịch vụ về bất động sản để bên thế chấp có thể mua được bất động sản có thông tin sau: Dự án tổng hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương tại xã Tiến Thành, TP.Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Loại bất Động Sản là Nhà phố liền kề mã bất động sản số NWP.2.2-06.28; Khu 2; Dãy 06; số thứ tự căn: 28 diện tích 120m2, diện tích sử dụng 126m2.

Sau khi ký hợp đồng ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.033.512.351 đồng vào tài khoản của công ty Novareal.

Về tính hợp pháp của Hợp đồng cho vay số LN2106233913665 ngày 07/9/2021: Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, các thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên hợp pháp và có hiệu luật pháp luật bắt buộc thi hành với tất cả các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H, ông D mới trả ngân hàng được một phần tiền lãi, không trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng đúng kỳ hạn thanh toán là vi phạm nghĩa vụ trả nợ mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

Về số dư nợ gốc, nợ lãi: Ông D bà H thừa nhận toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, tạm tính đến ngày 14/8/2025 là **4.148.259.572** đồng như đại diện nguyên đơn trình bày. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự

Do vậy ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án buộc bà H, ông D phải trả số tiền gốc, tiền lãi phát sinh là có cơ sở để chấp nhận.

2.2.Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Xét tài sản thế chấp là: Quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp và bên cung ứng dịch vụ liên quan đến việc cung ứng dịch vụ và sử dụng các dịch vụ về bất động sản để bên thế chấp có thể mua được bất động sản có thông tin sau: Dự án tổng hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương tại xã Tiến Thành, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Loại bất Động Sản là Nhà phố liền kề mã bất động sản số NWP.2.2-06.28; Khu 2; Dãy 06; số thứ tự căn: 28 diện tích 120m2, diện tích sử dụng 126m2 thì thấy:

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số LN2106233913665 ngày 07/9/2021 được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Theo đó ông D bà H đã thế chấp tất cả các quyền tài sản phát sinh từ văn bản thoả thuận ngày 12/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty Novarel, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Hợp đồng thế chấp đã nêu rõ nội dung hợp đồng thế chấp và phạm vi bảo đảm là bên thế chấp tự nguyện thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay bao gồm: nợ gốc, lãi tiền vay trong hạn, lãi tiền vay quá hạn và các chi phí phát sinh liên quan của số tiền vay theo Hợp đồng tín

dụng giữa Ngân hàng và ông D, bà H. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để xác định, Hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực đối với các bên. Do đó, trường hợp ông D, bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì VP Bank và Công ty cổ phần Mars có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ văn bản thoả thuận ngày 12/8/2021 giữa bà Nguyễn Thị H và Công ty Novarel là có căn cứ cần được chấp nhận.

2.3.Về ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là công ty Novareal đề nghị Toà án đình chỉ giải quyết vụ án vì theo thoả thuận ba bên các bên chọn trọng tài thương mại để giải quyết khi có tranh chấp: Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa ngân hàng Vpbank và ông D bà H. Tại hợp đồng cho vay ngày 7/9/2021 giữa ngân hàng Vpbank và ông D bà H cũng xác định khi xảy ra tranh chấp, Toà án có thẩm quyền sẽ giải quyết theo quy định. Do vậy, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của toà án, nên yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án của công ty Novarel là không có căn cứ.

3]. Về án phí:

Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên do bị đơn là "người cao tuổi" nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông D, bà H.

Hoàn lại cho VP Bank số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã thanh toán nhưng không yêu cầu xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 40, 92, 97, 147, 157, 171, 173, 227, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều các điều 280, 282, 292, 293, 295, 299, 317, 318, 320, 353, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất;

* Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Cổ phần Mars đối với ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông D, bà H phải trả cho Công ty Cổ phần Mars và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng các bên đã thoả thuận tạm tính đến ngày 14/8/2025 cụ thể như sau:

Diễn giải	Mars (90%)	VPBank (10%)	Tổng
- Nợ gốc	2.730.161.116	303.351.235	3.033.512.351
- Nợ lãi	910.257.864	101.139.763	1.011.397.627
- Nợ lãi chậm trả	93.014.635	10.334.959	103.349.594
- **Tổng cộng**	**3.733.433.615**	**414.825.957**	**4.148.259.572**

Ông D bà H tiếp tục phải chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/8/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

2. Nếu ông D, bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D phát sinh từ Văn bản thỏa thuận số NWP.2.2-06.28/2021/VBTT/NVR-NTH ký ngày 12/08/2021 giữa bà Nguyễn Thị H với Công ty cổ phần Novareal liên quan đến việc cung ứng và sử dụng các dịch vụ về Bất động sản để bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D có thể mua được bất động sản có thông tin sau: Tên dự án: Dự án tổ hợp khu du lịch Thung Lũng Đại Dương (tên thương mại: Novaworld Phan Thiết); Địa chỉ: Xã Tiến Thanh, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; Loại sản phẩm bất động sản (tên thương mại): Nhà phố liên kế; Mã sản phẩm bất động sản: NWP.2.2-06.28; Diện tích khuôn viên đất: 120 m^2; Tổng diện tích sàn sử dụng: 126 m^2; Vị trí bất động sản: Khu 2; Dãy: 06; Số thứ tự căn: 28 để đảm bảo cho việc thu hồi nợ.

3. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu giá trị tài sản không đủ để trả khoản nợ gốc và toàn bộ tiền lãi phát sinh thì bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Cổ phần Mars; nếu còn dư thì Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty Cổ phần Mars phải hoàn lại cho ông D bà H.

4. Về án phí :

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H và ông Võ Đình D.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng số tiền **49.221.000** đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số BLTU/23; Số: 0001030 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6-Bắc Ninh)

5. Quy định chung: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

6. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Nguyễn Thị Lệ

* Nơi nhận:
- VKSND KV6-Bắc Ninh
- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- Phòng THADS KV6-Bắc Ninh;
- Đương sự;
- Lưu