

Bản án số: **85/2025/DS-ST**

Ngày: 06-8-2025

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 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Dung - 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 Thúy Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1088/2023/TLST-DS ngày 05/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 240/2025/QĐXXST-DS ngày 03/6/2025, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử vụ án số 11/TB-TA ngày 02/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 384/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà T, số M, đường P, phường G, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý nợ Ngân hàng Bán lẻ 1 - Khối Ngân hàng Bán lẻ VIB.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/01/2023).

Bà Trần Thị Thu H ủy quyền lại cho các ông/bà:

1. Trần Hoàng M - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

2. Nguyễn Thị Thanh V - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

3. Hồ Thị N - Cán bộ Ngân hàng TMCP Q.

Cùng địa chỉ: S Nam Kỳ Khởi N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Vương Hoàng T**, sinh năm 1975.

2. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: T đường Nguyễn Trung T, khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: T đường Nguyễn Trung T, khu phố B, xã A, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1968.

2. Bà **Phan Thị Đ**, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: C, tổ N, khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: C, tổ N, khu phố B, xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai).

(Bà N, ông T, bà H, bà Đ có mặt; ông L có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Ngày 25/4/2019 ký Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611 với nội dung: Ngân hàng cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H vay số tiền 2.400.000.000 đồng; mục đích vay vốn: bù đắp vốn tự có tiền nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32 tại xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai); thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất cho vay: 9.9%/năm, lãi suất ưu đãi trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4,1%/năm; trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/5/2019, số tiền trả mỗi kỳ là 8.000.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ.

Ngày 26/4/2019, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2019.0474.KUNN.611 ngày 26/4/2019 với số tiền 2.400.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611 ngày 25/4/2019, ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H đã thanh toán được một phần nợ gốc số tiền 136.000.000 đồng. Tính đến ngày 06/8/2025, ông T và bà H còn nợ Ngân hàng số tiền 4.490.630.061 đồng (bao gồm nợ gốc: 2.264.000.000 đồng, lãi trong hạn: 347.974.117 đồng, lãi quá hạn: 1.740.945.600 đồng, lãi chậm trả: 137.710.344 đồng).

- Ngày 14/12/2019 ký Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản với nội dung: Ngân hàng cấp cho ông Vương Hoàng T 01 thẻ tín dụng có hạn mức 50.000.000 đồng, loại thẻ VIB Rewards Unlimited.

Tính đến ngày 06/8/2025, ông T và bà H còn nợ Ngân hàng số tiền 290.931.445 đồng (bao gồm nợ gốc: 47.331.261 đồng, lãi quá hạn: 47.859.682 đồng, phí chậm thanh toán: 195.740.502 đồng).

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ, ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H thế chấp tài sản là bất động sản thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, 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 CA 737659, số vào sổ cấp GCN: CS 05544 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2015, cập nhật sang tên cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H ngày 01/02/2018. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 2019.0474.HĐTC.611 ngày 25/4/2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ngày 25/4/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh; không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết và khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 10/10/2020.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi của các khoản vay (tạm tính đến ngày 06/8/2025) là 4.781.561.506 đồng, cụ thể:

+ Khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611 ngày 25/4/2019 (Khế ước nhận nợ số 2019.0474.KUNN.611 ngày 26/4/2019) là 4.490.630.061 đồng (bao gồm nợ gốc: 2.264.000.000 đồng, lãi trong hạn: 347.974.117 đồng, lãi quá hạn: 1.740.945.600 đồng, lãi chậm trả: 137.710.344 đồng).

+ Khoản nợ thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited là 290.931.445 đồng (bao gồm nợ gốc: 47.331.261 đồng, lãi quá hạn: 47.859.682 đồng, phí chậm thanh toán: 195.740.502 đồng).

Ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H tiếp tục phải trả nợ lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 07/8/2025 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong nợ.

Tài sản thế chấp nêu trên sẽ tiếp tục đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của ông T, bà H theo quy định pháp luật. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Về tiền tạm ứng chi phí tố tụng để xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp mà Ngân hàng đã nộp thì Ngân hàng yêu cầu ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng theo quy định.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung.

- Tại các bản tự khai, tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa - đồng bị đơn là ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H cùng thống nhất trình bày:

Ông bà xác nhận việc ký Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611 ngày 25/4/2019 và Giấy đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản ngày 14/12/2019 để vay các khoản vay như đại diện Ngân hàng TMCP Q trình bày là đúng. Do công việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Về tài sản bảo đảm đã ký theo Hợp đồng thế chấp số 2019.0474.HĐTC.611 ngày 25/4/2019 như trình bày của Ngân hàng sẽ tiếp tục đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của ông bà theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, 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 CA 737659, số vào sổ cấp GCN: CS 05544 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2015, cập nhật thay đổi ngày 01/02/2018 cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông bà phải thanh toán tổng số tiền nợ gốc, lãi của các khoản vay (tạm tính đến ngày 06/8/2025) là 4.781.561.506 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.311.331.261 đồng, lãi trong hạn là 347.974.117 đồng, lãi quá hạn là 1.926.515.626 đồng, phí chậm thanh toán là 195.740.502 đồng và tiếp tục trả nợ lãi, phí phát sinh từ ngày 07/8/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ thì ông bà cũng đồng ý.

Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) theo Hợp đồng thế chấp đã ký với Ngân hàng thì ông bà đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngoài ra, ông bà không còn tài liệu, chứng cứ nào khác và cũng không có yêu cầu gì thêm.

- Tại Biên bản làm việc ngày 02/12/2024, đơn xin vắng mặt của ông Nguyễn Văn L và tại phiên tòa - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ trình bày:

Năm 2015, ông T, bà H bán cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 96,2m² thuộc thửa số 222, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố B, xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với giá 670.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận tiền và đất nhưng đến ngày 30/5/2020 các bên mới lập Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông bà đã xây dựng

nhà sử dụng ổn định cho đến nay. Đối với việc vay mượn và thế chấp tài sản giữa ông T, bà H với Ngân hàng thì ông bà không được biết và cũng không có ý kiến gì. Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau này phát sinh vấn đề ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà thì ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chấp hành theo đúng quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ các khoản vay (tạm tính đến ngày 06/8/2025) là 4.781.561.506 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.311.331.261 đồng, lãi trong hạn là 347.974.117 đồng, lãi quá hạn là 1.926.515.626 đồng, phí chậm thanh toán là 195.740.502 đồng.

Ngoài ra, ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/8/2025 cho đến khi ông T, bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Về tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký ngày 25/4/2019 sẽ tiếp tục đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của ông T, bà H theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, 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: CA 737659, số vào sổ cấp GCN: CS 05544 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2015, cập nhật thay đổi ngày 01/02/2018 cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

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

Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L và bà Phan Thị Đ trình bày về việc ông T, bà H có bán cho ông L một phần diện tích đất là 96,2m² tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) từ năm 2015 và đến ngày 30/5/2020 thì các bên mới làm Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà Đ trình bày không có yêu cầu độc lập, nếu quyền lợi của ông bị xâm phạm thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác, nên đề nghị không xem xét trong vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hồ Thị N; bị đơn ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Đ có mặt. Ông Nguyễn Văn L vắng mặt do có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án đúng quy định.

[2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H để tranh chấp số tiền cho vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng TMCP Q với ông T, bà H. ông T, bà H cư trú tại địa chỉ: T đường Nguyễn Trung T, khu phố B, xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

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

[3.1] Ngân hàng TMCP Q và ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng và Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản:

- Ngày 25/4/2019 ký Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611, Ngân hàng cho ông T, bà H vay số tiền 2.400.000.000 đồng, giải ngân ngày 26/4/2019, ông T và bà H đã thanh toán được một phần nợ gốc và lãi số tiền 488.854.201 đồng. Tính đến ngày 06/8/2025, ông T và bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 4.490.630.061 đồng (nợ gốc là 2.264.000.000 đồng, lãi trong hạn là 347.974.117 đồng, lãi quá hạn là 1.878.655.944 đồng).

- Ngày 14/12/2019 ký Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản, Ngân hàng cấp cho ông T 01 thẻ tín dụng số 5268870000663510 có hạn mức 50.000.000 đồng, loại thẻ VIB Rewards Unlimited. Tính đến ngày 06/8/2025, ông T, bà H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 290.931.445 đồng (nợ gốc là 47.331.261 đồng; nợ lãi quá hạn là 47.859.682 đồng, phí chậm thanh toán là 195.740.502 đồng).

Tổng số tiền nợ gốc và lãi của 02 khoản vay tạm tính đến ngày 06/8/2025 là 4.781.561.506 đồng (nợ gốc là 2.311.331.261 đồng, lãi trong hạn là 347.974.117 đồng, lãi quá hạn là 1.926.515.626 đồng, phí chậm thanh toán là 195.740.502 đồng).

Xét nội dung thỏa thuận của các bên tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các điều 117, 119, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho vay là Ngân hàng đã giải ngân, ông T, bà H đã nhận và sử dụng số tiền vay theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Việc ông T, bà H không trả nợ là vi phạm nghĩa vụ do các bên thỏa thuận. Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 465, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông T, bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 06/8/2025 là 4.781.561.506 đồng (trong đó: nợ gốc 2.311.331.261 đồng, lãi trong hạn 347.974.117 đồng, lãi quá hạn 1.926.515.626 đồng, phí chậm thanh toán 195.740.502 đồng). Ông T và bà H tiếp tục phải trả cho Ngân hàng tiền lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 07/8/2025 cho đến khi trả hết nợ.

[3.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng, ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, 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 CA 737659, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05544 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2015, cập nhật sang tên cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H ngày 01/02/2018. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 2019.0474.HĐTC.611 ngày 25/4/2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ngày 25/4/2019 được thực hiện đúng quy định tại các Điều 500, 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp ông T, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đồng thời số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì yêu cầu ông T, bà H phải tiếp tục thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 323 và Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L, bà Phan Thị Đ không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai) với ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H trong vụ án này. Ông L, bà Đ sẽ khởi kiện trong vụ án dân sự khác khi có phát sinh tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng để xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 3.200.000 đồng mà nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q đã nộp (Theo biên bản quyết toán tiền chi phí tố tụng ngày 05/12/2024). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận nên ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết: ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.781.562 đồng.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 317, 318, 320, 323, 325, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có hiệu lực ngày 15/3/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Vương Hoàng T, bà Phạm Thị H.

- Buộc ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 06/8/2025 là 4.781.561.506đ (Bốn tỷ bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm sáu mươi một nghìn năm trăm linh sáu đồng), cụ thể:

+ Theo Hợp đồng tín dụng số 2019.0474.HĐTD.611 ngày 25/4/2019 tổng nợ là 4.490.630.061 đồng (bao gồm: nợ gốc 2.264.000.000 đồng, lãi trong hạn 347.974.117 đồng, lãi quá hạn 1.878.655.944 đồng).

+ Theo Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kiêm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản đối với thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited tổng nợ là 290.931.445 đồng (bao gồm: nợ gốc 47.331.261 đồng; lãi quá hạn 147.859.682 đồng, phí chậm thanh toán 195.740.502 đồng).

Ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H tiếp tục phải trả nợ lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Đề nghị phát hành Thẻ tín dụng quốc tế kèm Hợp đồng mở và sử dụng tài khoản đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 07/8/2025 cho đến khi ông T và bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp ông T và bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q 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 khác gắn liền với đất tại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, 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 CA 737659, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05544 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/6/2015, cập nhật thay đổi ngày 01/02/2018 cho ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H theo Hợp đồng thế chấp ngày 25/4/2019 công chứng tại Văn phòng Công chứng Lê Tâm, tỉnh Đồng Nai), đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Biên Hòa ngày 25/4/2019. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T, bà H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Ông T và bà H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) mà Ngân hàng đã tạm ứng trước.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vương Hoàng T và bà Phạm Thị H phải chịu số tiền 112.781.562đ (Một trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi một nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 53.304.000đ (Năm mươi ba triệu ba trăm linh bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009826 ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

4. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 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:
THẨM

- VKSND khu vực 1 - Đồng Nai;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Đồng Thị Kim Thoa