

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 242/2024/DS-ST
Ngày 31-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung.

2. Bà Hoàng Lệ Chi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 506/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 346/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q1; địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt) và Tầng 2, Tòa nhà S- 1r, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Nguyễn Ngọc Thủy T2, ông Võ Anh T3, ông Nguyễn Quang H1; địa chỉ: tầng 6, Tòa nhà P, số 26 U, Phường Y, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2024). Ông T3 có mặt.

- Bị đơn: Bà Văn Văn Ngọc T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 24/7 Khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Hiện đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam An Phước, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh Th, sinh năm 1967;

2/ Ông Văn Văn M, sinh năm 1967;

3/ Anh Văn Văn Minh T4, sinh năm 2001;

4/ Cháu Văn Ngọc N, sinh ngày 17/9/2011;

5/ Cháu Văn Hoàng Bảo Kh, sinh ngày 05/9/2012;

Người đại diện hợp pháp của cháu N và cháu Kh: Bà Văn Văn Ngọc T1, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số 24/7 Khu phố Th, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà T1, bà Th, ông M, ông T4 đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký với bà Văn Văn Ngọc T1 các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 9749635.22 ngày 27/06/2022 với nội dung: Ngân hàng cho bà Văn Văn Ngọc T1 vay số tiền 4.200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số: 3523, tờ bản đồ số: 65, địa chỉ: khu phố Th, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 05/08/2052. Ngày 05/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(1).22 với số tiền 350.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng và ngày 09/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(2).22 với số tiền 530.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 13,5%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 11.670.000 đồng, tháng cuối trả phần còn lại, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/08/2022. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/08/2022. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 11/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(3).22 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,1%/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 này sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,9%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 11.670.000 đồng, tháng cuối trả phần còn lại, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/08/2022. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/08/2022. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ngày 15/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(4).22 với số tiền 210.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 16/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(5).22 với số tiền 300.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 19/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo

Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(6).22 với số tiền 140.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 23/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(7).22 với số tiền 100.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 25/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(8).22 với số tiền 140.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 26/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(9).22 với số tiền 260.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 27/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(10).22 với số tiền 350.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 30/08/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(11).22 với số tiền 150.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 07/09/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(12).22 với số tiền 490.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Ngày 10/09/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(13).22 với số tiền 280.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 11.670.000 đồng, tháng cuối trả phần còn lại, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/09/2022. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/09/2022. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ. Ngày 12/09/2022, Ngân hàng đã giải ngân cho bà Văn Văn Ngọc T1 theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(14).22 với số tiền 200.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng. Lãi suất vay: lãi suất tại thời điểm giải ngân: 13,5%/năm, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,9%/năm; hoàn trả khoản tín dụng gốc: hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 11.670.000 đồng, tháng cuối trả phần còn lại, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/10/2022. Ngày trả lãi: hàng tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 25/10/2022. Ngày trả phí: theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/7/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5128240002148532; loại thẻ: VIB Finance Free; hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí.

Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/7/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5138920001091043; loại thẻ: VIB Cash Back; hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về

điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí.

Thẻ tín dụng: Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5130940000386085; loại thẻ: VIB Travel Élite; hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Văn Văn Ngọc T1 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 04/02/2023 và đang xếp loại nợ nhóm 5 là nợ xấu theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 11/2021/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Tạm tính đến ngày 31/07/2024, bà Văn Văn Ngọc T1 đã trả cho Ngân hàng số tiền tổng cộng là 316.391.653 đồng (Trong đó: nợ gốc: 70.020.000 đồng, nợ lãi: 246.371.653 đồng). Bà Văn Văn Ngọc T1 còn nợ Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền là 5.697.466.385 đồng (năm tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng), bao gồm:

Đơn vị tính: Đồng

HĐTD/Thẻ tín dụng	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
9749635.22	4.129.980.000	836.385.104	277.548.058	-	5.243.913.162
5128240002148532	48.698.045	-	26.053.148	39.350.962	114.102.155
5138920001091043	52.494.656	-	29.346.086	47.880.062	129.720.804
5130940000386085	105.867.100	-	60.038.804	43.824.360	209.730.264
Tổng	4.337.039.801	836.385.104	392.986.096	131.055.384	5.697.466.385

- Tài sản bảo đảm cho các khoản vay của bà Văn Văn Ngọc T1 là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 3523, tờ bản đồ số: 65, địa chỉ: khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, số vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 04/8/2022 cho bà Văn Văn Ngọc T1. Tài sản này được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 015742, quyển số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 11/8/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Văn Văn Ngọc T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền tạm tính đến ngày 31/07/2024 là: 5.697.466.385đ (năm tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc là 4.337.039.801 đồng, nợ lãi trong hạn là 836.385.104 đồng, nợ lãi quá hạn là 392.986.096 đồng, phí là 131.055.384 đồng.

- Ngân hàng yêu cầu tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 01/08/2024 cho đến khi bà Văn Văn Ngọc T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký (Hợp đồng tín dụng số 9749635.22 ngày

27/06/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(1).22 ngày 05/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(2).22 ngày 09/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(3).22 ngày 11/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(4).22 ngày 15/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(5).22 ngày 16/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(6).22 ngày 19/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(7).22 ngày 23/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(8).22 ngày 25/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(9).22 ngày 26/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(10).22 ngày 27/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(11).22 ngày 30/8/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(12).22 ngày 07/9/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(13).22 ngày 10/9/2022, Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 9749635(14).22 ngày 12/9/2022; Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022).

- Trong trường hợp bà Văn Văn Ngọc T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q1 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: 3523, tờ bản đồ số: 65, địa chỉ: khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, sổ vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật sang tên cho bà Văn Văn Ngọc T1 ngày 04/08/2022. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 015742, quyền số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 11/08/2022 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 Ngân hàng. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Văn Văn Ngọc T1 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 Ngân hàng (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5648514.22.628 ngày 11/08/2022).

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 Ngân hàng. 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 Ngân hàng.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Văn Văn Ngọc T1 trình bày: Bà T1 thống nhất với nội dung của các hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, hợp đồng thế chấp, số tiền vay, số tiền đã trả...theo nội dung khởi kiện của Ngân hàng. Bà T1 đã nhận đủ tiền vay và trả nợ được một thời gian ngắn. Sau đó, bà phải đi chấp hành án phạt tù nên gặp khó khăn về kinh tế và không đủ tiền để trả nợ cho ngân hàng theo thỏa thuận đã ký kết. Nay Ngân hàng TMCP Q1 khởi kiện tại Tòa án buộc bà T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 toàn bộ các khoản nợ theo yêu cầu khởi kiện thì bà đồng ý.

Tất cả khoản vay của bà T1 được thế chấp bằng tài sản là “Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 3523, tờ bản đồ số: 65, địa chỉ: khu phố Th, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, số vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 04/08/2022 cho bà Văn Văn Ngọc T1” và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ ngày 11/08/2022. Trường hợp bà không thực hiện việc trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Với tư cách là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T1 không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Văn Văn M và ông Văn Văn Minh T4 trình bày:* Hiện nay bà Th, ông M và ông T4 đang sinh sống trong căn nhà mà bà T1 đã thế chấp để vay tiền của Ngân hàng TMCP Q1. Bà Th, ông M và ông T4 không có tiền trả nợ thay bà T1. Nếu bà T1 không trả được nợ thì các ông bà đồng ý bàn giao tài sản cho Ngân hàng để xử lý theo hợp đồng thế chấp mà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3523, tờ bản đồ số: 65 tọa lạc tại khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, số vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật sang tên cho bà Văn Văn Ngọc T1 ngày 04/08/2022; có các tài sản gắn liền với đất gồm: Một nhà ở riêng lẻ loại 01 (một) tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (phía trong có ốp gạch men lửng), cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính; 01 tường gạch xây tô + nhôm sắt, cao khoảng 2,5m; dài khoảng 4m; 01 Cổng nhôm sắt cao khoảng 2,5m, dài khoảng 3,4m; 02 trụ cổng bằng gạch xây tô sơn nước cao khoảng 3m, rộng 40cm; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 giếng khoan + máy bơm.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:* Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Văn Văn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Văn Văn M và ông Văn Văn Minh T4 đều có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Ngày 27/6/2022, Ngân hàng TMCP Q1 (gọi tắt là Ngân hàng) đã ký kết với bà Văn Văn Ngọc T1 hợp đồng tín dụng số 9749635.22 ngày

27/06/2022 với nội dung: Ngân hàng cho bà Văn Văn Ngọc T1 vay số tiền 4.200.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số: 3523, tờ bản đồ số: 65, địa chỉ: khu phố Th, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương; thời hạn vay: 360 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 05/08/2052. Lãi suất vay quy định theo từng lần giải ngân cụ thể. Ngoài ra, căn cứ vào Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5128240002148532; loại thẻ: VIB Finance Free; hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí; căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5138920001091043; loại thẻ: VIB Cash Back; hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí; căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà Văn Văn Ngọc T1 với số thẻ: 5130940000386085; loại thẻ: VIB Travel Elite; hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo Bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB và Biểu phí.

[3] Xem xét hợp đồng tín dụng: Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký Ngân hàng đã giải ngân cho bà T1 vay tổng số tiền 4.200.000.000 đồng theo các đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Bà T1 có nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi hàng tháng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 gặp khó khăn vì phải đi chấp hành án phạt tù nên không thanh toán nợ đúng hạn cho Ngân hàng. Xét thấy, bị đơn không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Hợp đồng tín dụng số 9749635.22 ngày 27/06/2022 và các khế ước nhận nợ được Ngân hàng và bị đơn ký kết, thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

Ngoài ra, theo các đề nghị phát hành thẻ thì Ngân hàng đã cấp cho bà Văn Văn Ngọc T1 03 (ba) thẻ tín dụng với các số thẻ: 5128240002148532, loại thẻ: VIB Finance Free, hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; số thẻ: 5138920001091043, loại thẻ: VIB Cash Back, hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng và số thẻ: 5130940000386085, loại thẻ: VIB Travel Elite, hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng. Xét thấy, đề nghị phát hành thẻ tín dụng của bà T1 với Ngân hàng thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải thực hiện. Bà T1 đã sử dụng hết hạn mức thẻ tín dụng nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán là vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết.

Như vậy, bà T1 phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày ngày 31/7/2024 là 5.697.466.385đ (năm tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc là 4.337.039.801 đồng, nợ lãi trong hạn là 836.385.104 đồng, nợ lãi quá hạn là 392.986.096 đồng, phí là 131.055.384 đồng. Bà T1 còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi, lãi quá hạn và phí phạt phát sinh theo quy định tại hợp đồng tín dụng, các đơn

đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ và các đề nghị phát hành thẻ kể từ ngày 01/8/2024 cho đến ngày thanh toán xong khoản nợ.

[4] Xem xét các hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 015742, quyền số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thanh Vũ, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 11/08/2022. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3523, tờ bản đồ số: 65 tọa lạc tại khu phố Th, phường D, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, số vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật sang tên cho bà Văn Văn Ngọc T1 ngày 04/08/2022. Quyền sử dụng đất được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An theo đúng quy định của pháp luật.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất này có các tài sản gắn liền với đất sau: Một nhà ở riêng lẻ loại 01 (một) tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (phía trong có ốp gạch men lửng), cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính; 01 tường gạch xây tô + nhôm sắt, cao khoảng 2,5m; dài khoảng 4m; 01 Cổng nhôm sắt cao khoảng 2,5m, dài khoảng 3,4m; 02 trụ cổng bằng gạch xây tô sơn nước cao khoảng 3m, rộng 40cm; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 giếng khoan + máy bơm.

Tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quy định: *“Tài sản thế chấp theo Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn: Các công trình xây dựng phụ trợ thuộc sở hữu của Bên B, vật phụ gắn với Tài sản thế chấp, ...”*. Bị đơn xác định toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là tài sản của bị đơn. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Văn Văn M và ông Văn Văn Minh T4 đều xác định hiện nay các ông bà đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nhưng không có tiền trả nợ thay bà T1 và đồng ý bàn giao tài sản để xử lý theo hợp đồng thế chấp. Vì vậy, Tòa án có đủ căn cứ xác định toàn bộ tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều là tài sản thế chấp. Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, các hợp đồng đều được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Do đó, trong trường hợp bà T1 thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Chi phí tố tụng khác: Ngân hàng đã đóng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng). Do đó, bà T1 phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Thông tư số 39/2016/TT-NHNN, ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q1 đối với bà Văn Văn Ngọc T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Văn Văn Ngọc T1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q1 tổng số tiền nợ tính đến ngày 31/7/2024 là 5.697.466.385đ (năm tỷ sáu trăm chín mươi bảy triệu, bốn trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm tám mươi lăm đồng). [Trong đó: Nợ gốc là 4.337.039.801đ (bốn tỷ ba trăm ba mươi bảy triệu không trăm ba mươi chín nghìn tám trăm linh một đồng), nợ lãi trong hạn là 836.385.104đ (tám trăm ba mươi sáu triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn một trăm linh bốn đồng), nợ lãi quá hạn là 392.986.096đ (ba trăm chín mươi hai triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn không trăm chín mươi sáu đồng), phí là 131.055.384đ (một trăm ba mươi một triệu không trăm năm mươi lăm nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng)].

- Tiền lãi, lãi quá hạn và phí trên số tiền nợ gốc kể từ ngày 01/8/2024 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 9749635.22 ngày 27/06/2022, các đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 9749635(1).22 ngày 05/8/2022; số 9749635(2).22 ngày 09/8/2022; số 9749635(3).22 ngày 11/8/2022; số 9749635(4).22 ngày 15/8/2022; số 9749635(5).22 ngày 16/8/2022; số 9749635(6).22 ngày 19/8/2022; số 9749635(7).22 ngày 23/8/2022; số 9749635(8).22 ngày 25/8/2022; số 9749635(9).22 ngày 26/8/2022; số 9749635(10).22 ngày 27/8/2022; số 9749635(11).22 ngày 30/8/2022; số 9749635(12).22 ngày 07/9/2022; số 9749635(13).22 ngày 10/9/2022; số 9749635(14).22 ngày 12/9/2022 và các Đề nghị phát hành thẻ ngày 06/07/2022 được Ngân hàng TMCP Q1 và bà Văn Văn Ngọc T1 ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

2. Trường hợp bà Văn Văn Ngọc T1 không thanh toán được nợ thì Ngân hàng TMCP Q1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3523, tờ bản đồ số: 65 tọa lạc tại khu phố Thắng Lợi 2, phường Dĩ An, thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 139946, sổ vào sổ cấp GCN: CH 17140 do UBND thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/04/2019, cập nhật sang tên cho bà Văn Văn Ngọc T1 ngày 04/08/2022; các tài sản gắn liền với đất gồm: Một nhà ở riêng lẻ loại 01 (một) tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước (phía trong có ốp gạch men lửng), cột gạch, trần thạch cao, mái tôn, cửa sắt kính; 01 tường gạch xây tô + nhôm sắt, cao khoảng 2,5m; dài khoảng 4m; 01 Cổng nhôm sắt cao khoảng 2,5m,

dài khoảng 3,4m; 02 trụ cổng bằng gạch xây tô sơn nước cao khoảng 3m, rộng 40cm; 01 đồng hồ điện kế chính; 01 giếng khoan + máy bơm. Bà Văn Văn Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Thanh Th, ông Văn Văn M và ông Văn Văn Minh T4 phải giao toàn bộ tài sản thế chấp khi có yêu cầu.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng TMCP Q1. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q1.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Văn Văn Ngọc T1 phải nộp 113.697.466đ (một trăm mười ba triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q1 số tiền 56.684.031đ (năm mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn không trăm ba mươi một đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001023 ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí tố tụng khác: Bà Văn Văn Ngọc T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Q1 chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

5. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp bản án được thi hành án 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: VT, HS.

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

Chu Thị Vân

