| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phú** |

Bản án số: **21**/2025/ST-DS
Ngày 20/8/2025
Về tranh chấp: *"Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp QSD đất"*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà*: Ông Lê Văn Trung

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Vũ Trung Thành

Ông Nguyễn Viết Xứng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Hồ Thị Bình – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên toà: Ông Đoàn Lương Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 về "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2025/QĐXX –ST ngày 18/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐST- DS ngày 04/8/2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ngân hàng VPB. Địa chỉ: số 89 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội (nay là phường Đống Đa, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hồng B – Trưởng phòng xử lý nợ (Văn bản uỷ quyền số 10/2025/UQN-CTQT ngày 12/02/2025. Uỷ quyền lại tham gia tố tụng cho ông Hà Quang Th – Chuyên viên xử lý nợ.

Kế thừa một phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty JR. Địa chỉ: Số 219, phố Trung Kính, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Anh T – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc D – Trưởng phòng xử lý nợ Miền Nam (Theo văn bản ủy quyền số 10/2024/UQ-TGĐ ngày 05/12/2024. Uỷ quyền tham gia tố tụng lại cho ông Vương Đức Thái B – Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 41807/2025/UQ-XLN-JUPITERMN ngày 31/7/2025)

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Ấp Đồng Tiến 4, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai.

## NHẬN THẤY

*Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng VPB trình bày:*

Ngày 21/11/2022, Ngân hàng VPB (sau đây được viết tắt là Ngân hàng) đã ký Hợp đồng tín dụng số: LN2211157450301 ngày 21/11/2022 và Khế ước nhận nợ với bà Nguyễn Thị H vay vốn tại VPBank số tiền 3.940.000.000 đồng; Thời hạn vay: 300 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay hoàn vốn mua BĐS tại 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Để đảm bảo khoản vay, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất:

- Mảnh đất thứ nhất có diện tích 175,2m² thuộc thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011596/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 2: có diện tích 175,7m² thuộc thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011597/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 3: có diện tích 175,8m² thuộc thửa đất số 1186, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011598/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 4 có diện tích 175,9m² thuộc thửa đất số 1187, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011599/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 5 có diện tích 175,8m² thuộc thửa đất số 1188, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011600/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 6 có diện tích 176,3m² thuộc thửa đất số 1189, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011601/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 7 có diện tích 176,5m² thuộc thửa đất số 1190, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011602/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 8 có diện tích 176,6m² thuộc thửa đất số 1191, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011603/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

- Mảnh đất thứ 9 có diện tích 177,1m² thuộc thửa đất số 1192, tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được Sơ rài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011604/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

Ngày 26/01/2024, Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng tiếp tục ký Hợp đồng cho vay số LN2401231666352 và Khế ước nhận nợ với bà Nguyễn Thị H vay vốn tại Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng số tiền 800.000.000 đồng; Thời hạn vay: 120 tháng; Mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng – mua sắm vật dụng thiết bị gia đình.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên toàn bộ khoản nợ đã chuyển sang quá hạn và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER ngày 29/04/2025 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng với Công ty JR (sau đây được viết tắt là Công ty JR) thì Ngân hàng đồng ý bán và Công ty JR đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H 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 đã ký kết với Ngân hàng theo tỉ lệ Jupiter – VPBank (95% - 5%).

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho ngân hàng, tuy bà Nguyễn Thị H không thực hiện. Tạm tính đến ngày 20/08/2025, tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng tổng số tiền, cụ thể như sau: 4.973.062.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.488.836.000 đồng; Nợ lãi: 484.226.585 đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ thanh toán một lần cho VPBank tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/08/2025 là: 248.653.129 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 224.441.800 đồng; Nợ lãi: 24.211.329 đồng).

Nay Ngân hàng VPB đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Nguyễn Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho ngân hàng. Lãi phát sinh phải trả cho ngân hàng tương ứng với tỷ lệ sở hữu của ngân hàng đối với từng khoản nợ. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng.

** Theo bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đại diện Công ty JR trình bày:*

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER ngày 29/04/2025 và Phụ lục đính kèm giữa Ngân hàng VPB với Công ty JR thì ngân hàng đồng ý bán và Công ty JR đồng ý mua các khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H 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 phát sinh theo các Hợp đồng tín dụng số LN2211157450301 ngày 21/11/2022 và Khế ước nhận nợ; Hợp đồng cho vay số LN2401231666352 và Khế ước nhận nợ mà bà Nguyễn Thị H đã ký kết với ngân hàng theo tỉ lệ Jupiter – VPBank (95% - 5%).

Quá trình xử lý khoản vay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay cho ngân hàng, tuy bà Nguyễn Thị H không thực hiện. Tạm tính đến ngày 20/08/2025, tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng tổng số tiền, cụ thể như sau: 4.973.062.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.488.836.000 đồng; Nợ lãi: 484.226.585 đồng).

Nay Công ty JR kế thừa môt phần quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H thực hiện nghĩa vụ thanh toán một lần cho Công ty JR tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/08/2025 theo tỷ lệ 95% là: 4.475.756.326 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4,264,394,200 đồng; Nợ lãi: 460,015,255 đồng).

Đề nghị Tòa án tiếp tục cho tính lãi theo đúng thỏa thuận trong (các) Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ (nếu có) và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày bà Nguyễn Thị H thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty JR. Lãi phát sinh phải trả cho Công ty JR tương ứng với tỷ lệ sở hữu của công Jupiter đối với từng khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà bà Nguyễn Thị H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho công Jupiter thì công Jupiter có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho Công ty JR.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H được Tòa án triệu tập nhiều lần đến để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị H vẫn vắng mặt không có lý do.*

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VPB; chấp nhận yêu cầu của Công ty JR, buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng VPB số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 20/08/2025 là: 248.653.129 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 224.441.800 đồng; Nợ lãi: 24.211.329 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận; Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Công ty JR số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/08/2025 theo tỷ lệ 95% là: 4.475.756.326 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.264.394.200 đồng; Nợ lãi: 460.015.255 đồng) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận.

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đề nghị tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng VPB; Công ty JR;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, thảo luận và nghị án;

## XÉT THẤY

[1] Hợp đồng cho vay số: LN2211157450301 ngày 21/11/2022, mục đích vay hoàn vốn mua BĐS tại 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, tờ bản đồ số 42, tại địa chỉ: Ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; hợp đồng tín dụng số LN2401231666352 ngày 26/01/2024, mục đích sử dụng vốn: Vay tiêu dùng – mua sắm vật dụng thiết bị gia đình được ký giữa Ngân hàng VPB với bà Nguyễn Thị H, vay theo hình thức thế chấp có tài sản bảo đảm là 09 thửa đất, cụ thể:

Thửa đất số 1184 có diện tích 175,2 m²; Thửa đất số 1185 có diện tích 175,7 m²; Thửa đất số 1186 có diện tích 175,8 m²; Thửa đất số 1187 có diện tích 175,9 m²; Thửa đất 1188 có diện tích 175,8 m²; Thửa đất số 1189 có diện tích 176,3 m²; Thửa đất số 1190 có diện tích 176,5 m²; Thửa đất số 1191 có diện tích 176,6 m²; thửa đất số 1192 có diện tích 177,1 m². Các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) nay là ấp Phước Tân, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011604/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: LN2211157450301/HĐTC ngày 18/11/2022 số công chứng: 37315, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Bình Phước và được đăng ký thế chấp ngày 18/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, do bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng VPB khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả số tiền gốc đã vay còn lại là 4.488.836.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Yêu cầu này được đại diện của Ngân hàng VPB chứng minh qua lời trình bày của mình, qua Hợp đồng cho vay số Hợp đồng tín dụng số LN2211157450301 ngày 21/11/2022; hợp đồng tín dụng số LN2401231666352 ngày 26/01/2024 và các khế ước nhận nợ được ký giữa Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng với bà Nguyễn Thị H; tính đến ngày 20/08/2025, tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng VPB tổng số tiền, cụ thể như sau: **4.973.062.585 đồng** (Trong đó: Nợ gốc: 4.488.836.000 đồng; Nợ lãi: 484.226.585 đồng).

Ngày 29/4/2025, Ngân hàng VPB và Công ty JR thỏa thuận ký Hợp đồng mua bán nợ số 17/2025/VPB-JUPITER ngày 29/04/2025 và Phụ lục đính kèm. Theo nội dung thỏa thuận thì Ngân hàng VPB đồng ý bán và Công ty JR đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là bà Nguyễn Thị H 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 đã ký kết với Ngân hàng theo tỉ lệ Jupiter – VPBank (95% - 5%). Theo tỷ lệ này thì bà Nguyễn Thị H còn nợ Ngân hàng VPB số tiền gốc là 224.441.800 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 20/8/2025 là 24.211.329 đồng); Nợ Công ty JR số tiền gốc theo tỷ lệ 95% là: 4.264.394.200 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 20/8/2025 là 460.015.255 đồng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án để tham gia hòa giải, giải quyết vụ án; khi đến hạn thanh toán nợ không chủ động liên hệ với Ngân hàng VPB để thanh toán các khoản nợ gốc và lãi đã vay; Tòa án đã tiến hành triệu tập bà Nguyễn Thị H đến để hòa giải, giải quyết vụ án nhưng bà Hòa vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Điều đó thể hiện bà Hòa không có thiện chí trả nợ khi đến hạn, cố tình kéo dài thời hạn trả nợ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng VPB, Công ty JR. Xét cần áp dụng các Điều 95, 97, 110 và 111 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024 buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng VPB số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 20/08/2025 là: 248.653.129 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 224.441.800 đồng; Nợ lãi: 24.211.329 đồng); trả cho Công ty JR số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 07/08/2025 theo tỷ lệ 95% là: 4.475.756.326 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 4.264.394.200 đồng; Nợ lãi: 460,015,255 đồng) là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng VPB và Công ty JR đòi buộc bà Hòa tiếp tục trả tiền lãi trên số tiền còn nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng và Công ty JR là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như phù hợp các cam kết các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay đã ký kết, do vậy cần

buộc bà Hòa tiếp tục trả lãi với lãi suất theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận quy định trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày xét xử (tức ngày 21/8/2025) cho đến khi trả hết nợ.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng VPB và Công ty JR có yêu cầu trường hợp bà Hòa không trả hoặc không trả hết toàn bộ số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng và Công ty JR thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là 09 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất có diện tích 175,2m² thuộc thửa đất số 1184; Thửa đất có diện tích 175,7m² thuộc thửa đất số 1185; Thửa đất có diện tích 175,8m² thuộc thửa đất số 1186; Thửa đất có diện tích 175,9m² thuộc thửa đất số 1187; Thửa đất có diện tích 175,8m² thuộc thửa đất số 1188; Thửa đất có diện tích 176,3m² thuộc thửa đất số 1189; Thửa đất có diện tích 176,5m² thuộc thửa đất số 1190; Thửa đất có diện tích 176,6m² thuộc thửa đất số 1191; thửa đất có diện tích 177,1m² thuộc thửa đất số 1192; Các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) nay là ấp Phước Tân, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011604/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: LN2211157450301/HĐTC ngày 18/11/2022 số công chứng: 37315, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Bình Phước, tỉnh Bình Phước và được đăng ký thế chấp ngày 18/11/2022 tại Văn phòng Công chứng Bình Phước để thu hồi toàn bộ khoản vay. Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng này là hợp pháp và phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Trước đây bà Hòa cũng đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ nếu không có tiền trả nợ. Do đó, trường hợp bà Hòa không trả nợ thì Ngân hàng và Công ty JR có quyền yêu cầu bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai về nội dung giải quyết vụ án tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản là 7.000.000 đồng bà Nguyễn Thị H phải chịu.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng VPB và Công ty JR được Tòa án chấp nhận với tổng số tiền là 4.724.49.455 đồng nên bà Nguyễn Thị Hà phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 09, 26 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 95, 97, 110 và 111 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024;

Căn cứ các Điều 09, 26 Nghị quyết 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 VPB và Công ty JR.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng VPB số tiền gốc đã vay còn nợ lại là 224.441.800 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 20/8/2025 là 24.211.329 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho Công ty JR số tiền gốc đã vay còn nợ lại là 4.264.394.200 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 20/8/2025 là 460.015.255 đồng.

Bà Nguyễn Thị H tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số LN2211157450301 ngày 21/11/2022; hợp đồng tín dụng số LN2401231666352 ngày 26/01/2024 và các khế ước nhận nợ được ký giữa Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng với bà Nguyễn Thị H kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi trả hết số nợ gốc đã vay tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không trả nợ thì Ngân hàng VPB và Công ty JR có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền bán tài sản thế chấp là các thửa đất sau:

Thửa đất số 1184 có diện tích 175,2 m²; Thửa đất số 1185 có diện tích 175,7 m²; Thửa đất số 1186 có diện tích 175,8 m²; Thửa đất số 1187 có diện tích 175,9 m²; Thửa đất 1188 có diện tích 175,8 m²; Thửa đất số 1189 có diện tích 176,3 m²; Thửa đất số 1190 có diện tích 176,5 m²; Thửa đất số 1191 có diện tích 176,6 m²; thửa đất số 1192 có diện tích 177,1 m².

Các thửa đất trên thuộc tờ bản đồ số 42, toạ lạc tại ấp Phước Tân, xã Tân Phước, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) nay là ấp Phước Tân, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số DH047210, số vào sổ cấp GCN (CS) 011604/Tân Phước cấp ngày 27/10/2022 cho ông Nguyễn Hữu Vũ cùng vợ Phan Ngọc Thuỷ Tiên, đã được điều chỉnh biến động trang 3 cho bà Nguyễn Thị Hoà ngày 11/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: LN2211157450301/HĐTC ngày 18/11/2022 số công chứng: 37315, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Bình Phước và được đăng ký thế chấp ngày 18/11/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ) để thu hồi khoản nợ nói trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị H phải chịu, Bà Hòa phải trả lại cho Ngân hàng VPB chi phí xem xét thẩm định là 7.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H phải nộp là 112.724.410 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn lại cho Ngân hàng VPB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.292.493 theo Biên lai thu tiền số 0000227 ngày 17/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (cũ), nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trong 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

4. Ngân hàng VPB, Công ty JR và bà Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Văn Trung**