TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 147/2025/DS-ST
Ngày 16-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tô Văn Nhung.

2. Ông Phan Văn Cường.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 330/2025/TLST-DS ngày 21/5/2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (gọi tắt là V); địa chỉ trụ sở: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp ông, bà: Phạm Nhật Hoàng A, Nguyễn Trường T, Trần Tiến D, Bùi Ngọc T1; Cùng địa chỉ: Tòa nhà W N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 25/7/2025). Ông T1 có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trung C, sinh năm: 1982 và bà Lê Thị Danh P, sinh năm: 1982; cùng thường trú: Số E khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông C có mặt, bà P 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 Q (V) trình bày: Ngân hàng TMCP

Q đã ký với ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P các hợp đồng tín dụng/thẻ tín dụng, cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 8166767.22 ngày 02/6/2022 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P vay số tiền 700.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà trên nền đất cũ (bao gồm mua sắm thiết bị gia đình) tọa lạc tại thửa đất số 2741, tờ bản đồ số 16, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 180 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/06/2037. Lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân: 12,90%/năm. Lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 20 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên ngày 20/7/2022. Mỗi kỳ trả 3.890.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 20 hàng tháng. Ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 09/6/2022, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 8166767.22 với số tiền 700.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

+ Hợp đồng tín dụng số 7441807.23 ngày 25/5/2023 với nội dung: VIB cho ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P vay số tiền 150.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình; Thời hạn vay: 120 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 25/5/2033. Lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân: 15,5%/năm. Lãi suất này được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Thông tin về Lãi suất cơ sở theo sản phẩm tại từng thời kỳ được thông báo công khai trên website của V và/hoặc theo hình thức thông báo khác do V quyết định trong từng thời kỳ. Hoàn trả khoản tín dụng gốc: Vào ngày 25 hàng tháng; Kỳ trả đầu tiên ngày 25/6/2023. Mỗi kỳ trả 1.250.000 đồng; số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày trả lãi: Vào ngày 25 hàng tháng. Ngày trả phí: Theo quy định của V từng thời kỳ. Ngày 25/5/2023, V đã giải ngân cho ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 7441807.23 với số tiền 150.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

+ Căn cứ Đề nghị phát hành thẻ ngày 02/6/2022 và Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 19/9/2022 với nội dung: VIB đồng ý cấp Thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Trung C theo thẻ tín dụng số 100003081590 và thẻ tín dụng số 100001444900; hạn mức của hai thẻ được cấp là 85.000.000 đồng; lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2741, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 157400, số vào sổ cấp GCN: CS24478 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 25/9/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C ngày 07/04/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 4142, Quyển số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 06/6/2022. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, 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 N. Tính đến ngày 15/9/2025, ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P đã trả cho V tổng số tiền là 266.258.002 đồng (Trong đó: tiền nợ gốc là 89.190.736 đồng; tiền lãi là 177.067.266 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: 1.174.445.850 đồng.

Yêu cầu Tòa giải quyết những nội dung sau:

1/ Buộc bà ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 15/9/2025 là: 1.174.445.850 đồng,

Đơn vị: Đồng

HĐTD/Thẻ TD	Nợ gốc	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Phí	Tổng
8166767.22	622.059.264	72.778.335	90.523.659	0	785.361.258
7441807.23	138.650.000	19.636.164	22.804.426	0	181.090.590
100003081590	44.495.622	0	27.248.390	40.583.077	112.327.089
100001444900	37.989.899	0	22.618.801	35.058.213	95.666.913
Tổng	843.194.785	92.414.499	163.195.276	75641290	1.174.445.850

2/ VIB được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 16/9/2025 cho đến khi ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký.

3. Trong trường hợp ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2741, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 157400, số vào sổ cấp GCN: CS24478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/9/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C ngày 07/4/2021. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 4142, Quyển số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng

ngày 06/6/2022 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 V. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P 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 V (Chi tiết xem hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 1643913.22.681 ngày 06/6/2022). 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 V. 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 V.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung C thống nhất với trình bày của nguyên đơn về các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa ông C và vợ là bà Lê Thị Danh P với V, thống nhất toàn bộ số tiền đã vay và số tiền đã trả. Ngoài ra, ông C đã Đề nghị phát hành thẻ ngày 02/6/2022 và Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 19/9/2022, ông được V cấp hai thẻ tín dụng số 100003081590 và thẻ tín dụng số 100001444900, hạn mức của hai thẻ được cấp là 85.000.000 đồng; lãi suất, phí tuân theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB. Thời điểm ký hợp đồng tín dụng thì V đề nghị mở thẻ tín dụng nên ông đồng ý. Ông C xác định toàn bộ số tiền nợ phát sinh từ hai thẻ tín dụng là nợ chung của hai vợ chồng. Do vợ chồng ông gặp khó khăn về kinh tế nên không thanh toán được tiền nợ cho VIB theo thỏa thuận đã ký kết. Ông C thống nhất với toàn bộ số tiền nợ theo yêu cầu khởi kiện của V. Ông đề nghị V xem xét miễn giảm lãi suất cho vợ chồng ông, đồng thời cam kết trả nợ cho V trong thời hạn một tháng. Trường hợp không trả được nợ thì ông C đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thi hành án. Toàn bộ tiền nợ phát sinh với V là nghĩa vụ của vợ chồng ông, không liên quan đến người nào khác nên ông không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Quá trình tố tụng, bà P đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2741, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 157400, số vào sổ cấp GCN: CS24478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/9/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C ngày 07/4/2021. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lửng, móng bê tông cốt thép, trần bê tông đúc, có dán

thạch cao, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ+kính, mái tôn, khung sắt hộp, cửa sắt; 01 (một) đồng hồ nước chính; 01 (một) đồng hồ điện kế chính.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh 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 là nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Trung C đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn bà Lê Thị Danh P không chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Lê Thị Danh P được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P 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:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là V) khởi kiện ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P có địa chỉ cư trú tại số E khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh) yêu cầu ông C, bà P phải trả số tiền đã vay các theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Do đó, Tòa án xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Lê Thị Danh P đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà P.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 02/6/2022, V với ông C và bà P ký kết ợp đồng tín dụng số 8166767.22, số tiền vay là 700.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Sửa chữa nhà trên nền đất cũ (bao gồm mua sắm thiết bị gia đình) tọa lạc tại thửa đất số 2741, tờ bản đồ số 16, khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); thời hạn vay: 180 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 09/6/2037; lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân: 12,9%/năm; lãi suất này sẽ được V chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Ngày 09/6/2022, V đã giải ngân cho ông C và bà P vay số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 25/5/2023, V với ông C và bà P ký kết Hợp đồng tín dụng số 7441807.23, số tiền vay là 150.000.000 đồng; mục đích vay vốn: Mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay: 120 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 25/5/2033; lãi suất vay: tại thời điểm giải ngân: 15,5%/năm; lãi suất này được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Ngày 25/5/2023, V đã giải ngân cho ông C và bà P vay số tiền 150.000.000 đồng. Căn cứ đề nghị phát hành thẻ ngày 02/6/2022 và yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 19/9/2022 thì VIB đã cấp cho ông Nguyễn

Trung C hai thẻ tín dụng số 100003081590 và số 100001444900; hạn mức của hai thẻ là 85.000.000 đồng; lãi suất, phí thực hiện theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB. Theo thỏa thuận trong các hợp đồng đã giao kết thì phương thức trả nợ vay là trả gốc và lãi hàng tháng. Từ ngày 11/3/2024, ông C và bà P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký 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 N. Do đó, V khởi kiện buộc ông C và bà P phải thanh toán nợ.

[3] Thực hiện các hợp đồng tín dụng Ngân hàng V đã giải ngân cho ông ông C và bà P vay đủ số tiền theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết và cấp thẻ tín dụng với hạn mức theo yêu cầu của người vay. Hàng tháng ông C và bà P phải trả tiền gốc và lãi theo các hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến ngày 15/9/2025 ông C và bà P chỉ trả được cho V tổng số tiền 266.258.002 đồng (Trong đó: gốc là 89.190.736 đồng, lãi là 177.067.266 đồng) và còn nợ VIB tổng số tiền là: 1.174.445.850 đồng. Kể từ ngày 11/3/2024, ông C và bà P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng đã ký kết. Xét thấy, việc ông C và bà P không trả nợ cho VIB theo đúng thời hạn là vi phạm thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên, vi phạm Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức Tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017). Các hợp đồng tín dụng số 8166767.22 ngày 02/6/2022, hợp đồng tín dụng số 7441807.23 ngày 25/5/2023 đã được V với ông C và bà P 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. Ông C là người Đề nghị phát hành thẻ ngày 02/6/2022 và Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 19/9/2022 và được VIB cấp hai thẻ tín dụng số 100003081590 và số 100001444900 với hạn mức của hai thẻ tín dụng là 85.000.000 đồng. Xét thấy, thẻ tín dụng được cấp trong thời kỳ hôn nhân giữa ông C và bà P, thời gian cấp thẻ cùng với thời gian hai bên ký kết hợp đồng tín dụng. Việc chi tiêu, sử dụng thẻ tín dụng để tiêu dùng trong thời kỳ hôn nhân. Tại phiên tòa ông C xác định số tiền nợ phát sinh từ hai thẻ tín dụng này là nghĩa vụ chung của vợ chồng. Quá trình giải quyết vụ án bà P không có ý kiến phản đối gì đối với khoản vay này. Vì vậy, Tòa án xác định khoản vay phát sinh theo các thẻ tín dụng số 100003081590 và số 100001444900 cũng là nợ chung của ông C, bà P. Do ông C, bà P vi phạm nghĩa vụ của người vay nên phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông C, bà P phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng V tổng số tiền nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 15/9/2025 là 1.174.445.850 đồng (trong đó: Nợ gốc là 843.194.785 đồng; nợ lãi trong hạn là 92.414.499 đồng; nợ lãi quá hạn là 163.195.276 đồng và phí phát sinh theo các thẻ tín dụng là 75.641.290 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 16/9/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Tại phiên tòa ông C đề nghị VIB xem xét miễn giảm tiền lãi cho ông và đồng thời cho ông thêm thời gian một tháng để thanh toán tiền nợ nhưng V không đồng ý nên yêu cầu của ông C không có căn cứ xem xét.

[4] Hợp đồng thế chấp số công chứng 4142, quyển số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 06/6/2022 giữa Ngân hàng V với ông C và bà P. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2741, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 157400, số vào sổ cấp GCN: CS24478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/9/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C ngày 07/4/2021. Tài sản thế chấp đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương chứng nhận thế chấp ngày 07/6/2022 theo đúng quy định của pháp luật. Ông C và bà P đã sử dụng tài sản của mình để đảm bảo các khoản vay tại VIB của hai vợ chồng. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì tài sản gắn liền với đất gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lửng, móng bê tông cốt thép, trần bê tông đúc, có dán thạch cao, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ+kính, mái tôn, khung sắt hộp, cửa sắt; 01 (một) đồng hồ nước chính; 01 (một) đồng hồ điện kế chính.

[5] Xét thấy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và được đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông C và bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc VIB chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và V có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của V là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận. Điều 3.2 của Hợp đồng thế chấp thể hiện: *"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; Hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ Tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan có thẩm quyền hoặc bên thứ ba; Bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo Hợp đồng bảo hiểm ký giữa Bên B và công ty B bất kì được Bên A chấp thuận: Tài sản mới phát sinh từ hoặc tăng thêm do sửa chữa, nâng cấp, đầu tư vào Tài sản thế chấp hoặc do tác động bởi bất kỳ phương thức nào khác tới Tài sản thế chấp, tài sản mới được hình thành sau khi bị chia, tách thuộc sở hữu của Bên B; Phần giá trị Tài sản thế chấp trong tài sản mới sau hợp nhất, sáp nhập Tài sản thế chấp với tài sản khác hoặc do tác động bởi bất kỳ phương thức nào khác tới Tài sản thế chấp".* Do đó, Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản nếu bên vay không trả được nợ. Đối với một số tài sản là vật dụng sinh hoạt trong cuộc sống là tài sản di dời được nên không phát mại những tài sản này.

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

[8] Chi phí tố tụng khác: V đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng) nên ông C và bà P phải có trách nhiệm thanh toán lại cho VIB số tiền này.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại 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.

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);

- Căn cứ Điều 100 và Điều 210 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2024;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Thông tư số 12/2024/TT-NHNN, ngày 28/6/2024 của Ngân hàng N sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Căn cứ 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 Q đối với ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ tính đến ngày 15/9/2025 là 1.174.445.850đ (một tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn tám trăm năm mươi đồng). Trong đó: Nợ gốc là 843.194.785đ (tám trăm bốn mươi ba triệu một trăm chín mươi bốn nghìn bảy trăm tám mươi lăm đồng); nợ lãi trong hạn là 92.414.499đ (chín mươi hai triệu bốn trăm mười bốn nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng); nợ lãi quá hạn là 163.195.276đ (một trăm sáu mươi ba triệu một trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm bảy mươi sáu đồng) và phí phát sinh theo các thẻ tín dụng là 75.641.290đ (bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi mốt nghìn hai trăm chín mươi đồng).

- Tiền lãi kể từ ngày 16/9/2025 trở đi được tiếp tục tính theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số 8166767.22 ngày 02/6/2022, hợp đồng tín dụng số 7441807.23 ngày 25/5/2023; Đề nghị phát hành thẻ ngày 02/6/2022 và yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 19/9/2022 được Ngân hàng TMCP Q với ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P ký kết cho đến khi trả xong các khoản nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2741, tờ bản đồ số: 16, địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 157400, số vào sổ cấp GCN: CS24478 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/9/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung C ngày 07/4/2021. Và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bao gồm: 01 (một) nhà ở riêng lẻ (loại 01 trệt, 01 lầu), có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, có ốp gạch men lửng, móng bê tông cốt thép, trần bê tông đúc, có dán thạch cao, bậc thang ốp đá hoa cương, tay vịn gỗ+kính, mái tôn, khung sắt hộp, cửa sắt; 01 (một) đồng hồ nước chính; 01 (một) đồng hồ điện kế chính. Ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P phải thực hiện bàn giao toàn bộ tài sản thế chấp khi có yêu cầu.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P phải nộp 47.233.376đ (bốn mươi bảy triệu hai trăm ba mươi ba nghìn ba trăm bảy mươi sáu đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 20.592.811đ (hai mươi triệu năm trăm chín mươi hai nghìn tám trăm mười một đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008364 ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Trung C và bà Lê Thị Danh P phải trả cho Ngân hàng TMCP Q chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng).

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự 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.

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 TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16, TP.HCM;
- Phòng THADS khu vực 16, TP.HCM;
- Lưu: VT, HS.

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

Chu Thị Vân