

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 – 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: 75/2025/DS-ST
Ngày: 17-9-2025
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 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thảo

Ông Nguyễn Quốc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: VIB; địa chỉ trụ sở: Tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, Tòa nhà Sailing Tower – 111A Pasteur, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Phương A, ông Trần Võ L, ông Lê Viết P, ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ liên hệ: Tòa nhà Wbuilding, số 100 Nguyễn Thị Minh Khai, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2025). Ông Trần Minh H có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1992 và ông Lê Quang Đ, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường Vĩnh T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Đ có mặt, bà M có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Ông Nguyễn Hùng Phi K là Luật sư Công ty Luật TNHH P&K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ

Chí Minh; địa chỉ: Số 183, Nguyễn Hữu T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ông Lê Quang N, sinh năm 1962; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.
3. Ông Lê Quang Q, sinh năm 1990; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, khu phố 6, phường Vĩnh T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh T, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn VIB và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

VIB đã ký với bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ các hợp đồng tín dụng (HĐTD), cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 4536903.22 ngày 30/6/2022 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ vay số tiền 1.900.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay bù đắp vốn tự có nhận chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 17, phường Vĩnh T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; Thời hạn vay: 360 tháng tính từ ngày tiếp theo ngày khoản tín dụng được giải ngân đến ngày 11/7/2052. Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân: 10,10% năm; Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng; Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất 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 10 mỗi tháng trả 3.611.000 đồng. Ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 10. Kỳ trả nợ đầu tiên vào ngày 10/8/2022. Ngày trả phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Ngày 11/7/2022, VIB đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4536903(1).22 ngày 11/7/2022 với số tiền 1.300.000.000 đồng và theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4536903(2).22 ngày 12/7/2022 với số tiền 600.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

- Căn cứ đề nghị phát hành thẻ đã ký ngày 28/6/2022, VIB đồng ý cấp 02 thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị Ngọc M chi tiết như sau:

Số thẻ: 5268870001380502; Loại thẻ: VIB Rewards Unlimited; Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; Lãi suất, phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Số thẻ: 5268873001881552; Loại thẻ: VIB VIB Online Plus; Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; Lãi suất, phí: Theo quy định của VIB từng thời kỳ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Vĩnh T, thị xã T, 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: DC659875, số vào sổ cấp GCN: CS20907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2022 cho ông Lê Quang Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng số 09179, quyển số: 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/6/2022 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ đã thanh toán cho VIB số tiền là 361.356.403 đồng (trong đó: gốc là 79.251.227 đồng, lãi là 282.105.176 đồng).

Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ không trả nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng nên VIB đã chuyển toàn bộ khoản nợ của bà M, ông Đ sang khoản nợ quá hạn từ ngày 10/5/2024. Tính đến ngày 17/9/2025, bà M, ông Đ còn nợ VIB số tiền là 2.433.939.191 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi một đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.744.685 đồng, lãi quá hạn 126.495.086 đồng. Vì vậy, VIB yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ phải thanh toán cho VIB tổng số tiền là: 2.433.867.965 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi bảy ngàn chín trăm sáu mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.673.459 đồng, lãi quá hạn 126.495.086 đồng;

- Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho VIB, đề nghị Tòa án tuyên VIB 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 78, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Vĩnh T, thị xã T, 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: DC659875, số vào sổ cấp GCN: CS20907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2022 cho ông Lê Quang Đ. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 09179, quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/6/2022 và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phân 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 VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ 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 VIB.

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 tại VIB. 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 VIB.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ hoàn trả tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho VIB phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ thống nhất trình bày tại bản tự khai ngày 12/5/2025:* Vợ chồng ông Đ, bà M có vay VIB theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà VIB đã trình bày. Nay Ngân hàng khởi kiện thì vợ chồng ông Đ, bà M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại VIB vợ chồng ông bà đã bán cho bà Võ Thiếu Hiệp, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 3, phường Vĩnh T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh T, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 25/4/2025, đã nhận cọc 100.000.000 đồng và sau 45 ngày sẽ tiến hành chuyển nhượng. Vì vậy, vợ chồng ông bà xin thời gian tắt toán cho VIB chậm nhất là ngày 10/6/2025. Nếu sau ngày 10/6/2025, vợ chồng ông bà không tắt toán khoản vay được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang N và bà Nguyễn Thị N1 thống nhất trình bày:* Nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Vĩnh T, thị xã T, 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: DC659875, số vào sổ cấp GCN: CS20907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2022 cho ông Lê Quang Đ là tài sản của vợ chồng ông bà nhưng vợ chồng ông bà đã cho con trai là Lê Quang Đ theo hình thức làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mọi thủ tục do ông Đ làm nên vợ chồng ông bà cũng không rõ. Việc vợ chồng ông Đ, bà M thế chấp tài sản trên cho VIB, vợ chồng ông bà và mọi người trong nhà đều biết nhưng không biết là vay bao nhiêu. Vợ chồng ông Đ, bà M vay vốn Ngân hàng để làm ăn nhưng giờ làm ăn không được nên bị Ngân hàng kiện. Những lần Ngân hàng xuống làm việc vợ chồng ông bà đều biết nhưng không nắm rõ nội dung vì đất đã cho con nên để con tự xử lý. Đây là tài sản duy nhất của cả gia đình nên vợ chồng ông bà cũng mong Tòa án xem xét, giải quyết cho gia đình có chỗ ở. Vợ chồng ông bà thống nhất với ý kiến của ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án và xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Q:* Toà án đã triệu tập để tham gia tố tụng nhưng ông Quốc đều vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu độc lập.

- Tại bản tự khai ngày 17/9/2025 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ thanh toán

cho VIB tổng số tiền tính đến ngày đến ngày 17/8/2025 là 2.433.939.191 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi một đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.744.685 đồng, lãi quá hạn 42.950.485 đồng, phí phạt thẻ tín dụng 83.544.601 đồng và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 18/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày: Bị đơn thống nhất với các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã nêu nhưng đề nghị Ngân hàng xem xét lại phần tính lãi của 02 thẻ tín dụng và giảm lãi cho bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, Thẩm phán đã tiến hành các trình tự thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án là các hợp đồng tín dụng và đơn yêu cầu phát hành thẻ thì hai bên có ký kết các hợp đồng tín dụng. Đối với 02 thẻ tín dụng chỉ có bà M ký tên nhưng đây là nợ chung trong thời kỳ hôn nhân và ông Đ cũng thống nhất về khoản nợ này. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: VIB khởi kiện bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ thường trú tại địa chỉ tổ 1, khu phố 6, phường Vĩnh T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh T, Thành phố Hồ Chí Minh) tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang N, bà Nguyễn Thị N1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Q được

triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[1.3] Về phạm vi khởi kiện: Tại bản tự khai ngày 17/9/2025 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ thanh toán cho VIB tổng số tiền tính đến ngày đến ngày 17/9/2025 là 2.433.939.191 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi một đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.744.685 đồng, lãi quá hạn 42.950.485 đồng, phí phạt thẻ tín dụng 83.544.601 đồng và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 18/9/2025 đến ngày trả hết nợ. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 30/6/2022, VIB và bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Lê Quang Đ ký kết Hợp đồng tín dụng số 4536903.22 với nội dung: VIB cho bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ vay số tiền 1.900.000.000 đồng và đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 22/8/2022 với hạn mức 02 thẻ là 100.000.000 đồng. Các hợp đồng tín dụng nêu trên giữa hai bên thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện và cũng được bị đơn thừa nhận. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bà M, ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên VIB khởi kiện yêu cầu bà M, ông Đ thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ theo các hợp đồng tín dụng là có căn cứ. Do đó, việc VIB yêu cầu bà M, ông Đ thanh toán tổng số tiền đến ngày 17/9/2025 là 2.433.939.191 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi một đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.744.685 đồng, lãi quá hạn 42.950.485 đồng, phí phạt thẻ tín dụng 83.544.601 đồng và tiếp tục trả tiền lãi, lãi phạt phát sinh theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ đã ký kể từ ngày 18/9/2025 đến ngày trả hết nợ là có cơ sở theo quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 463; 466; 470 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về tiền lãi và mức lãi suất: Do bà M, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, VIB đã chuyển khoản nợ trên thành khoản nợ quá hạn từ ngày 10/5/2024. Hợp đồng tín dụng các bên ký kết thuộc trường hợp vay có lãi, VIB là tổ chức tín dụng nên có quyền thỏa thuận về lãi suất với khách hàng theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận dựa trên số nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ là phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019

của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số: 17, tọa lạc tại phường Vĩnh T, thị xã T, 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: DC659875, số vào sổ cấp GCN: CS20907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2022 cho ông Lê Quang Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số 09179, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 30/6/2022.

[3.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2025 của Tòa án thể hiện: Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 kết cấu tường gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Ceramic. Căn nhà gồm 03 phòng ngủ, 01 phòng khách, 01 phòng bếp và 01 nhà vệ sinh. Hiện tại trong căn nhà có vợ chồng bị đơn, bố mẹ bị đơn là ông Lê Quang N, sinh năm 1962, bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961, em trai bị đơn ông Lê Quang Q, sinh năm 1993 và con của bị đơn là cháu Lê Quốc Bảo sinh năm 2021 đang sinh sống. Theo ý kiến của bà Nga, ông Ngọc thì bà Nga, ông Ngọc thống nhất ý kiến với ông Đ và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông Lê Quang Q đã được tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến.

[3.2] Bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng phần đất đang thế chấp cho bà Võ Thiệu Hiệp: Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng ngày 25/4/2025 đã nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng đối với bà Võ Thiệu Hiệp nhưng không cung cấp được chứng cứ. Do đó, Tòa án không đưa bà Hiệp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không xem xét. Trường hợp bà Hiệp có tranh chấp với bị đơn sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3.3] Do bà M, ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên trường hợp bà M, ông Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì VIB được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ phải chịu theo quy định với số tiền 5.000.000 đồng để hoàn trả lại cho VIB.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 318, 319, 323, 365, 368, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;

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

Căn cứ Điều 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.

Căn cứ Nghị quyết 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn VIB đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ có nghĩa vụ thanh toán cho VIB tổng số tiền là 2.433.939.191 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu chín trăm ba mươi chín nghìn một trăm chín mươi một đồng), bao gồm: Nợ gốc là 1.815.699.420 đồng, lãi trong hạn 491.744.685 đồng (Bốn trăm chín mươi một triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm tám mươi lăm đồng); lãi quá hạn 42.950.485 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm năm mươi nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng), phí phạt thẻ tín dụng 83.544.601 đồng (Tám mươi ba triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm linh một đồng).

Kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 4536903.22 ngày 30/6/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 4536903(1).22 ngày 11/7/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 4536903(2).22 ngày 12/7/2022 và Đơn đề nghị phát hành thẻ ngày 28/6/2022 đã ký cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ không trả hoặc trả không đầy đủ khoản tiền vay thì VIB có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 78, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Vĩnh T, thị xã T, 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: DC659875, số vào sổ cấp GCN: CS20907 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/02/2022 cho ông Lê Quang Đ để thu hồi nợ. 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 Quốc Tế Việt Nam. 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 VIB.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) để hoàn trả cho VIB.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Lê Quang Đ phải chịu số tiền 80.678.784 đồng (Tám mươi triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi bốn đồng).

3.2 Hoàn trả cho VIB số tiền 37.852.000 đồng (Ba mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005139 ngày 18/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Lê Thị Hương