

Bản án số: 134/2024/DSST

Ngày: 18-9-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Bích Hằng;

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Đinh Khắc Quỳnh;

2. Bà Nguyễn Thị Bích Liễu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Thái Thị Thúy Vân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:** Ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 117/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (viết tắt VIB); trụ sở chính: Tầng 1 (tầng trệt), và tầng 2, Tòa nhà SailingTower – 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V, chức vụ: Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thu H, chức vụ: Giám đốc TTQLNNHBL 1- VIB; địa chỉ liên lạc: Tầng 1 (tầng trệt), và tầng 2, Tòa nhà SailingTower – 111A Pasteur, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Hà Văn K, ông Nguyễn Văn T, ông Lưu Duy L và ông Đỗ Tấn P, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng; địa chỉ nhận văn bản: Tầng 6, Tòa nhà Pax sky, số 26, đường Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm: 1974 và ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 492, kè 86, đường Trần Phú, khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số 47, hẻm 79, đường

Trần Phú, khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

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

+ Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1953; anh Nguyễn Hữu P, sinh năm: 1990 và chị Đặng Kim T, sinh năm: 1997 và anh Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1981; cùng địa chỉ: Số 492, hẻm 86, đường Trần Phú, khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Chị Phạm Thị Hồng T, sinh năm: 1987 và anh Phạm Hồng H, sinh năm: 1980; cùng địa chỉ: Số 47, hẻm 79, đường Trần Phú, khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1994 và Phạm Hữu Quốc T, sinh năm: 1997; địa chỉ: Số 492, khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: Số 47, hẻm 79, đường Trần Phú, khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ VIỆC:**

- *Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 3 năm 2024, quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín anh Nguyễn Văn T trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam (viết tắt VIB) đã ký với bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng số 5647874.22 ngày 09/04/2022 với nội dung: VIB cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T vay số tiền 1.000.000.000 đồng; Mục đích vay: Sửa chữa nhà nhưng không làm thay đổi kết cấu nhà tại thửa đất số 297 tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, thời hạn vay 120 tháng từ ngày giải ngân đến ngày 09/04/2032; Lãi suất vay: 12,7%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Ngày trả lãi vào ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 10/05/2022, trả gốc vào ngày 10 mỗi 06 tháng/lần; kỳ trả đầu tiên ngày 10/10/2022, kỳ trả cuối 09/04/2032, mỗi kỳ trả 50 triệu đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày 09/4/2022, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T theo Đơn đề nghị giải ngân kèm kế ước nhận nợ số 5647874.22 với số tiền 1.000.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với Hợp đồng tín dụng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 297, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: Khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA66225, số vào sổ cấp GCN: CS10609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/04/2021, đứng tên bà Phạm Thị Mỹ L. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp

Quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, số công chứng: 3103, Quyền số: 05/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 07/05/2022 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 VIB.

Hợp đồng tín dụng số 2013550.22 ngày 05/07/2022 với nội dung: VIB cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T vay số tiền 900,000,000 đồng; Mục đích vay vốn: Vay sửa chữa nhà trên nền đất cũ cho mẹ tọa lạc tại thửa đất số 300 tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, thời hạn vay 108 tháng tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 06/07/2031; Lãi suất vay: 12,9%/năm, lãi suất này sẽ được VIB chủ động điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4,3%/năm. Ngày trả lãi vào ngày 06 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên là ngày 06/08/2022, trả gốc vào ngày 06 mỗi 06 tháng/lần; kỳ trả đầu tiên ngày 06/01/2023, kỳ trả cuối 05/07/2031, mỗi kỳ trả 50 triệu đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ. Ngày 06/7/2022, VIB đã giải ngân cho bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 2013550.22 với số tiền 900,000,000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với HĐTD.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 300, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ: Khu phố Long Tân, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 174833, số vào sổ cấp GCN: CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/09/2016, đứng tên bà Phạm Thị T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022, số công chứng: 4858, Quyền số: 08/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 05/07/2022 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 VIB.

Đề nghị phát hành Thẻ ký ngày 09/5/2022 với nội dung: VIB cấp cho bà Phạm Thị Mỹ L thẻ tín dụng VIB Rewards Unlimited, hạn mức 60.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 06/5/2023 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 18/09/2024, bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T đã trả cho VIB số tiền tổng cộng là 315.396.051 đồng (trong đó: nợ gốc 100.000.000 đồng, nợ lãi 215.396.051 đồng) và còn nợ VIB số tiền là: 2.441.022.184 đồng, bao gồm: Hợp đồng tín dụng số 5647874.22, nợ gốc 950.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 138.901.096 đồng, nợ lãi quá hạn 139.136.477 đồng. Tổng cộng, 1.228.037.573

đồng; Hợp đồng tín dụng số 2013550.22, nợ gốc 850.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 115.730.933 đồng, nợ lãi quá hạn 119.242.757 đồng. Tổng cộng, 1.084.973.690 đồng; Hợp đồng thế tín dụng số 000000000622868, nợ gốc 57.213.042 đồng, nợ lãi quá hạn 30.811.388 đồng, phí 42.066.491 đồng. Tổng cộng, 130.090.921 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T phải thanh toán ngay cho VIB số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 18/9/2024 là 2.443.102.184 đồng. Đề nghị Tòa án tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký. Trong trường hợp bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T 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 mãi tài sản bảo đảm, cụ thể là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 297, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: Khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA66225, số vào sổ cấp GCN: CS10609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/04/2021 đứng tên bà Phạm Thị Mỹ L. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, số công chứng: 3103, Quyền số: 05/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 07/05/2022 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 VIB.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 300, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ: Khu phố Long Tân, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 174833, số vào sổ cấp GCN: CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/09/2016 đứng tên bà Phạm Thị T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022, số công chứng: 4858, Quyền số: 08/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 05/07/2022 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 VIB.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị T 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. (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022).

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 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.

Về án phí, chi phí tố tụng: Đề nghị Quý Tòa buộc bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị T phải nộp theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, VIB vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bà L, ông T trả số tiền vốn và gốc tính đến ngày 18-9-2024 là 2.443.102.184 đồng và lãi suất đến khi tắt nợ. Trường hợp bà L, ông T không trả được tiền thì đề nghị phát mãi các tài sản nêu trên để thu hồ nợ cho VIB.

*- Quá trình tố tụng bà Phạm Thị Mỹ Lệ trình bày:*

Thời gian bà không nhớ nhưng bà, ông T có vay VIB số tiền 1.750.000.000 đồng. Bà có thể chấp cho Ngân hàng 02 phần đất tọa lạc tại khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh và khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Mục đích vay tiền để làm ăn, mua đất, mua xe. Mười mấy tháng nay bà, ông T không đóng tiền lãi cho VIB. Nay VIB khởi kiện bà đồng ý sẽ trả tiền. Đối với phần đất đứng tên Phạm Thị T vay 900.000.000 đồng gia đình bà đang cố gắng kiếm tiền trả để lấy giấy đất về trả cho cụ T. Trường hợp bà không trả được nợ cho VIB thì phát mãi tài sản để thu hồ nợ. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Trà trình bày:*

Bà là mẹ ruột của ông T, là mẹ chồng của bà L. Vợ chồng ông T, bà L cần tiền nên vay VIB. Bà cho ông T, bà L mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền. VIB khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả tiền bà không có ý kiến. Việc VIB yêu cầu phát mãi tài sản nhà đất của bà thì bà đang bàn bạc với các con kiếm tiền chuộc về. Trường hợp ông T, bà L không trả được tiền cho VIB thì Tòa án cứ giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xác định hiện nay trên nhà đất có bà, anh T, anh P, chị T và 02 con nhỏ của anh P, chị T đang sinh sống. Bà đi lại khó khăn nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*- Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hữu T trình bày:*

Anh là con ruột của bà T, là em ruột của ông T. Nguồn gốc phần đất của bà T đứng tên là của cha mẹ anh để lại cho bà T. Vì bà T bị bệnh tim 02 năm nay nên không có tiền trả nợ VIB. Anh xin hoãn xem xét, thẩm định tại chỗ lại thời gian 02 tháng tính từ ngày 19-6-2024 để anh kiếm tiền trả nợ VIB lấy tài sản về cho bà T. Anh bận đi làm xa nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn ông T và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh P, chị T, anh H, chị H, anh T, anh T vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

*Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh T có mặt, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Bà T, bà L, ông T, anh T có đơn xin giải quyết vắng mặt; chị T, anh P, chị H, anh H, anh T, anh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị hướng giải quyết: Căn cứ Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng; 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VIB với ông T, bà L. Buộc ông T, bà L thanh toán cho VIB số tiền vốn vay theo Hợp đồng tín dụng là 1.857.213.042 đồng, tiền lãi tính đến ngày 18-9-2024 là 585.889.142 đồng và lãi suất đến khi tắt nợ. Trường hợp bà L, ông T không trả được số tiền nêu trên thì phát mãi các tài sản để thu hồi nợ. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng bà L, ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

- Kiến nghị khác: Không.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà T, bà L, ông T và anh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Anh P, chị T, anh H, chị H, anh T và anh T đã được Tòa án Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện: VIB khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả số tiền vốn 1.857.213.042 đồng, lãi tính đến ngày 18-9-2024 là 585.889.142 đồng. Tài liệu, chứng cứ là các Hợp đồng tín dụng, các hợp đồng thế chấp tài sản và các tài liệu, chứng cứ khác đã nộp cho Tòa án. Bà L, ông T cũng xác định còn nợ VIB số tiền vốn, lãi như VIB yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VIB là có căn cứ.

[3] Đối với tài sản thế chấp: VIB yêu cầu trường hợp ông T, bà L không thanh toán được số tiền nêu trên thì phát mãi các tài sản bảo đảm là:

[3.1] Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 297, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: Khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA66225, số vào sổ cấp GCN: CS10609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/04/2021 đứng tên bà Phạm Thị Mỹ L. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, số công chứng: 3103, Quyền số: 05/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 07/05/2022 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 VIB.

[3.2] Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 300, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ: Khu phố Long Tân, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 174833, số vào sổ cấp GCN: CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/09/2016 đứng tên bà Phạm Thị Trà. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022, số công chứng: 4858, Quyền số: 08/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 05/07/2022 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 VIB. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của bà Phạm Thị Mỹ Lệ, ông Nguyễn Hữu Trí, bà Phạm Thị Trà 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. (Chi tiết xem Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022). 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 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. Bà L, ông T, bà T và anh T xin thời gian 02 tháng để kiểm tiền chuộc lại nhà đất cho bà T nhưng vẫn không thực hiện được. Bà T cũng đồng ý nếu bà L, ông T không trả được tiền thì VIB cứ phát mãi tài sản và bà không có ý kiến gì. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của VIB là phù hợp.

[4] Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 19-6-2024: Trên phần đất đang thế chấp cho VIB tọa lạc tại khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh có 01 căn nhà cấp 4. Bà L xác định nhà đất này bà đứng tên. Trên nhà đất hiện nay có bà, ông T, anh T, anh T, anh H, chị H và 02 người con nhỏ của anh H, chị H đang sinh sống. Tòa án mời những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lên Tòa án làm việc nhiều lần đối với nhà đất VIB đang yêu cầu phát mãi nhưng không lên. Trường hợp ông T, bà L không trả được tiền. VIB yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi tài sản nhà đất nêu trên để thi hành án thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên trên phải đi nơi khác để bà L, ông T giao tài sản phát mãi thi hành số tiền cho VIB.

[5] Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 20-8-2024: Trên phần đất đang thế chấp cho VIB tọa lạc tại khu phố Long Tân, phường Long Thành Bắc, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh có 01 căn nhà cấp 4. Bà Lệ, bà Trà xác định nhà đất này bà T đứng tên.

Trên nhà đất hiện nay có bà T, anh T, anh P, chị T đang sinh sống. Tòa án mời những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lên Tòa án làm việc nhiều lần đối với nhà đất VIB đang yêu cầu phát mãi nhưng không lên. Trường hợp ông T, bà L không trả được tiền. VIB yêu cầu cơ quan chức năng phát mãi tài sản nhà đất nêu trên để thi hành án thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên trên phải đi nơi khác để bà T, bà L, ông T giao tài sản phát mãi thi hành số tiền cho VIB.

[6] Nhận xét, quan điểm và đề xuất nêu trên của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành là có căn cứ.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông T, bà L phải chịu 3.600.000 đồng chi phí tố tụng. Thu của ông T, bà L trả lại cho VIB.

[8] Về án phí: Bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T phải chịu 80.862.000 đồng án phí sơ thẩm theo 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 vào các Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào 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 thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam với bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

- Buộc bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền vốn vay 1.857.213.042 (một tỷ tám trăm năm mươi bảy triệu hai trăm mười ba nghìn không trăm bốn mươi hai) đồng, tiền lãi tính đến ngày 18-9-2024 là 585.889.142 (năm trăm tám mươi lăm triệu tám trăm tám mươi chín nghìn một trăm bốn mươi hai) đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 5647874.22 ngày 09-4-2022; Hợp đồng tín dụng số 2013550.22 ngày 05-7-2022 và Hợp đồng thế tín dụng số 000000000622868 ngày 09-5-2022 mà các bên đã ký kết.*

- Sau khi ông T, bà L hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có trách nhiệm trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông T, bà L, bà T.



2. Trường hợp ông T, bà L không thanh toán hoặc thanh toán không đúng hạn các khoản nợ trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 297, tờ bản đồ số: 10, địa chỉ: Khu phố Long Kim, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA66225, số vào sổ cấp GCN: CS10609 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23/04/2021 đứng tên bà Phạm Thị Mỹ L. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3827584.21.641 ký ngày 07/05/2021, số công chứng: 3103, Quyền số: 05/2021.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 07/05/2022 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 VIB. Trường hợp phải phát mãi tài sản nêu trên thì ông T, bà L, anh T, anh T, anh H, chị H phải di dời đi nơi khác ở để ông T, bà L giao nhà đất cho cơ quan chức năng phát mãi.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 300, tờ bản đồ số: 20, địa chỉ: Khu phố Long Tân, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 174833, số vào sổ cấp GCN: CS03809 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 15/09/2016 đứng tên bà Phạm Thị T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 3970999.22.641 ký ngày 05/07/2022, số công chứng: 4858, Quyền số: 08/2022.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Duy Linh, tỉnh Tây Ninh công chứng ngày 05/07/2022 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 VIB. Trường hợp phải phát mãi tài sản nêu trên thì bà T, anh T, anh P, chị T và các con của anh P, chị T phải di dời đi nơi khác ở để bà T, ông T giao nhà đất cho cơ quan chức năng phát mãi.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Phạm Thị Mỹ L phải chịu 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng chi phí tố tụng. Thu của ông T, bà L trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

### 3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Hữu T phải chịu 80.862.000 (tám mươi triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam số tiền 37.780.000 (ba mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010999 ngày 01-4-2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp .

#### Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. thị xã Hòa Thành;
- CCTHADS. thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Dương Thị Bích Hằng**















