

Bản án số: 03/2025/KDTM-ST
Ngày 04-9-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Khắc Thế
Bà Nguyễn Thị Sen
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Vui – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Ông Lê Đức Thọ – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 04/2025/TLST- KDTM ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST– KDTM ngày 31 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần N
Địa chỉ: Số 201 – 203 M, phường C, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Toàn H - Phó giám đốc Ngân hàng TMCP N - PGD Phước Bình là người đại diện theo quyền (Văn bản uỷ quyền số 567/2024/QĐQT-NHNA ngày 09/4/2024 và số 04/2025/UQ-P.BINH ngày 14/01/2025), (có mặt).

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 (vắng mặt)
Bà Hà Thị Bích Th, sinh năm 1985 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố S, phường L, tỉnh Đồng Nai.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Hà Vĩnh Đ, sinh năm 1992 và bà Võ Nhựt Tr, sinh năm 1994 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố S, phường L, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 01 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/3/2022, giữa Ngân hàng thương mại cổ phần N (Ngân hàng N) với ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0317/2022/703–TD–CV ngày 23/3/2022 với nội dung: Ngân hàng N đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho ông T, bà Th vay số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 11 tháng kể

từ ngày giải ngân với mức lãi suất cho vay trong hạn 10,8%/năm (lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần) nhằm mục đích để bổ sung vốn kinh doanh nông sản.

Ngày 12/01/2024, Ngân hàng N giải ngân cho bà Thủy số tiền 500.000.000 đồng bằng tiền mặt, thỏa thuận phương thức trả lãi vào ngày 01 hàng tháng, định kỳ 01 tháng/lần, hạn trả nợ gốc là 12/12/2024.

Tài sản đảm bảo khoản vay trên là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 624-2022 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã L, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 527680, số vào sổ cấp GCN: CS 04472/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/02/2022 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th. Ngân hàng N và ông T, bà T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng số 0272/2022/703-TD-BĐ ký ngày 23/3/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L vào ngày 23/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T bà Th đã trả được số tiền lãi trong hạn phát sinh từ 12/01/2024 đến ngày 31/11/2024 là 47.059.529 đồng, đến kỳ trả lãi tiếp theo 01/12/2024 và ngày 12/12/2024 ông T bà Thủy đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và nghĩa vụ trả nợ gốc, Ngân hàng N đã chuyển toàn bộ số dư nợ sang nợ quá hạn và đã nhiều lần liên hệ với ông T, bà Th để yêu cầu thanh toán nợ nhưng ông bà không thực hiện.

Do đó, Ngân hàng N đã thực hiện quyền khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 557.898.347 đồng (trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.492.331 đồng, tiền lãi chậm trả lãi trong hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 108.756 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 56.297.260 đồng), và tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi ông T, bà Th thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0317/2022/703-TD-CV ngày 23/3/2022 và giấy nhận nợ số 03/GNN-0317/2022-TD-CV ngày 12/01/2024. Trường hợp ông T, bà Th không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 13/5/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Vĩnh Đ và bà Võ Nhật Tr trình bày:

Ông Đ là em ruột và bà Tr là em dâu của bà Hà Thị Bích Th. Khi ông T, bà Th đi nơi khác làm ăn, nhà và đất đang thế chấp vay tại Ngân hàng N để không ai sử dụng nên ông Đ, bà Tr có xin ông T, bà Th cho ở nhờ và buôn bán tại đây từ đầu năm 2025 cho đến nay. Giữa vợ chồng ông Đ và vợ chồng bà Th vẫn liên lạc với nhau qua điện thoại nên khi Tòa án xuống nhà của vợ chồng ông T bà Th làm việc và thẩm định tài sản bảo đảm thì ông Đ, bà Tr có gọi điện trao đổi và thông báo cho ông T, bà Th biết về giải quyết nhưng ông T, bà Th không về.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với ông T bà Th, ông Đ bà Tr không có tranh chấp hay yêu cầu gì và đồng ý bàn giao tài sản bảo đảm hiện đang quản lý, sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Tuân thủ quy

định pháp luật, đồng thời nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú tại phường L, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt và không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của đương sự. Căn cứ vào các điều 91, 92, 93, 95 Bộ luật tố tụng dân sự những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp được xem là chứng cứ để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0317/2022/703-TD-CV ngày 23/3/2022 và giấy nhận nợ số 03/GNN-0317/2022-TD-CV ngày 12/01/2024, Hội đồng xét xử xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 11 tháng kể từ ngày giải ngân với mức lãi suất cho vay trong hạn 10,8%/năm nhằm mục đích để bổ sung vốn kinh doanh nông sản, và bị đơn đã thực hiện được một phần nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có thể thấy hai bên đã tự nguyện thực hiện giao dịch trên và tuân thủ đúng quy định về nội dung cũng như hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng tín dụng trên giữa nguyên đơn và bị đơn có thật và hợp pháp, vì vậy sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết hợp đồng.

Theo như thỏa thuận, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi vay định kỳ 01 tháng/lần và tiền vay gốc vào ngày 12/12/2024, tuy nhiên cho đến nay bị đơn chỉ mới thanh toán được 47.059.529 đồng tiền lãi trong hạn, số tiền vay gốc đã chuyển quá hạn từ ngày 12/12/2024. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận do hai bên đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự, khoản 9 Điều 2, Điều 4, Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên cần chấp nhận. Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 557.898.347 đồng (trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.492.331 đồng, tiền lãi chậm trả lãi trong hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 108.756 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 56.297.260 đồng), và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2025 cho đến khi ông T, bà Th thanh toán hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0317/2022/703-TD-CV ngày 23/3/2022 và giấy nhận nợ số 03/GNN-0317/2022-TD-CV ngày 12/01/2024.

[3] Xét giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 624-2022 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã L,

tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 527680, số vào sổ cấp GCN: CS 04472/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/02/2022 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th: Giao dịch thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó giao dịch đảm bảo này có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên đối với tài sản thế chấp. Vì vậy, khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà Tr là người đang quản lý, sử dụng tài sản bảo đảm không có tranh chấp và yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Do hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí tố tụng: Do hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39; Điều 227, khoản 3 Điều 228; các điều 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, Điều 466 Bộ luật dân sự; các điều 2, 4, 13, 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền 557.898.347 đồng (*Năm trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi bảy đồng*), (trong đó, nợ gốc 500.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 1.492.331 đồng, tiền lãi chậm trả lãi trong hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 108.756 đồng, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 04/9/2025 là 56.297.260 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 theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0317/2022/703-TĐ-CV ngày 23/3/2022 và giấy nhận nợ số 03/GNN-0317/2022-TĐ-CV ngày 12/01/2024 (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).

Ngân hàng thương mại cổ phần N có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 527680, số vào sổ cấp GCN: CS 04472/CN do Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/02/2022, khi ông T và bà Th thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên, Ngân hàng thương mại cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 624-2022 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã L, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành ĐĐ 527680, số vào sổ cấp GCN: CS 04472/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/02/2022 cho ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th.

2. Án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th phải chịu 26.315.934 đồng (*Hai mươi sáu triệu ba trăm mười lăm nghìn chín trăm ba mươi bốn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sở thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần N không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền tạm ứng án phí 12.182.525 đồng (*Mười hai triệu một trăm tám mươi hai nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003396 ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Bình Phước.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Bích Th có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án (04/9/2025). Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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:

- TAND, VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 11 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP (12).

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

Đã ký

Nguyễn Thị Bích Vân