TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **66/**2025/KDTM-ST
Ngày: 24-9-2025
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 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đồng Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Giàu

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2025/TLST-KDTM ngày 22/5/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 71/2025/QĐXXST-KDTM ngày 29/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 201/2025/QĐST-KDTM ngày 15/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP B.**

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà H, số B Nguyễn Thị Minh Kh, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Tòa nhà H, số B Nguyễn Thị Minh Kh, phường N, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang Tr - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A - Chức vụ: Giám đốc Trung tâm Quản lý và Thu hồi nợ.

(Văn bản ủy quyền số 23/BVBank/UQ-QL&THN ngày 14/12/2023).

Ông Nguyễn Đình A ủy quyền lại cho ông Trần Ngọc Ph và/hoặc ông Hồ Nguyên L.

Địa chỉ liên hệ: Số E Lý Thường K, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Số E Lý Thường K, phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Văn bản ủy quyền số 310/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 11/3/2025).

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Khánh D**, sinh năm 1978.

2. Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1980.

Cùng hộ khẩu thường trú: L, tổ S, khu phố M, phường G, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: L, tổ S, khu phố M1, phường T1, thành phố H, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lâm Thị Ng**, sinh năm 1964.

2. Anh **Trương Lập Th**, sinh năm 1995.

3. Anh **Trương Lập Th1**, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Thôn K1, xã T2, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông L, bà Ng, anh Th, anh Th1 có đơn xin vắng mặt; ông D, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/4/2023, Ngân hàng TMCP B (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H đã ký Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0432300013400, số tiền vay: 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), lãi suất cho vay được quy định cụ thể tại từng Giấy nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân khoản vay 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) cho ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H cụ thể theo các Giấy nhận nợ cụ thể sau:

- Ngày 03/01/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400008, số tiền giải ngân: 650.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 105869686499 của Nguyễn Bắc L. Thời hạn cho vay: Từ ngày 03/01/2024 đến ngày 03/6/2024. Lãi suất cho vay: 12,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 2,8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 05/01/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400009, số tiền giải ngân: 650.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 105869686499 của Nguyễn Bắc L. Thời hạn cho vay: Từ ngày 05/01/2024 đến ngày 05/6/2024. Lãi suất cho vay: 12,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 2,8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 19/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400010, số tiền giải ngân: 800.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 3332280393 của Phạm Huy Đ. Thời hạn cho vay: Từ ngày 19/02/2024 đến ngày 19/08/2024. Lãi suất cho vay: 11,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3,3%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 21/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400011, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng. Phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 19032330470011 của Lê Thị G. Thời hạn cho vay: Từ ngày 21/02/2024 đến ngày 21/8/2024. Lãi suất cho vay: 9,7%/năm.

- Ngày 23/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400012, số tiền giải ngân: 1.600.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng. Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 3332280393 của Phạm Huy Đ. Thời hạn cho vay: Từ ngày 23/02/2024 đến ngày 23/8/2024. Lãi suất cho vay: 9,7%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại thôn K, xã T2, huyện H1, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T2, tỉnh Lâm Đồng), có diện tích 8.001m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 732364, số vào sổ cấp GCN: CS12346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 01/3/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H ngày 29/4/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432200019700 ngày 11/5/2022 (công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam ngày 11/5/2022).

Trong quá trình vay vốn ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi đối với Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0432300013400 ngày 25/4/2023 và các Giấy nhận nợ. Tính đến ngày 24/9/2025, ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ lãi là 153.584.290 đồng.

Tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 24/9/2025, ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H còn nợ Ngân hàng là 5.973.864.081 đồng, bao gồm các khoản sau:

- Nợ gốc: 5.000.000.000 đồng
- Lãi trong hạn: 95.620.366 đồng
- Lãi quá hạn: 866.903.834 đồng
- Lãi chậm trả lãi: 11.339.881 đồng

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 24/9/2025 là: 5.973.864.081 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0432300013400 ngày 25/4/2023 và các Giấy nhận nợ.

- Buộc ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ số tiền lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi phát sinh kể từ ngày 25/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng ngày 25/4/2023 và các Giấy nhận nợ cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432200019700 ngày 11/5/2022.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng thì ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì thêm và không còn tài liệu chứng cứ nào để bổ sung. Do bận lịch công tác nên ông xin vắng mặt trong phiên tòa xét xử.

- Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H đến Tòa án làm việc; kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng ông D, bà H vắng mặt không có lý do nên không có lời khai.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/8/2025 - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Ng, anh Trương Lập Th1, anh Trương Lập Th trình bày:

Năm 2020, bà Nguyễn Thị Lệ Kh (chủ đất cũ) bán cho ông Trương Lập Th phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2 trong phần diện tích đất 8.001m^2 mà ông D, bà H đang thế chấp tại Ngân hàng. Gia đình bà và các con (Th, Th1) đã sống trên nhà, đất thế chấp từ năm 2021. Việc ông D, bà H thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất thì gia đình bà và các con (Th, Th1) không được biết. Tuy nhiên, đối với vụ kiện về tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H thì gia đình bà và các con (Th, Th1) không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án

được thực hiện đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không chấp hành theo đúng quy định.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B toàn bộ các khoản vay (tạm tính đến ngày 24/9/2025) là 5.973.864.081 đồng, trong đó: Nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 95.620.366 đồng, lãi quá hạn là 866.903.834 đồng, lãi chậm trả lãi là 11.339.881 đồng.

Ngoài ra, ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 cho đến khi ông D, bà H thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ đã ký.

Về tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432200019700 ngày 11/5/2022 sẽ tiếp tục đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của ông D, bà H theo quy định pháp luật. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại thôn K, xã T2, huyện H1, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T2, tỉnh Lâm Đồng), có diện tích 8.001m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 732364, số vào sổ cấp GCN: CS12346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 01/3/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H ngày 29/4/2022. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với Ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Bị đơn phải chịu theo quy định.

Đối với việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xây nhà trên một phần đất thế chấp không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này, nên đề nghị không xem xét.

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Nguyên L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Ng, anh Trương Lập Th1, anh Trương Lập Th vắng mặt do có đơn xin vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Ngân hàng TMCP B khởi kiện ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H để tranh chấp số tiền cho vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng TMCP B với ông D, bà H. Ông D, bà

H cư trú tại địa chỉ: L, tổ S, khu phố M, phường G, tỉnh Đồng Nai (địa chỉ cũ: L, tổ S, khu phố M1, phường T1, thành phố H, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tiếp tục giải quyết vụ án và xét xử vụ án theo thẩm quyền.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 043230001340; số tiền vay: 5.000.000.000đ; mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các mặt hàng vật liệu xây dựng - thanh toán tiền mua hàng; lãi suất cho vay, thời hạn vay được quy định cụ thể tại từng Giấy nhận nợ cụ thể như sau:

- Ngày 03/01/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400008, số tiền giải ngân: 650.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: Từ ngày 03/01/2024 đến ngày 03/6/2024. Lãi suất cho vay: 12,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 2,8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 05/01/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400009, số tiền giải ngân: 650.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: Từ ngày 05/01/2024 đến ngày 05/6/2024. Lãi suất cho vay: 12,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 2,8%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 19/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400010, số tiền giải ngân: 800.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: Từ ngày 19/02/2024 đến ngày 19/08/2024. Lãi suất cho vay: 11,8%/năm, cố định 03 tháng kể từ ngày giải ngân. Kể từ tháng thứ 04, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay phát sinh nêu trên sẽ do Ngân hàng quyết định điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh + Biên độ 3,3%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được Ngân hàng quy định tại thời điểm điều chỉnh.

- Ngày 21/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400011, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: Từ ngày 21/02/2024 đến ngày 21/8/2024. Lãi suất cho vay: 9,7%/năm.

- Ngày 23/02/2024 ký Đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 0432300013400012, số tiền giải ngân: 1.600.000.000 đồng. Thời hạn cho vay: Từ ngày 23/02/2024 đến ngày 23/8/2024. Lãi suất cho vay: 9,7%/năm.

Tổng số tiền nợ gốc và lãi của khoản vay tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 5.973.864.081 đồng, trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 95.620.366 đồng, lãi quá hạn 866.903.834 đồng và lãi chậm trả lãi 11.339.881 đồng.

Xét nội dung thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ nêu trên là H toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên tham gia ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận có nội dung và mục đích để thực hiện nhu cầu của mỗi bên, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào các điều 117, 119, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng tín dụng trên có hiệu lực, buộc các bên phải thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên cho vay là Ngân hàng đã giải ngân, ông D, bà H đã nhận và sử dụng số tiền vay theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Như vậy, Ngân hàng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Việc ông D, bà H không trả nợ là vi phạm nghĩa vụ do các bên thỏa thuận. Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 465, Điều 466 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông D, bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/9/2025 là 5.973.864.081 đồng, trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 95.620.366 đồng, lãi quá hạn 866.903.834 đồng và lãi chậm trả lãi 11.339.881 đồng. Ông D và bà H tiếp tục phải trả cho Ngân hàng tiền lãi, phí phát sinh đối với số nợ còn lại theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng từ ngày 25/9/2025 cho đến khi trả hết nợ.

[3.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại thôn K, xã T2, huyện H1, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T2, tỉnh Lâm Đồng), có diện tích 8.001m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 732364, số vào sổ cấp GCN: CS12346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 01/3/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H ngày 29/4/2022. Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432200019700 ngày 11/5/2022 (công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam ngày 11/5/2022) được thực hiện đúng quy định tại các Điều 500, 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Trường hợp ông D, bà H không thanh toán hoặc thanh

toán không đầy đủ khoản nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Đồng thời số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì yêu cầu ông D, bà H phải tiếp tục thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng. Yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 323 và Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Ng, anh Trương Lập Th, anh Trương Lập Th1 không có ý kiến, yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP B với ông D, bà H trong vụ án này, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng để xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 5.300.000 đồng mà nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B đã nộp (Theo biên bản quyết toán tiền chi phí tố tụng ngày 29/8/2025). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B được chấp nhận nên ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, ông D và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.973.864 đồng.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 317, 318, 320, 323, 325, 357, 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Nghị quyết số 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có hiệu lực ngày 15/3/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H.

- Buộc ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B tổng số tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 24/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0432300013400 ngày 25/4/2023 và các Giấy nhận nợ là 5.973.864.081 đồng (Năm tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu tám trăm sáu mươi tư nghìn không trăm tám mươi mốt đồng), trong đó: nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 95.620.366 đồng, lãi quá hạn 866.903.834 đồng và lãi chậm trả lãi 11.339.881 đồng.

Kể từ ngày 25/9/2025, ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất 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.

Trường hợp ông D và bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 70 tọa lạc tại thôn K, xã T2, huyện H1, tỉnh Bình Thuận (nay là xã T2, tỉnh Lâm Đồng), có diện tích 8.001m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 732364, số vào sổ cấp GCN: CS12346 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 01/3/2019, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khánh D, bà Lê Thị H ngày 29/4/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0432200019700 ngày 11/5/2022 (công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Thuận và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam ngày 11/5/2022). Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông D, bà H có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP B.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Ông D và bà H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) mà Ngân hàng đã tạm ứng trước.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Khánh D và bà Lê Thị H phải nộp số tiền 113.973.864 đồng (Một trăm mười ba triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn tám trăm sáu mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền 56.764.606 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm lẻ sáu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006982 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành dân sự khu vực 1 - Đồng Nai).

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 1 - Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1 - Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đồng Thị Kim Thoa