TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **15**/2026/DS-ST
Ngày: 11/02/2026
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 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Ông Nguyễn Thành Lam

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phạm Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực 4 - Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, tại Hội trường B - Tòa án nhân dân Khu Vực 4 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2024/TLST-DS, ngày 04 tháng 12 năm 2024, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP V (V).**

Trụ sở chính: Số H L, phường Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Duy T – Trưởng phòng Xử lý nợ pháp lý tích hợp 1. (Theo văn bản ủy quyền số 30 ngày 28/7/2025)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phan Thành Đ, ông Nguyễn Văn H – Chuyên viên xử lý nợ.

Địa chỉ: Tầng D, D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền số 2840 ngày 13/11/2025)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần M.**

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà V, số I D, phường C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công T1 - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Quốc Đ1 - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ vùng Miền Nam II. (Theo văn bản ủy quyền số 4263 ngày 25/8/2025)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thị Diễm Q - Chuyên viên xử lý nợ. (Theo văn bản ủy quyền số 5766 ngày 11/11/2025)

Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà C, D N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thanh H1**, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Tổ D, khu phố T, xã D, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/10/2024, những lời khai tiếp theo và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP V do ông Nguyễn Văn H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn - Công ty Cổ phần M do bà Nguyễn Thị Diễm Q trình bày:***

Ông Nguyễn Thanh H1 đã ký hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng TMCP V (V) với số tiền cụ thể như sau:

1. Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2404052256283 ký ngày 11/04/2024; Số tiền cho vay tối đa là 2.375.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 415, 416, 417, 427, tờ bản đồ số 94, tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

Thời hạn vay: 420 tháng, tính từ ngày ngân hàng giải ngân số tiền vay. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 9.2%/năm, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời gian vay.

Dư nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 theo hợp đồng cho vay nên trên là 2.944.322.795 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc 2.374.999.875 đồng.

+ Nợ lãi là 569.322.920 đồng.

2. Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024 (Thẻ được phát hành online, phê duyệt tự động kèm theo khoản vay có tài sản thế chấp của khách hàng, khi khách hàng sử dụng thẻ, hợp đồng phát hành thẻ sẽ tự động có hiệu lực theo bản sao kê kèm theo).

Số tiền vay: 75.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Dư nợ tạm tính đến hết ngày 11/02/2026 theo hợp đồng cho vay nên trên là 109.013.712 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc: 74.996.000 đồng.

+ Nợ lãi: 34.017.712 đồng.

Trong thời gian vay vốn khi đến hạn trả nợ thì ông Nguyễn Thanh H1 đã không trả nợ đúng như cam kết theo hợp đồng. Ngày 16/9/2024 ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng V. Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian cho khách hàng trả nợ nhưng phía khách hàng không trả được nợ. Do bên vay không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền vay thành nợ quá hạn và thông báo chấm dứt việc thực hiện các hợp đồng vay nêu trên.

Ngày 28/3/2025, Ngân hàng V và Công ty Cổ phần M đã thực hiện việc mua bán nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS và hợp đồng chuyển nhượng số 04/2025/VPB-Mars đối với khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Thanh H1 tạm tính đến ngày 11/02/2026, cụ thể như sau:

+ (05%) khoản nợ phát sinh từ hợp đồng cho vay số LN 2404052256283 ngày 11/4/2024 là của Ngân hàng V, tương ứng số tiền là 147.216.140 đồng, trong đó nợ gốc là 118.749.994 đồng và nợ lãi là 28.466.486 đồng.

+ (95%) khoản nợ phát sinh từ hợp đồng cho vay số LN 2404052256283 ngày 11/4/2024 là của Công ty Cổ phần M; tương ứng số tiền là 2.797.106.655 đồng, trong đó nợ gốc là 2.256.249.881 đồng và nợ lãi là 540.856.774 đồng.

+ Toàn bộ 100% khoản nợ phát sinh theo Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024 là của Công ty Cổ phần M với số tiền là 109.013.712 đồng, trong đó nợ gốc là 74.996.000 đồng và nợ lãi là 34.017.712 đồng.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2404052256283/HĐTC ngày 04/05/2024 để bảo đảm cho số tiền vay theo hợp đồng cho vay nêu trên là:

- Tài sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325936 đứng tên ông Nguyễn Văn K; Số vào sổ cấp GCN: VP03795 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Tài sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 416, tờ bản đồ

số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325935 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03794 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Tài sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325934 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03793 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325194 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03781 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 30/01/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

Từ ngày 11/04/2021 đến ngày 16/09/2024, ông Nguyễn Thanh H1 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền là 73.081.904 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là: 147.216.140 đồng, trong đó nợ gốc là 118.749.994 đồng và nợ lãi là 28.466.486 đồng.

Công ty Cổ phần M yêu cầu ông Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là 2.906.120.367 đồng:

+ Theo hợp đồng cho vay số LN 2404052256283 ngày 11/4/2024 là 2.797.106.655 đồng, trong đó nợ gốc là 2.256.249.881 đồng và nợ lãi là 540.856.774 đồng.

+ Theo Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024 là của Công ty Cổ phần M với số tiền là 109.013.712 đồng, trong đó nợ gốc là 74.996.000 đồng và nợ lãi là 34.017.712 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 600.000 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông H1 có nghĩa vụ thanh toán lại khoản chi phí này cho Ngân hàng.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

**** Theo bản tự khai đề ngày 27/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:***

Ông Nguyễn Thanh H1 thống nhất với phần trình bày của Ngân hàng về thoả thuận vay tiền và số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay như ngân hàng đã trình bày. Bị đơn thống nhất và đồng ý thanh toán số nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Ông Nguyễn Thanh H1 đã ký hợp đồng tín dụng để vay của Ngân hàng TMCP V (V) với số tiền cụ thể như sau:

1. Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2404052256283 ký ngày 11/04/2024; Số tiền cho vay tối đa là 2.375.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 415, 416, 417, 427, tờ bản đồ số 94, tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

Thời hạn vay: 420 tháng, tính từ ngày Bên ngân hàng giải ngân số tiền vay. Lãi suất cho vay theo quy định của ngân hàng.

Dư nợ tạm tính đến ngày 24/10/2024 theo hợp đồng cho vay nên trên là 2.417.096.795 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc 2.375.000.000 đồng.

+ Nợ lãi là 42.096.795 đồng.

2. Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024.

Số tiền vay: 75.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng; Lãi suất cho vay theo quy định của ngân hàng.

Do hoàn cảnh điều kiện kinh tế khó khăn nên đến ngày 16/9/2024 ông H1 đã ngưng thanh toán nợ cho Ngân hàng V.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2404052256283/HĐTC ngày 04/05/2024 để bảo đảm cho số tiền vay theo hợp đồng cho vay nêu trên là:

- Tài sản 1: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325936 đứng tên ông Nguyễn Văn K; Số vào sổ cấp GCN: VP03795 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn

Thanh H1.

- Tài sản 2: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 416, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325935 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03794 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Tài sản 3: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325934 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03793 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Tài sản 4: Toàn bộ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 427, tờ bản đồ số 94, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325194 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03781 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 30/01/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

Nay ông H1 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/10/2024 là: 2.492.092.795 đồng, trong đó nợ gốc là 2.449.996.000 đồng và nợ lãi là 42.096.795 đồng. Trường hợp ông H1 không thanh toán được thì ông H1 đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản mà ông H1 đã thế chấp với Ngân hàng. Ngoài ra, ông H1 không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 4 – Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn và bị đơn kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng nguyên đơn (có đơn xin xét xử vắng mặt) và bị đơn vắng mặt (không rõ lý do) nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ kiện.

- *Về đường lối giải quyết vụ án*: Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2404052256283 ký ngày 11/04/2024 với số tiền cho vay là 2.375.000.000 đồng và Giấy đề nghị vay vốn ngày 05/04/2024 với số tiền vay: 75.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông H1 phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh cho đến khi ông H1 thanh toán xong toàn bộ nợ vay cho nguyên đơn.

Trường hợp ông H1 không thanh toán nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là:

- Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325936 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325935 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 417, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325934 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325194 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 30/01/2024.

Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Kiểm sát viên kiến nghị khắc phục về việc chậm đưa vụ án ra xét xử.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*

Ngân hàng TMCP V (V) có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 trả số tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay được ký kết giữa các bên. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; Bị đơn có nơi thường trú và sinh sống tại Tổ D, khu phố T, xã D, tỉnh Đồng Nai; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

[1.2] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Thành Đ, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Diễm Q có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; Căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét vắng mặt các đương sự.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Do các bên không yêu cầu nên Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về đánh giá chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2404052256283 ký ngày 11/04/2024; Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024; Hợp đồng thế chấp số LN2404052256283/HĐTC ngày 04/05/2024; …

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Thanh H1 đều thừa nhận và không có ý kiến gì đối với các tài liệu này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, … mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh", do đó đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Xét yêu cầu thanh toán nợ (gốc và lãi):*

* Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2404052256283 ký ngày 11/04/2024; Số tiền cho vay là 2.375.000.000 đồng.

Mục đích vay vốn: Vay mua bất động sản tại thửa đất số 415, 416, 417, 427, tờ bản đồ số 94, tại địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng).

Thời hạn vay: 420 tháng, tính từ ngày Bên ngân hàng giải ngân số tiền vay. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân 9.2%/năm, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được cố định trong suốt thời gian vay.

Dư nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 theo hợp đồng cho vay nên trên là 2.944.322.795 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc 2.374.999.875 đồng.

+ Nợ lãi là 569.322.920 đồng.

* Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024 (Thẻ được phát hành online, phê duyệt tự động kèm theo khoản vay có tài sản thế chấp của khách hàng, khi khách hàng sử dụng thẻ, hợp đồng phát hành thẻ sẽ tự động có hiệu lực theo bản sao kê kèm theo).

Số tiền vay: 75.000.000 đồng; Mục đích vay: Vay tiêu dùng.

Dư nợ tạm tính đến hết ngày 11/02/2026 theo hợp đồng cho vay nên trên là 109.013.712 đồng. Trong đó:

+ Nợ gốc: 74.996.000 đồng.

+ Nợ lãi: 34.017.712 đồng.

Ngày 28/3/2025, Ngân hàng V và Công ty Cổ phần M đã thực hiện việc mua bán nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-Mars và hợp đồng chuyển nhượng số 04/2025/VPB-Mars đối với khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cho vay giữa Ngân hàng V và ông Nguyễn Thanh H1.

Từ ngày 11/04/2021 đến ngày 16/09/2024, ông Nguyễn Thanh H1 đã thanh toán cho Ngân hàng TMCP V số tiền là 73.081.904 đồng.

Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và thỏa thuận về nội dung của hợp đồng ghi rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, thời hạn thanh toán. Như vậy, điều kiện về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, các bên tự nguyện tham gia ký kết, không bị ai ép buộc. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, vì vậy các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Lời khai của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng tín dụng, theo quy định Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải thanh toán cho:

Ngân hàng TMCP V (V) số tiền nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là: 147.216.140 đồng, trong đó nợ gốc là 118.749.994 đồng và nợ lãi là 28.466.486 đồng.

Công ty Cổ phần M yêu cầu ông Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là 2.906.120.367 đồng:

+ Theo hợp đồng cho vay số LN 2404052256283 ngày 11/4/2024 là 2.797.106.655 đồng, trong đó nợ gốc là 2.256.249.881 đồng và nợ lãi là 540.856.774 đồng.

+ Theo Giấy đề nghị vay vốn có tài sản bảo đảm kiêm phương án sử dụng vốn; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 05/04/2024 là của Công ty Cổ phần M với số tiền là 109.013.712 đồng, trong đó nợ gốc là 74.996.000 đồng và nợ lãi là 34.017.712 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận nợ và đồng ý thanh toán nợ

theo như yêu cầu của nguyên đơn nên ghi nhận (BL 62,63).

[3.2] *Xét Hợp đồng thế chấp:* Hợp đồng thế chấp số LN2404052256283/HĐTC ngày 04/05/2024 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Lâm Đồng) và đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B - tỉnh Lâm Đồng đối với tài sản bảo đảm là:

- Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325936 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325935 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 417, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325934 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024.

- Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 94 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325194 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 30/01/2024.

Ông Nguyễn Thanh H1 là chủ sở hữu hợp pháp của các tài sản bảo đảm trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thế chấp hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản các bên chủ thể tham gia giao kết là người có thẩm quyền, cùng thống nhất về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, căn cứ quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự ông H1 phải có nghĩa vụ hoàn lại số tiền chi phí tố tụng này cho Ngân hàng.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai: về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 150; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 298, 299, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 10, Điều 11, Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP V (V) về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1.

Buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP V (V) tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là: 147.216.140 đồng, trong đó nợ gốc là 118.749.994 đồng và nợ lãi là 28.466.486 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thanh H1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 11/02/2026 là: 2.906.120.367 đồng (trong đó nợ gốc là 2.331.245.881 đồng, nợ lãi là 574.874.486 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh H1 còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 ông H1 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 Nguyễn Thanh H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho nguyên đơn để thu hồi nợ là:

- Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 94, tại xã B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325936 đứng tên ông Nguyễn Văn K; Số vào sổ cấp GCN: VP03795 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 94, tại xã B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325935 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03794 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Thửa đất số 417, tờ bản đồ số 94, tại xã B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325934 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03793 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 01/02/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

- Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 94, tại xã B, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN325194 đứng tên ông Nguyễn Văn K, Số vào sổ cấp GCN: VP03781 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L cấp ngày 30/01/2024; cập nhật thay đổi chủ sở hữu sử dụng lần cuối ngày 24/04/2024 cho ông Nguyễn Thanh H1.

Tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LN2404052256283/HĐTC ngày 04/05/2024 được công chứng tại Văn phòng C (tỉnh Lâm Đồng) và đăng ký biện pháp bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B - tỉnh Lâm Đồng (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng – khu vực B)

Trường hợp đã xử lý hết tài sản thế chấp nêu trên mà vẫn chưa thu hồi hết khoản nợ thì ông Nguyễn Thanh H1 tiếp tục phải có trách nhiệm thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho nguyên đơn cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- *Về án phí:* Ông Nguyễn Thanh H1 phải chịu số tiền 93.066.730 đồng (Chín mươi ba triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm ba mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V (V) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.171.000 đồng (Bốn mươi triệu một trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008416 ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

- *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Nguyễn Thanh H1 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP V (V) số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Trường hợp 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo

Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu Vực 4 – Đồng Nai;
- VKSND Khu Vực 4 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án; Vp.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết Hạnh