

Bản án số: 02/2026/KDTM-ST

Ngày: 25-3-2026

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;
Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Hanh
Bà Nguyễn Thị Phụng

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Duyên – Thư ký viên 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:
Bà Nguyễn Thị Tới – Kiểm sát viên.

Ngày 25/3/2026, 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 08/2025/TLST - KDTM ngày 06/11/2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2026/QĐST - KDTM ngày 04 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐHPT ngày 05/3/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ trụ sở: Số B, đường L, phường G, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ưng Tấn Đ – Giám đốc chi nhánh P.

Ông Đ ủy quyền lại cho: Ông Phạm Mạnh C – Trưởng phòng khách hàng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1996. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ E, Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thanh T1 – sinh năm 1995. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ E, Khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Phạm Mạnh C trình bày: Ngân hàng N – Chi nhánh P (sau đây viết tắt là ngân hàng) ký với ông Nguyễn Quốc T Hợp đồng tín dụng số 5607LAV202500645 ngày 04/4/2025 có nội dung: Ngân hàng cho ông T và những ông bà có tên trong hợp đồng ủy quyền số 5642 ngày

16/9/2022 mà ông **T** làm đại diện vay tổng hạn mức 1.850.000.000đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng); mục đích vay: Kinh doanh nông sản; Thời hạn duy trì hạn mức: 02 năm kể từ ngày ký đến hết ngày 04/4/2026; Thời hạn cho vay và kỳ hạn trả nợ: Theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; Lãi suất trong hạn: Theo từng báo cáo đề xuất kèm giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông **T** vay số tiền 1.850.000.000 đồng theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 04/4/2025.

Để đảm bảo khoản vay, ông **T** đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số DC 818804, diện tích 8.608,4m² do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (cũ) cấp ngày 25/4/2022. Đất tọa lạc tại **ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai)** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.4.03P-2025/HĐTC ngày 03/4/2025.

Tuy nhiên, ông **T** từ khi vay tiền đến nay, ông **T** không trả được số tiền nợ gốc và lãi nào. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông **T**, bà **T1** có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc 1.850.000.000 đồng tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Nếu ông **T**, bà **T1** không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp không đủ để thu hồi nợ thì ông **T**, bà **T1** vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

*Bị đơn ông **Nguyễn Quốc T** trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng ông **T** không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của ông **T**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thanh T1** trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được triệu tập nhiều lần nhưng bà **T1** không đến Tòa án làm việc nên Tòa án không lấy được lời khai của bà **T1**.

*** Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa:**

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các điều 299, 317, 323, 429, 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông **T** và bà **T1** phải thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc 1.850.000.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông **T**, bà **T1** không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ tiền nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn **Ngân hàng N – Chi nhánh P** và bị đơn ông **Nguyễn Quốc T**. Mặc dù bị đơn cư trú tại **phường B, tỉnh Đồng Nai** và tài sản thế chấp tại **xã L, tỉnh Đồng Nai** nhưng tại khoản 3 Điều 9 Hợp đồng tín dụng số 5607-LAV-2025645 ngày 04/4/2025, các bên đã thoả thuận “Các bên thống nhất giải quyết tranh chấp tại Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi đóng trụ sở của ngân hàng là **chi nhánh huyện P**”. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **Phạm Mạnh C** có đơn xin xét xử vụ án vắng mặt; Bị đơn ông **Nguyễn Quốc T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thanh T1** mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt 02 lần tại phiên tòa. Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

2. Nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] **Ngân hàng N – Chi nhánh huyện P** (nay là **Ngân hàng N – Chi nhánh P**) (sau đây viết tắt là ngân hàng) ký với ông **Nguyễn Quốc T** Hợp đồng tín dụng số 5607-LAV-2025645 ngày 04/4/2025 có nội dung: Ngân hàng cho ông **T** và những ông bà có tên trong hợp đồng uỷ quyền số 5642 ngày 16/9/2022 mà ông **T** làm đại diện vay tổng hạn mức 1.850.000.000 (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng; mục đích vay: Kinh doanh nông sản; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký đến hết ngày 04/4/2026; Thời hạn cho vay và kỳ hạn trả nợ: Theo từng báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ; Lãi suất trong hạn: Theo từng báo cáo đề xuất kèm giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.850.000.000 đồng vào ngày 4/4/2025 cho ông **T**. Lãi suất trong hạn 7,5%/năm, kỳ hạn trả lãi: 03 tháng/lần vào ngày 04; thời hạn vay 06 tháng theo Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 04/4/2025.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung và hình thức Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông **Nguyễn Quốc T** đã tuân thủ quy định tại các điều 117 và 119 Bộ luật dân sự năm 2015 khi giao kết nên xác định là hợp đồng hợp pháp. Do vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

[2.2] Tài sản bảo đảm khoản vay:

Để đảm bảo khoản vay, ông **T** đã thế chấp thửa đất số 205, tờ bản đồ số 8, diện tích 8.608,4m² tọa lạc tại **ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước** (nay là **ấp T, xã L, tỉnh Đồng Nai**), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 818804 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** (cũ) cấp ngày 27/10/2021 cho ông **Hà Quang D**, chỉnh lý tại trang 3 ngày 03/6/2022 “chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Quốc T**” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.4.03P-2025/HĐTC ngày 03/4/2025 được **Văn phòng C1** công chứng ngày 03/4/2025.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng thế chấp nêu trên được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** (nay là **Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh L**) đúng quy định. Nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 04/4/2025, ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.850.000.000 đồng cho ông **T** vay ngày 04/4/2025, thời hạn vay 06 tháng. Như vậy, thời hạn trả nợ của ông **T** vào ngày 04/10/2025. Tuy nhiên, ông **T** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thoả thuận, không trả tiền lãi và tiền nợ gốc vay khi đến hạn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ngân hàng buộc ông **T**, bà **T1** có nghĩa vụ trả ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tổng số tiền ông **T** nợ ngân hàng tạm tính đến ngày 25/3/2026 là 2.024.841.629 (Hai tỷ không trăm hai mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm hai mươi chín) đồng gồm: Nợ gốc: 1.850.000.000 (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu) đồng; nợ lãi trong hạn 136.950.685 (Một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, tiền lãi quá hạn 33.705.479 (Ba mươi ba triệu bảy trăm linh năm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, tiền lãi chậm trả lãi 4.185.464 (Bốn triệu một trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi tư) đồng. Ông **T**, bà **T1** có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ngân hàng số tiền nợ nêu trên và tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 26/3/2026 theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và Báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán hết nợ.

[2.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2026:

Tài sản trên thửa đất số 205 gồm có 100 cây giá trị đường kính trung bình khoảng 17cm/cây.

Theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 3.4.03P-2025/HĐTC ngày 03/4/2025 “Các trường hợp thuộc/trở thành/là tài sản bảo đảm: a) Tài sản gắn liền với đất...” thì những tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên đều là tài sản thế chấp và bên nhận thế chấp có quyền yêu cầu xử lý nếu bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

[2.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp: Là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn ông **Nguyễn Quốc T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thanh T1** có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ngân hàng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được chấp nhận nên ngân hàng không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí cho ngân hàng. Ông **T**, bà **T1** phải chịu án phí, cụ thể: 72.000.000 đồng x (2% x 24.841.629 đồng) = 72.497.000 đồng.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 157; 158, 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 299, 317 và Điều 323 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng N – chi nhánh P.**

Buộc ông **Nguyễn Quốc T** và bà **Trần Thanh T1** có nghĩa vụ liên đới trả **Ngân hàng N – chi nhánh P** tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi (tạm tính đến ngày 25/3/2026) là 2.024.841.629 (Hai tỷ không trăm hai mươi bốn triệu tám trăm bốn mươi một nghìn sáu trăm hai mươi chín) đồng gồm: Nợ gốc: 1.850.000.000 (Một tỷ tám trăm năm

mười triệu) đồng; nợ lãi trong hạn 136.950.685 (Một trăm ba mươi sáu triệu chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm tám mươi lăm) đồng, tiền lãi quá hạn 33.705.479 (Ba mươi ba triệu bảy trăm linh năm nghìn bốn trăm bảy mươi chín) đồng, tiền lãi chậm trả lãi 4.185.464 (Bốn triệu một trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm sáu mươi tư) đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/3/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5607-LAV-2025645 ngày 04/4/2025 và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 04/4/2025 được ký giữa Ngân hàng N – chi nhánh huyện P (nay là Ngân hàng N – chi nhánh P) và ông Nguyễn Quốc T cho đến khi trả hết nợ.

Nếu ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thanh T1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng N – chi nhánh P có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp gồm: thửa đất số 205, tờ bản đồ số 8, diện tích 8.608,4m² đất tọa lạc tại ấp T, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là ấp T, xã L, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 818804 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (cũ) cấp ngày 27/10/2021 cho ông Hà Quang D, chính lý tại trang 3 ngày 03/6/2022 “chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T” theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3.4.03P-2025/HĐTC ngày 03/4/2025 và tài sản trên đất gồm 100 cây giá trị đường kính trung bình 17cm/cây để thu hồi nợ.

Nếu số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ thì ông T và bà T1 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền cho Ngân hàng N – chi nhánh P cho đến khi trả xong nợ theo đúng hợp đồng tín dụng và Báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ đã ký với Ngân hàng N – chi nhánh P.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản thế chấp: Ông Nguyễn Quốc T, bà Trần Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho Ngân hàng N – chi nhánh P số tiền 6.000.000đ (Sáu triệu đồng).

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc T và bà Trần Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 72.497.000 (Bảy mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí 35.000.000 (Ba mươi lăm triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006876 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Đinh Thị Hải