

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ B
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 148/2025/DS-ST
Ngày: 19/6/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
tín dụng”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Công Danh.

Ông Trần Chính.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Huế - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 1209/2024/TLST-DS ngày 11/12/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 1407/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: Số H đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn M – Phó Giám đốc chi nhánh Bắc Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 1034, xa lộ H, khu phố H, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Trần Trọng N, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ b, khu phố l, phường t, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Tổ b, khu phố l, phường t, thành phố B, Đồng Nai.

(Các đương sự vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và lời khai có tại hồ sơ đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng N (viết tắt là Ngân hàng A) đã cho ông Trần Trọng N vay vốn theo Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau: Theo Hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-202300233 ngày 21/03/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng có liên quan kèm theo; Hạn mức cấp tín dụng là số tiền 1.700.000.000đ, thời hạn vay là 12 tháng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh quán ăn, ngày vay vốn 21/03/2023, trả lãi vào ngày 20 hàng tháng. Sau khi vay vốn thì Ngân hàng Agribank đã giải ngân cho ông Trần Trọng N số tiền là 1.700.000.000đ.

Để bảo đảm cho khoản vay ông Trần Trọng N đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã An Viễn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 620809; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 08940 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường - tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/12/2017, cập nhật ngày 10/12/2019 theo Hợp đồng thế chấp số: 5990-LCL-202200177 ngày 08/03/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung: 5990-LCL-202200177-PL01 ngày 21/03/2023; được đăng ký giao dịch bảo đảm số 0308-220 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 09/03/2022.

Kể từ ngày vay đến nay ông N chưa thanh toán cho Ngân hàng Agribank được số tiền gốc nào, ông N mới thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi là 32.602.739đ.

- Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án Nhân dân thành phố Biên Hòa buộc Ông Trần Trọng N trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền đang nợ gồm nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 31/10/2024 đến ngày xét xử 19/6/2025 là số tiền 2.199.520.548đ (hai tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là số tiền 350.246.575đ (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng), tiền lãi quá hạn là số tiền 149.273.973đ (một trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

Yêu cầu ông N còn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng các bên đã ký kể từ ngày tiếp theo 20/6/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- Trường hợp ông N không trả được số tiền nợ nêu trên thì yêu cầu Tòa án tuyên bố tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai mà ông Trần Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu V đã thế chấp cho Ngân hàng N tiếp tục được dùng để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án.

- *Bị đơn trình bày*: Ông N đã được Toà án tổng đạt văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tham gia xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*: Bà V đã được Toà án tổng đạt văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và tham gia xét xử.

- *Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa*: Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, lời khai của các đương sự đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền gốc và lãi cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử.

Về tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Trần Trọng N không thanh toán khoản nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Trần Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu V đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai được đăng ký giao dịch bảo đảm số 0308-220 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 09/03/2022 được đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông N và bà V có đăng ký thường trú và địa chỉ cư trú theo hợp đồng tín dụng tại: Tổ B, khu phố L, phường T, thành phố B, Đồng Nai nên căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Đối với bị đơn ông N và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về việc thu thập tài liệu, chứng cứ; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Về nợ gốc: Theo đại diện Ngân hàng N trình bày và tài liệu, chứng cứ có trong vụ án thể hiện: Ngân hàng N và ông Trần Trọng N có ký kết hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-202300233 ngày 21/03/2023 để vay tiền nên việc vay nợ giữa các bên là có thật. Theo hợp đồng tín dụng thỏa thuận ông N vay số tiền hạn mức là 1.7000.000.000đ, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh quán ăn, lãi suất cho vay có điều chỉnh, lãi chậm trả và các loại phí theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ.

2.1.2. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Ngân hàng N đã giải ngân cho ông N đúng theo thỏa thuận hợp đồng hai bên ký kết. Tuy nhiên, ông N đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng tín dụng không thực hiện trả nợ đúng cam kết tính đến ngày 19/6/2025 ông N còn nợ số tiền 2.199.520.548đ (hai tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), lãi suất trong hạn là số tiền 350.246.575đ (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng), lãi suất quá hạn là số tiền 149.273.973đ (một trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

2.1.3. Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-202300233 ngày 21/03/2023 và báo cáo đề xuất giải ngân kèm giấy nhận nợ ngày 21/3/2023 có chữ ký của ông Trần Trọng N là phù hợp với tài liệu, chứng cứ mà đại diện nguyên đơn cung cấp.

2.2. Về lãi suất: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 5990-LAV-202300233 ngày 21/03/2023 có chữ ký của ông Trần Trọng N và tài liệu, chứng cứ mà đại diện nguyên đơn cung cấp lãi suất hai bên thỏa thuận trong hợp đồng như sau: lãi suất cho vay có điều chỉnh, lãi chậm trả và các loại phí theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ. Lãi suất tạm tính đến ngày 19/6/2025 cụ thể: Lãi suất trong hạn là số tiền 350.246.575đ (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm năm mươi bảy đồng), lãi suất quá hạn là số tiền 149.273.973đ (một trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

2.3. Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay thì ông N đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của ông Trần Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu V đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 620809; Số vào sổ cấp GCN: CS 08940 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường - tỉnh Đồng Nai cấp ngày 29/12/2017, cập nhật ngày 10/12/2019. Theo Hợp đồng thế chấp số: 5990-LCL-202200177 ngày 08/03/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung: 5990-LCL-202200177-PL01 ngày 21/03/2023 và được đăng ký giao dịch bảo đảm số 0308-220 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 09/03/2022 nên nguyên đơn yêu cầu tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ thi hành án trong trường hợp ông N không thanh toán được khoản nợ vay là có cơ sở chấp nhận.

2.4. Tại hồ sơ không có lời trình bày của ông N và bà V, mặc dù Tòa án đã áp dụng nhiều biện pháp để làm việc với ông N và bà V đều không có kết quả như xác minh, niêm yết nhưng ông N và bà V vẫn không có ý kiến gì phản hồi cho Tòa án. Việc vắng mặt của ông N và bà V coi như tự tước bỏ quyền trình bày tại Tòa.

2.5. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của Ngân hàng N được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng là số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải thanh toán lại số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) cho nguyên đơn Ngân hàng N.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng N được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Buộc ông Trần Trọng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 75.990.410đ (bảy mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bốn trăm mười đồng).

[5]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 147; 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91; 95 Luật Các tổ chức tín dụng. 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; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa Ngân hàng N và ông Trần Trọng N.

Tuyên buộc ông Trần Trọng N phải có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng N số tiền là 2.199.520.548đ (hai tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, năm trăm hai mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám đồng). Trong đó nợ gốc là số tiền 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng), lãi suất trong hạn là số tiền 350.246.575đ (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), lãi suất quá hạn là số tiền 149.273.973đ (một trăm bốn mươi chín triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/6/2025), ông N còn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N khoản tiền lãi trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng các bên đã ký cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp ông Trần Trọng N không thanh toán khoản nợ nói trên hoặc không thanh toán đầy đủ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Trần Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu V đối với thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài Nguyên và Môi Trường - tỉnh Đồng Nai cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 620809; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 08940 ngày 29/12/2017, cập nhật ngày 10/12/2019 theo hợp đồng thế chấp số: 5990-LCL-202200177 ngày 08/03/2022; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung: 5990-LCL-202200177-PL01 ngày 21/03/2023; được đăng ký giao dịch bảo đảm số 0308-220 tại Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 09/03/2022 được xử lý theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp ông Trần Trọng N thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Ncó nghĩa vụ làm thủ tục thanh lý hợp đồng tín dụng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 620809; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 08940 ngày 29/12/2017, cập nhật ngày 10/12/2019 cho ông Trần Trọng N và bà Nguyễn Thị Thu V.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Trọng N phải chịu số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Do nguyên đơn đã nộp nên buộc ông N phải trả cho Ngân hàng N số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

3. Về án phí: Ông Trần Trọng N phải chịu số tiền 75.990.410đ (bảy mươi lăm triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bốn trăm mười đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.488.621đ (ba mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi tám nghìn, sáu trăm hai mươi một đồng) tại biên lai thu tiền số 0005011 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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, 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 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. B;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THADS Tp. B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Mạnh Tuấn