

**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: 100/2025/KDTM-ST

Ngày: 25/12/2025

“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 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Vân Khánh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Ngọc

Bà Lê Ngọc Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Bùi Minh Thư - 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 Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2025, tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2025/TLST – DS ngày 27 tháng 6 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 189/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 113/2025/QĐST-DS ngày 08/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q . Địa chỉ trụ sở chính: Số 18 Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (nay là phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung Thái - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội. Địa chỉ: Tòa nhà MB, số 3 Liễu Giai, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hà Anh Dũng - Chức vụ: Tổng giám đốc. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 162/UQ.MB-MBAMC ngày 21/02/2025)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đức - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh - MB AMC Đông Nam Bộ. Địa chỉ: Tòa nhà Navi Tower, số 91 đường Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thủ Dầu Một, TP. HCM).

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Ngọc Tình, chuyên viên xử lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội. Địa chỉ: Tòa nhà Navi Tower, số 91 đường Hoàng Văn Thụ, phường Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn V =, sinh năm 1983 và bà Trần Thị T , sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp Hàng Gòn, Xã Hàng Gòn, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Trần Văn T , sinh năm 1943. Địa chỉ: Tổ 6, ấp Hàng Gòn, Xã Hàng Gòn, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai).

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q, sau đây viết tắt là Ngân hàng MB, do anh Bùi Ngọc T đại diện trình bày:

Ngày 09/7/2023, Ngân hàng TMCP Q ký kết Hợp đồng tín dụng số 100427.23.724.6407566.TD cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D vay số tiền 4.500.000.000 đồng; mục đích vay: Tái cấp bổ sung vốn kinh doanh văn phòng sản phẩm, dịch vụ trong quảng cáo; lãi suất thỏa thuận 10%/năm. Ngày 23/5/2024, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà D số tiền 2.200.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 23/02/2025. Ngày 27/5/2024, Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho ông V, bà D số tiền 2.300.000.000 đồng; lãi suất 10%/năm; thời hạn vay đến ngày 27/02/2025. Quá trình vay, tính đến ngày 14/11/2025 bị đơn đã thanh toán số tiền 1.559.105.898 đồng, gồm: 1.388.783.683 đồng nợ gốc, 170.322.215 đồng lãi, còn nợ lại nợ gốc 3.311.136.349 đồng, lãi trong hạn 55.256.652 đồng, lãi quá hạn 293.532.080 đồng, lãi phạt 3.972.615 đồng, tổng cộng 3.663.897.696 đồng. Tại bản tường trình ngày 13/8/2025, do Ngân hàng cộng cả số tiền bị đơn đã trả của khoản vay thẻ vào nên số tiền bị đơn trả có sự chênh lệch so với thời điểm hiện nay. Nay ngân hàng xác định khoản vay thẻ của bị đơn Ngân hàng không khởi kiện mà chỉ yêu cầu bị đơn trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký.

Để đảm bảo khoản vay, bị đơn đã thế chấp tài sản gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 48; địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 289669, số cấp GCN: CH 02436 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Phạm Văn Bài, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, cập nhật chủ sử dụng mới cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D ngày 22/12/2020. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 186554.21.724.6407566.BĐ ngày 26/10/2021 và được đăng ký đúng ký tự Giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BV 545214 vào sổ cấp GCN: CH 03276 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 02/06/2015 cho ông Trần Văn V. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 890.22.724.6407566.BĐ ngày 02/3/2022 và được đăng ký Giao dịch bảo đảm đúng pháp luật.

Nay Ngân hàng MB yêu cầu ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D thanh toán số tiền tính đến ngày 14/11/2025 tổng cộng 3.663.897.696 đồng.

Kể từ ngày 14/11/2025, Ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D phải thanh toán phần nợ phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng MB có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là 02 thửa đất đã thế chấp nêu trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ của Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết tài khoản nợ thì ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D: Tòa án không triệu tập được nên không có lời khai. Tại “Đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến, xin giảm lãi” ngày 25/12/2025, bị đơn, ông Trần Văn V bà Trần Thị Tư D trình bày:*

Hiện nay do hoàn cảnh kinh tế gia đình đặc biệt khó khăn, thu nhập không ổn định, không có điều kiện đi lại và thu xếp công việc, tôi không thể tham dự phiên tòa xét xử sơ thẩm dự kiến mở vào ngày 25 tháng 12 năm 2025, nay tôi kính đề nghị tòa án cho tôi được xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật. Tôi xin cam kết chấp hành đầy đủ bản án, quyết định của Tòa án. Trong quá trình vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, tôi vẫn có ý thức thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên, do khó khăn về dòng tiền, việc thanh toán lãi thường xuyên bị trễ từ 07 đến 09 ngày nhưng không vượt quá 10 ngày. Do việc chậm lãi nêu trên, ngân hàng không thực hiện tái cấp khoản vay dẫn đến tôi không có nguồn tài chính để trả toán khoản vay đúng hạn. Hiện nay, doanh nghiệp do tôi quản lý đang nợ thuế và bị khóa hóa đơn điện tử khiến hoạt động kinh doanh bị đình trệ, không còn khả năng tạo ra nguồn thu. Việc chậm trả nợ hoàn toàn do hoàn cảnh khách quan, không phải do tôi cố tình trốn tránh nên tôi đề nghị Hội đồng xét xử, xem xét giảm lãi vay và lãi quá hạn, miễn hoặc giảm tiền phạt chậm trả, cho phép trả dần khoản nợ phù hợp khả năng thực tế. Đối với phiên tòa lần thứ nhất ngày 21 tháng 11 năm 2025 tôi không nhận được giấy triệu tập hợp lệ của Tòa án nên không thể tham dự

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/11/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Thiệp khai như sau:* ông là cha ruột anh Trần Văn V, hiện tại ông đang sinh sống cùng anh V, chị D trên thửa đất số 201, tờ bản đồ 34 địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai). Căn nhà trên thửa đất số 201, tờ bản đồ 34 được vợ chồng ông bà xây dựng năm 2000, đến năm 2015 thì tặng cho anh Trần Văn V, vợ ông đã chết năm 2022. Hiện nay ông chỉ có mỗi căn nhà là nơi để sống, ông mong muốn giữ lại căn nhà. Tuy nhiên ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Toàn bộ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập đã được công khai theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý

vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Căn cứ vào hồ sơ Ngân hàng TMCP Q cung cấp thể hiện: Ngày 09/7/2023, Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - Chi nhánh Long Khánh ký kết Hợp đồng tín dụng số 100427.23.724.6407566.TD cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D số tiền 4.500.000.000 đồng, mục đích vay: Tái cấp bổ sung vốn kinh doanh văn phòng sản phẩm, dịch vụ trong quảng cáo, lãi suất 10%/năm.

Để đảm bảo khoản vay, ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 48; địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT289669 số cấp GCN: CH02436 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Phạm Văn Bài, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, cập nhật chủ sử dụng mới cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D ngày 22/12/2020.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 186554.21.724.6407566.BĐ ngày 26/10/2021 và được đăng ký đúng ký tự Giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: Ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BV545214 vào số cấp GCN: CH03276 do UBND thị xã Long cấp ngày 02/06/2015 cho ông Trần Văn V.

Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 890.22.724.6407566.BĐ ngày 02/3/2022 và được đăng ký Giao dịch đảm bảo đúng luật pháp.

Đối với ông Trần Văn V và Trần Thị Tư D mặc dù đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không có mặt để làm việc.

Từ những phân tích trên xét thấy: Yêu cầu của Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) là có cơ sở chấp nhận, buộc ông V, bà D có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng TMCP Quân đội số tiền 3.663.897.696 đồng gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các loại phí phát sinh đến ngày xét xử, trường hợp ông V và bà D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng TMCP Quân đội được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP Quân Đội (sau đây viết tắt là ngân hàng MB) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết; các bên tham gia giao kết hợp đồng đều là tổ chức có đăng ký kinh doanh và mục

đích vay vốn nhằm tái cấp bổ sung vốn kinh doanh văn phòng phẩm, dịch vụ in quảng cáo nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về kinh doanh thương mại. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D có nơi cư trú tại tổ 6, ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai) nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai theo khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[2] Về tố tụng:

Ngày 25/12/2025, bị đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D có đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Thiệp đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D trả số tiền nợ tính đến ngày 14/11/2025 là: 3.663.897.696 VNĐ (bằng chữ: Ba tỷ sáu trăm sáu mươi ba triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng), nhận thấy:

Ngày 09/7/2023, Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) - Chi nhánh Long Khánh ký kết Hợp đồng tín dụng số 100427.23.724.6407566.TD cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D vay số tiền 4.500.000.000 đồng, mục đích vay: Tái cấp bổ sung vốn kinh doanh văn phòng sản phẩm, dịch vụ trong quảng cáo, lãi suất 10%/năm. Ngày 23/5/2024, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà D số tiền 2.200.000.000 đồng; thời hạn vay đến ngày 23/02/2025. Ngày 27/5/2024, Ngân hàng đã giải ngân cho ông V, bà D số tiền 2.300.000.000 đồng; lãi suất 10%/năm; thời hạn vay đến ngày 27/02/2025.

Xét Hợp đồng tín dụng số 100427.23.724.6407566.TD ngày 09/7/2023 giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có mọi quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng MB, mặc dù Ngân hàng MB đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bị đơn phải thực hiện theo quy định về nghĩa vụ thanh toán, nên nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Việc khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền còn nợ là phù hợp với Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên HĐXX chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 14/11/2025 là 3.663.897.696 đồng, trong đó: nợ gốc 3.311.136.349 đồng, lãi trong hạn 55.256.652 đồng, lãi quá hạn 293.532.080 đồng, lãi phạt 3.972.615 đồng.

Buộc ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D phải tiếp tục chịu lãi quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên kể từ ngày 15/11/2025 cho tới khi thanh toán xong

khoản nợ gốc cho Ngân hàng MB.

[3.2] Xét hợp đồng thế chấp giữa các bên:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D đã thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất:

+ Thửa đất số: 8, tờ bản đồ số: 48; địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 289669 số cấp GCN: CH 02436 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Phạm Văn Bài, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, cập nhật chủ sử dụng mới cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D ngày 22/12/2020, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 186554.21.724.6407566.BĐ ngày 26/10/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 186554.21.724.6407566.BĐ.PL01 ngày 07/9/2023.

+ Thửa đất số: 201, tờ bản đồ số: 34, địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 545214 vào sổ cấp GCN: CH 03276 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 02/06/2015 cho ông Trần Văn V, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 890.22.724.6407566.BĐ ngày 02/3/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 890.22.724.6407566.BĐ.PL01 ngày 07/9/2023.

Xét hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Do đó, trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét yêu cầu của bị đơn tại “*Đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày ý kiến, xin giảm lãi*”, anh V, chị D đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giảm lãi vay và lãi quá hạn, miễn hoặc giảm tiền phạt chậm trả, cho phép trả dần khoản nợ phù hợp khả năng thực tế. Do nguyên đơn không đồng ý nên không chấp nhận yêu cầu này của anh V, chị D.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về đường lối 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 vào các điều 30, 35, 39, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 280, 463, 466 của BLDS 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng. Nghị quyết số

81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết 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 lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng TMCP Q .

1. Buộc bị đơn ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư phải trả cho Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) số tiền tạm tính đến ngày 14/11/2025 là 3.663.897.696 đồng, trong đó: nợ gốc 3.311.136.349 đồng, lãi trong hạn 55.256.652 đồng, lãi quá hạn 293.532.080 đồng, lãi phạt 3.972.615 đồng.

Kể từ ngày 15/11/2025, người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 100427.23.724.6407566. TD ký ngày 09/7/2023; Văn bản nhận nợ số LD2414585266 ký ngày 23/5/2024; Văn bản nhận nợ số LD2414863827 ký ngày 27/5/2024 giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D 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 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.

Trong giai đoạn thi hành án, nếu ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Quân đội được quyền đề nghị cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý theo pháp luật để thu hồi nợ đối với tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 289669 số cấp GCN: CH 02436 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 04/7/2014 cho ông Phạm Văn Bài, bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, cập nhật chủ sử dụng mới cho ông Trần Văn V, bà Trần Thị Tư D ngày 22/12/2020, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 186554.21.724.6407566.BĐ ngày 26/10/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 186554.21.724.6407566.BĐ.PL01 ngày 07/9/2023; Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: ấp Hàng Gòn, xã Hàng Gòn, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Hàng Gòn, tỉnh Đồng Nai), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 545214 vào sổ cấp GCN: CH 03276 do UBND thị xã Long Khánh cấp ngày 02/06/2015 cho ông Trần Văn V, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 890.22.724.6407566.BĐ ngày 02/3/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 890.22.724.6407566.BĐ.PL01 ngày 07/9/2023.

Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi thanh toán toàn bộ khoản vay.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D trả lại cho Ngân

hàng TMCP Quân đội số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng.

3. Về án phí: ông Trần Văn V và bà Trần Thị Tư D phải nộp 105.277.954 (Một trăm linh năm triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn chín trăm năm mươi bốn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 50.950.675 (Năm mươi triệu chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm bảy mươi lăm) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0018568 ngày 25/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Khánh (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- VKSND KV 4 – Đồng Nai;
- Viện kiểm sát ND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Phạm Thị Vân Khánh

