

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 11/2026/KDTM - ST

Ngày 28/8/2026

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 12 - ĐỒNG NAI

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên

- **Hội thẩm nhân dân:** Ông Trần Đức Hòa, bà Lê Thị Thận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Chu Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Tâm, Chức danh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 07/2026/TLST- KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2026/QĐST- KDTM, ngày 07 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N (viết tắt A)

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành T - C: Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh B.

Người được ủy quyền lại: Ông Trương Văn Đ (vắng mặt)

Chức Vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh B.

Địa chỉ: Ngân hàng N Chi nhánh B.

Bị đơn: Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987, CCCD số 070187009168, do Cục C1 về TTXH cấp ngày 28/06/2021.

Địa chỉ: thôn B, xã B, Tp . (vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Thành C, sinh năm 1987, CCCD số 070087001188, do Cục C1 về TTXH cấp ngày 10/04/2021.

Địa chỉ: thôn B, xã B, Tp . (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/03/2026 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày: Ngày 03 tháng 01 năm 2025 chị Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam huyện N, tỉnh Bình Phước (nay là Ngân hàng N Chi nhánh B) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5606LAV202500022, theo đó Ngân hàng N Chi nhánh Bù Đăng Bình P cho chị Nguyễn Thị T1 vay vốn để kinh doanh nông sản.

- Hạn mức vay: 1,350.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng, kể từ ngày ký cho đến hết ngày 03/01/2026.

- Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 8.7%/năm.

- Lãi suất quá hạn: 150%/năm.

- Lãi chậm trả: 10%/ năm.

- Hạn trả nợ gốc: 03/01/2026.

- Định kỳ trả lãi: 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân.

Để đảm bảo nợ vay, các bên đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07018/009168/HĐTC, ngày 03/01/2025 để thế chấp tài sản sau:

1/Quyền sử dụng đất thứ nhất: số ĐĐ 090289, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04790, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/04/2022 cho ông Nguyễn Thành C. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37, diện tích 234 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

2/Quyền sử dụng đất thứ hai: số DN 176741, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CN 04842, do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Bù Đăng cấp ngày 06/06/2024 cho ông Nguyễn Thành C. Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích 305.5m², địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

3/Quyền sử dụng đất thứ ba: số DG 146719, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 05046, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 04/07/2022 cho ông Nguyễn Thành C. Thửa đất số 389, tờ bản đồ số 15, diện tích 3193.3m², địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

Việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đại diện bởi bà Nguyễn Thị T1, tại VPCC Trần Thị L số 0046 ngày 03/01/2025 (Theo hợp đồng ủy quyền số 0026 ngày 02/01/2025 ký tại VPCC Nguyễn Thị L1; Hợp đồng Ủy quyền số 0027 ngày 02/01/2025 ký tại VPCC Nguyễn Thị L1; Hợp đồng Ủy quyền số 0028 ngày 02/01/2025 ký tại VPCC Nguyễn Thị L1). Bà Nguyễn Thị T1 đã cam kết nếu không thực hiện đúng những điều khoản đã nêu trong hợp đồng tín dụng thì sẽ bị xử lý theo pháp luật quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, A Chi nhánh B đã giải ngân đúng như trong hợp đồng đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên, chị Nguyễn Thị Thanh K thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi cho A, Hợp đồng tín dụng 5606LAV202500022 ngày 03/01/2025 quá hạn lãi từ ngày 03/07/2025.

Tổng số tiền lãi tạm tính đến ngày 03/03/2026 của chị Nguyễn Thị T1 tại A Chi nhánh B là: 89.559.626 đồng (T2 mười chín triệu năm trăm năm mươi chín ngàn sáu trăm hai mươi sáu đồng), trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 78.514.522 đồng; nợ lãi quá hạn: 9.331.644 đồng; Lãi phạt quá hạn: 1.713.460 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tạm tính đến ngày 03/03/2026 là: 1.439.559.626 đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.350.000.000 đồng; Nợ lãi tạm tính đến ngày 03/03/2026 là: 89.559.626 đồng.

Vì vậy Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc chị Nguyễn Thị T1 phải trả cho Ngân hàng N số tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 03/03/2026 là: 1.439.559.626 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 04/03/2026 cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thị Thanh T3 hết nợ cho Ngân hàng N theo hợp đồng tín dụng 5606LAV202500022 ngày 03/01/2025.

- Trường hợp chị Nguyễn Thị Thanh K thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản, số tiền phát mãi tài sản thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng N thì chị Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N số tiền nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng số 5606LAV202500022 ngày 03/01/2025.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn đã trả được 1 phần nợ, tính đến ngày 28/08/2026 thì bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc 790.000.000đ, tiền lãi 161.000.000đ. Tổng cộng 951.000.000đ (Chín trăm năm mươi một triệu đồng). Vì vậy hiện nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền này.

Ngoài ra sau khi trả nợ được một phần cho ngân hàng thì ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho chị T1 là thửa đất số 389, tờ bản đồ số 15, diện tích 3193.3m². Vì vậy nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà bị đơn đã trả và tài sản thế chấp mà nguyên đơn đã trả bị đơn.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh X vắng mặt nhưng qua lời khai trình bày: Chị có vay ngân hàng để có vốn kinh doanh và đang nợ tiền, ngân hàng khởi kiện nội dung là đúng, tài sản thế chấp là đúng, hiện nay chị không có khả năng trả nợ, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành C vắng mặt, không có ý kiến gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Bị đơn cư trú tại xã B, Tp ., căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Nai.

[3]. Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn xét thấy: Ngày 03/01/2025 chị Nguyễn Thị T1 và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam huyện N (nay là Ngân hàng N chi nhánh B) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 5606LAV202500022, theo đó, Ngân hàng N chi nhánh Bù Đăng Bình P cho chị Nguyễn Thị T1 vay vốn để kinh doanh nông sản.

Số tiền vay: 1.350.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng: 8.7%/năm. Lãi suất quá hạn: 150%/năm. Lãi chậm trả: 10%/năm. Hạn trả nợ gốc: 03/01/2026. Định kỳ trả lãi: 03 tháng/1 lần kể từ ngày giải ngân.

Quá trình thực hiện hợp đồng, chị Nguyễn Thị Thanh K thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi cho A.

Tính đến ngày 28/08/2026 thì bị đơn chị Nguyễn Thị T1 đang còn nợ nguyên đơn số tiền gốc 790.000.000đ, tiền lãi 161.000.000đ. Tổng cộng 951.000.000đ (Chín trăm năm mươi một triệu đồng). Ngoài ra sau khi trả nợ được một phần cho ngân hàng thì ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp là thửa đất số 389, tờ bản đồ số 15, diện tích 3193.3m².

Vì vậy nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền mà bị đơn đã trả và tài sản thế chấp mà nguyên đơn đã trả lại bị đơn.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T1 thừa nhận là đúng, nay chị cho rằng mình không có khả năng trả nợ.

Như vậy nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm, cần chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh T3 cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 28/08/2026, nợ gốc là 790.000.000đ, tiền lãi 161.000.000đ. Tổng cộng 951.000.000đ.

Ngoài ra chị Nguyễn Thị T1 tiếp tục phải trả lãi phát sinh và mức lãi từ ngày 03/03/2026 theo Hợp đồng tín dụng số: 5606LAV202500022 ngày 03/01/2025 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Thanh K thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài

sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 07018/009168/HĐTC, ngày 03/01/2025 theo quy định của pháp luật đối với tài sản còn đang thế chấp.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản, số tiền phát mãi tài sản thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng N thì chị Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N số tiền nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

[4]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị T1 nộp án phí theo luật định là 40.530.000đ.

Thị hành án dân sự T4 trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.593.394 theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008829 ngày 16/04/2026.

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản 4.000.000đ, mà nguyên đơn đã nộp, do yêu cầu nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn hoàn trả nguyên đơn số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 303, Điều 357, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 385 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Thanh T3 cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 28/08/2026, nợ tiền gốc là 790.000.000đ, nợ tiền lãi là 161.000.000đ. Tổng cộng 951.000.000đ (Chín trăm năm mươi một triệu đồng).

Ngoài ra chị Nguyễn Thị T1 tiếp tục phải trả lãi phát sinh và mức lãi tính từ ngày 28/08/2026 theo Hợp đồng tín dụng số: 5606LAV202500022 ngày 03/01/2025 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Thanh K thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 07018/009168/HĐTC, ngày 03/01/2025 theo quy định của pháp luật.

Tài sản đang thế chấp hiện nay gồm có:

1/Quyền sử dụng đất thứ nhất: số ĐĐ 090289, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 04790, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/04/2022 cho ông Nguyễn Thành C. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 37, diện tích 234 m², địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

2/Quyền sử dụng đất thứ hai: số DN 176741, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CN 04842, do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Bù Đăng cấp ngày 06/06/2024 cho ông Nguyễn Thành C. Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 12, diện tích: 305.5m², địa chỉ thửa đất: Thôn E, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (cũ).

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản, số tiền phát mãi tài sản thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng N thì chị Nguyễn Thị T1 vẫn phải tiếp tục trả cho Ngân hàng N số tiền nợ còn lại theo Hợp đồng tín dụng nêu trên.

[2]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị T1 nộp án phí theo luật định là 40.530.000đ.

Thị hành án dân sự T4 trả lại Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.593.394 theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008829 ngày 16/04/2026.

Số tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản 4.000.000đ mà nguyên đơn đã nộp, bị đơn chị Nguyễn Thị T1 hoàn trả nguyên đơn Ngân hàng N số tiền trên.

Trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[3] Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cư trú.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 - Đồng Nai;
- THADS Tp. Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Trần Văn Xuyên