TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **48**/2026/DS-ST
Ngày: 21-4-2026
"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 3 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Đài
Ông Vũ Xuân Tuất

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Đăng Định – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 286/2025/TLST-DS ngày 14/11/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2026/QĐXXST-DS ngày 11/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 310/2026/QĐST-DS ngày 31/3/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát Triển Thành phố H (H1).**

Trụ sở tại: B Bis N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H – Giám đốc cấp cao xử lý nợ - Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (theo Quyết định ủy quyền số 3196/2025/QĐ-TGĐ ngày 16/6/2025 của Tổng giám đốc H2).

Người được ủy quyền lại: Ông Lê Anh P, sinh năm 1998.

Địa chỉ: Lầu E, số F P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: **Ông Bùi Đình Đức T, sinh năm 1998.**

Trú tại: Số A đường K, ấp H, xã H, tỉnh Đồng Nai.

(ông P có mặt, ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:***

Ngày 06/6/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H – Chi nhánh L và ông Bùi Đình Đức T giao kết Hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số 12597/23MN/HĐTD để vay số tiền 3,5 tỷ đồng. Mục đích vay tiền là bù đắp mua đất nông nghiệp phục vụ trồng trọt tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh. Thỏa thuận lãi suất vay trong hạn theo từng khế ước nhận nợ (16%/năm), lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Thời hạn vay là 120 tháng kể từ ngày giải ngân. Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay bằng hình thức chuyển khoản, được ông T xác nhận theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/6/2023. Bên vay phải trả nợ (gốc và lãi, phạt) cho Ngân hàng theo từng thời hạn quy định tại khế ước nhận nợ, lịch trả nợ, các cam kết khác.

Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ, theo đó: tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh), có diện tích là 2.145,1m^2, đã được Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 720494 ngày 28/11/2022 cho bà Phạm Thị Hồng P1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thành phố Hồ Chí Minh ghi chú chuyển nhượng cho ông Bùi Đình Đức T ngày 02/6/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 704.971.615 đồng. Đến ngày 20/8/2024, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Đình Đức T phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 21/4/2026 là số tiền 4.234.437.042 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.402.799.718đ, nợ lãi trong hạn là 675.215.214đ, nợ lãi quá hạn 156.422.110đ. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 22/4/2026 cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm thi hành án là quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) đã được ghi chú chuyển nhượng ngày 02/6/2023 cho ông Bùi Đình Đức T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ ngày 06/6/2023. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông T phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến hết số tiền nợ.

Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

**** Bị đơn trình bày:*** Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thụ lý đơn, thời hiệu khởi kiện, thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét

xử và việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đều đảm bảo đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) đối với ông Bùi Đình Đức T.

Ông Bùi Đình Đức T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) số tiền 4.234.437.042 đồng (tính đến ngày 21/4/2026), trong đó:

+ Số tiền nợ gốc là 3.402.799.718 đồng.

+ Số tiền nợ lãi trong hạn là 675.215.214 đồng.

+ Số tiền nợ lãi quá hạn là 156.422.110 đồng.

Kể từ ngày 22/4/2026, ông Bùi Đình Đức T chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 12597/23MN/HĐTD ngày 06/6/2023 cho đến khi thanh toán xong.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ ngày 06/6/2023 được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Tại khoản 3 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng, thể hiện: Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H – Chi nhánh L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Bùi Đình Đức T có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp tại Tòa án có thẩm quyền. Trong khi đó, bị đơn – ông Bùi Đình Đức T có nơi cư trú tại ấp H, xã H, tỉnh Đồng Nai nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thủ tục xét xử vắng mặt*: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng

mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện:*

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đã cung cấp toàn bộ hồ sơ vay vốn, gồm: Hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số 12597/23MN/HĐTD ngày 06/6/2023; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ ngày 06/6/2023, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/6/2023, phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2023 và 01 CCCD (T), giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/6/2025, Ngân hàng ban hành Thông báo về việc nhắc nợ và Thông báo khởi kiện đối với ông T và nộp đơn khởi kiện ngày 03/10/2025 là đảm bảo về quyền khởi kiện theo quy định khoản 2 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Bùi Đình Đức T đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác lên làm việc, không giao nộp tài liệu, chứng cứ do Toà án yêu cầu mà không có lý do là từ chối nghĩa vụ chứng minh. Nên Hội đồng xét xử, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và Toà án thu thập để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét hợp đồng tín dụng số 12597/23MN/HĐTD ngày 06/6/2023 được giao kết giữa Ngân hàng và ông T tuy không được công chứng, chứng thực nhưng cùng ngày các bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ và được công chứng tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay nên đây được coi là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, đã có đủ cơ sở kết luận: Giữa Ngân hàng và ông T có giao kết hợp đồng tín dụng ngày 06/6/2023 để vay số tiền 3.500.000.000đ và thực tế ông T đã nhận đủ số tiền này theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/6/2023. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi là 704.971.615 đồng. Đến ngày 20/8/2024, ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 4.234.437.042 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.402.799.718đ, nợ lãi trong hạn là 675.215.214đ, nợ lãi quá hạn 156.422.110đ (tạm tính đến ngày 21/4/2026) là có căn cứ chấp nhận. Theo yêu cầu của Ngân hàng, căn cứ các hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 22/4/2026 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng thì ông T còn phải trả các khoản tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tương ứng với số tiền và thời gian chưa thanh toán là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

[2.3] Ngoài ra, để bảo đảm cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) được thể hiện tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ ngày 06/6/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thành phố H – chi nhánh C1 ngày

06/6/2023 theo quy định tại Điều 293, Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực, đủ điều kiện để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đã nộp tạm ứng. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp là số tiền 8.000.000đ.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân Khu vực 3 – Đồng Nai về tố tụng, đường lối giải quyết và án phí của vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 293, Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 ; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) đối với ông Bùi Đình Đức T về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

- Buộc ông Bùi Đình Đức T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) số tiền **4.234.437.042 đồng** (Bốn tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn không trăm bốn mươi hai đồng), (tính đến ngày 21/4/2026), trong đó:

+ Số tiền nợ gốc là 3.402.799.718 đồng (Ba tỷ bốn trăm linh hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm mười tám đồng).

+ Số tiền nợ lãi trong hạn là 675.215.214 đồng (Sáu trăm bảy mươi lăm triệu hai trăm mười lăm nghìn hai trăm mười bốn đồng).

+ Số tiền nợ lãi quá hạn là 156.422.110 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn một trăm mười đồng).

Kể từ ngày 22/4/2026, ông Bùi Đình Đức T chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 12597/23MN/HĐTD ngày 06/6/2023 cho đến khi thanh toán xong.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 14, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) theo

hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10372/23MN/HĐBĐ ngày 06/6/2023 được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Đình Đức T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) số tiền chi phí tố tụng là 8.000.000đ (Tám triệu đồng).

3. Về án phí:

- Ông Bùi Đình Đức T phải chịu số tiền 112.234.000 đồng (Một trăm mười hai triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H2) số tiền 53.332.000đ (Năm mươi ba triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 0007201 ngày 10/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND KV3 - Đồng Nai;
- THADS t.Đồng Nai;
- P.THADS KV3-Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thùy Dung