

Bản án số: **36/2026/DS-ST**

Ngày: 31/03/2026

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 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền

Ông Vũ Văn Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang - 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: Bà Trần Huỳnh Như Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 03 năm 2026, tại Hội trường C - Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 05 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 03 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng N (A) – chi nhánh T5, Đồng Nai.**

Địa chỉ: Đường N, khu trung tâm hành chính huyện, khu phố L, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là đường N, khu H, tỉnh Đồng Nai)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T** - Chức danh: Giám đốc A chi nhánh T5, Đồng Nai. (*Theo quyết định về ủy quyền số 2665 ngày 01/12/2022*)

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Di Tắc H**, chức vụ: Giám đốc A chi nhánh T5, Đồng Nai – Phòng G. (*Theo văn bản ủy quyền lại số 113 ngày 06/4/2023*)

- Bị đơn: Ông **Trần Đại H1**, sinh năm: 1980.

Bà **Nguyễn Thị H2**, sinh năm: 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là ấp L, xã D, tỉnh Đồng Nai)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Ngô Thị C**, sinh năm: 1965 và chị **Ngô Thụy Diễm M**, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: Khu C, ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là khu C, ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai)

+ Ông **Đinh Văn S**, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Tổ B, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là tổ B, ấp A, xã B, tỉnh Đồng Nai).

+ Ông **Nguyễn Dương X**, sinh năm: 1964 và bà **Đào Thị Thu T1**, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: Khu C, ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là khu C, ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai).

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/04/2023, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng N (A) do ông Di Tắc H là đại diện trình bày:***

Ngày 18/05/2020, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 có ký hợp đồng vay vốn số 5915 LAV 202000926 tại Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, tỉnh Đồng Nai như sau:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng)
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bù đắp vốn mua đất ở
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Lãi suất vay: 11,5%/năm
- Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 19/05/2021, tới thời điểm hiện tại thì ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền là: 209.321.918 đồng, trong đó tiền gốc là 120.000.000 đồng và tiền lãi là 89.321.918 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì vào ngày 18/05/2020, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã ký Hợp đồng thế chấp thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Chi tiết về tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2029 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1110 ngày 19/05/2020; Cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 20; Tờ bản đồ số: 30
- Địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là ấp X, phường B,

tỉnh Đồng Nai)

- Diện tích: 565,6 m²

Nay Ngân hàng N (A) chi nhánh T5, Đồng Nai yêu cầu:

Ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán phải thanh toán cho Ngân hàng N (A) chi nhánh T5, Đồng Nai tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 31/03/2026 là: 1.905.079.806 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 645.973.150 đồng và lãi quá hạn là 179.106.656 đồng).

Ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 tiếp tục trả lãi quá hạn theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng vay nêu trên, kể từ ngày 01/4/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mại tài sản thế chấp là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2029 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1110 ngày 19/05/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ xác định có 03 căn nhà trên đất của bà C, ông S và ông Xanh. Tuy nhiên, vào thời điểm Ngân hàng tiến hành thẩm định giá tài sản thì xác định có căn nhà của ông H1, bà H2 (có những người liên quan sống trên đất là ở nhờ tạm). Vì vậy, đối với căn nhà của ông S, ông Xanh xây dựng trên thửa đất thì khi phát mại tài sản, nếu các đương sự có yêu cầu thì Ngân hàng đồng ý thanh toán giá trị căn nhà theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại.

Ngân hàng đề nghị tòa án yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và không đưa bà Phạm Thị T2 và ông Nguyễn Trí T3 vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không phải là người sinh sống trên đất.

Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

**** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:***

Ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 thống nhất với phần trình bày của Ngân hàng về thỏa thuận vay tiền và số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh theo hợp đồng Tín dụng như ngân hàng đã trình bày. Bị đơn thống nhất và đồng ý thanh toán số nợ cho Ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Vào ngày 18/05/2020, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 có ký hợp đồng vay vốn số 5915 LAV 202000926 tại Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai như sau:

- Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng)

- Mục đích sử dụng tiền vay: Bù đắp vốn mua đất ở
- Thời hạn vay: 60 tháng
- Lãi suất vay: 11,5%/năm
- Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 19/05/2021, tới thời điểm hiện tại thì ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã trả được cho ngân hàng tổng số tiền là: 209.321.918 đồng, trong đó tiền gốc là 120.000.000 đồng và tiền lãi là 89.321.918 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì vào ngày 18/05/2020, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã ký Hợp đồng thế chấp thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2029 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1110 ngày 19/05/2020 đối với:

- Thửa đất số: 20; Tờ bản đồ số: 30

- Địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai).

- Diện tích: 565,6 m².

Ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đồng ý tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng.

Hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông H1 và bà H2 không có khả năng thanh toán cho Ngân hàng. Do vậy, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đồng ý để cơ quan thi hành án phát mãi tài sản mà ông bà đã thế chấp nêu trên để trả khoản vay cho Ngân hàng.

Hiện nay, ông bà do bận công việc cá nhân nên đề nghị được vắng mặt trong buổi xét xử của Tòa án. Ông bà đề nghị không đưa ông Nguyễn Trí T3 và bà Phạm Thị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không phải là người sinh sống trên đất.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị C và chị Ngô Thụy Diễm M trình bày:**

Nguồn gốc diện tích 565,6m² đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) là vào năm 2019 do cần tiền để trả nợ nên vợ chồng bà C đã ký hợp đồng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trí T3 và được công chứng ngày 17/9/2019 tại Văn phòng công chứng là chỉ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin chứ thực tế bà C vẫn sinh sống trên thửa đất trên và khi nào có tiền sẽ trả tiền cho ông T3. Đến năm 2020 khi ông H1, bà H2 vào thửa đất và nói đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T3 thì bà C mới biết sự việc là toàn bộ diện tích đất trên thì ông T3 đã sang nhượng cho ông H1, bà H2 và hiện nay ông H1, bà H2 đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2023 Ngân hàng N – chi nhánh T5 khởi kiện ông H1, bà H2 yêu cầu thanh toán nợ, thời điểm đó thì bà C mới biết toàn bộ diện tích đất trên đã được thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà C và chị M đồng ý và không có ý kiến gì.

Hiện nay bà C và chị M đang sinh sống trên căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai. Do số tiền nợ đến nay bà C vẫn chưa thanh toán được cho ông T3 nên bà C, bà M đồng ý tiếp tục dùng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai để đảm bảo cho khoản vay của ông H1, bà H2 tại Ngân hàng. Bà C, chị M đồng ý trong trường hợp bà H2, ông H1 không thanh toán được khoản tiền trên cho Ngân hàng thì bà C, bà M đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản trên. Đối với giao dịch vay tiền giữa bà C và ông T3 thì bà C không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có yêu cầu thì bà C, chị M sẽ khởi kiện bằng vụ án khác về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trí T3.

Bà C và chị M do bận công việc cá nhân nên đề nghị được vắng mặt trong buổi hòa giải và xét xử của Tòa án. Bà C và chị M đề nghị không đưa ông Nguyễn Trí T3 và bà Phạm Thị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không phải là người sinh sống trên đất.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S trình bày:***

Năm 2006 ông S có nhận chuyển nhượng diện tích ngang 10m x dài 25m đất thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) với số tiền là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) của ông Châu Văn S1 theo giấy sang nhượng đất ngày 24/04/2006. Năm 2010 thì ông S đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất nêu trên. Nguồn gốc diện tích đất trên do ông S1 nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị C, sau đó ông S1 mới chuyển nhượng cho ông Đinh Văn S. Sau khi xây dựng căn nhà cấp 4 thì ông S yêu cầu bà C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông S đi làm thủ tục tách sổ nhưng bà C nói miệng rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho ngân hàng nên không đưa được. Sau khi ngân hàng khởi kiện và Tòa án xuống xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất thì ông S mới biết thửa đất trên hiện nay đứng tên ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 và ông H1, bà H2 đang thế chấp thửa đất cho Ngân hàng.

Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông S chỉ nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, không được công chứng chứng thực. Việc xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất nêu trên ông S cũng không báo chính quyền địa phương. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Nay ông S đồng ý dùng tài sản là diện tích đất 565,6m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2. Ông S

đồng ý trong trường hợp bà H2, ông H1 không thanh toán được khoản tiền vay của Ngân hàng thì ông S đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản nêu trên. Trường hợp nêu ông S có yêu cầu thì ông S sẽ khởi kiện bằng vụ án khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông đã mua với ông S1, bà C.

Ông S do bận công việc cá nhân nên đề nghị được vắng mặt trong buổi hòa giải và xét xử của Tòa án. Ông đề nghị không đưa ông Nguyễn Trí T3 và bà Phạm Thị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không phải là người sinh sống trên đất.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Dương X và bà Đào Thị Thu T1 trình bày:**

Năm 2018 thì ông Nguyễn Dương X và bà Đào Thị Thu T1 nhận chuyển nhượng diện tích ngang 5m x dài 25m của bà Nguyễn Thị Thanh T4, đất thuộc một phần thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) theo giấy bán nhà đề ngày 26/11/2018. Trước đây thì bà T1 nhận chuyển nhượng ngang 5m x dài 25m của ông Đinh Văn S. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là 300.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì ông Xanh, bà T1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này chưa báo chính quyền đại phương và sinh sống trên thửa đất trên. Nhiều lần ông Xanh, bà T1 yêu cầu bà T4 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa nhưng bà T4 không đưa.

Đến năm 2020 thì ông Xanh, bà T1 biết được thửa đất trên đã được chuyển nhượng cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 và ông H1, bà H2 đã thế chấp thửa đất có diện tích là 565,6m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) cho Ngân hàng N – Chi nhánh T5, Đồng Nai. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà đồng ý và không có ý kiến gì.

Nay ông Xanh và bà T1 đồng ý dùng tài sản là diện tích đất 565,6m² tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã X, huyện T (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo cho khoản vay của ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H3 tại Ngân hàng N - chi nhánh T5, Đồng Nai. Ông Xanh và bà T1 đồng ý trong trường hợp bà H2, ông H1 không thanh toán được khoản tiền trên cho Ngân hàng thì ông Xanh và bà T1 đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản nêu trên. Trường hợp có yêu cầu thì ông Xanh và bà T1 sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà ông bà đã mua với bà Nguyễn Thị Thanh T4.

Ông bà do bận công việc cá nhân nên đề nghị được vắng mặt trong buổi hòa giải và xét xử của Tòa án. Ông bà đề nghị không đưa ông Nguyễn Trí T3 và bà Phạm Thị T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì họ không phải là người sinh sống trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 4 – Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng*: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa hôm nay thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ các đương sự nhưng các đương sự vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt) nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

- *Về đường lối giải quyết vụ án*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N (A) – chi nhánh T5, tỉnh Đồng Nai tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 31/03/2026 là: 1.905.079.806 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 645.973.150 đồng và lãi quá hạn là 179.106.656 đồng).

Trường hợp ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là: Toàn bộ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/12/2019 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 1110 ngày 19/05/2020 đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 có diện tích 565,6m² tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai).

Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống trên đất nếu có yêu cầu thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*:

Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; Bị đơn có nơi thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ ấp L, xã D, tỉnh Đồng Nai; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố

tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đồng Nai.

[1.2] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự:* Tại phiên tòa, các đương sự được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Do các bên không yêu cầu nên Tòa án không áp dụng quy định về thời hiệu theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về đánh giá chứng cứ: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn đã nộp kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng tín dụng số 5915 LAV 202000926 ký ngày 18/05/2020; Hợp thế chấp quyền sử dụng đất số 15052020/HĐTC ngày 18/05/2020, ...

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đều thừa nhận; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn S, ông Nguyễn Dương X, bà Đào Thị Thu T1, bà Ngô Thị C, chị Ngô Thị Diễm M1 không có ý kiến gì đối với các tài liệu này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, ... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”, do đó đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Xét yêu cầu thanh toán nợ (gốc và lãi):*

Theo Hợp đồng vay vốn số 5915 LAV 202000926 ngày 18/05/2020 giữa Ngân hàng N (gọi tắt là Ngân hàng A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai và ông Trần Đại H1, bà Nguyễn Thị H2 với số tiền cho vay: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Mục đích sử dụng tiền vay: Bù đắp vốn mua đất ở; thời hạn vay là 60 tháng; Lãi suất vay: 11,5%/năm. Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay.

Đến nay, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 đã trả được cho Ngân hàng tổng số tiền là: 209.321.918 đồng, trong đó tiền gốc là 120.000.000 đồng và tiền lãi là 89.321.918 đồng.

Dư nợ tạm tính đến hết ngày 31/03/2026 là: 1.905.079.806 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 645.973.150 đồng và lãi quá hạn là 179.106.656 đồng).

Các bên khi tham gia giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên và thỏa thuận về nội dung của hợp đồng ghi rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, thời hạn thanh toán. Như vậy, điều kiện về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của

pháp luật, các bên tự nguyện tham gia ký kết, không bị ai ép buộc. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật, vì vậy các bên tham gia giao kết hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Lời khai của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận và thực hiện hợp đồng tín dụng, theo quy định Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 31/03/2026 là: 1.905.079.806 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 645.973.150 đồng và lãi quá hạn là 179.106.656 đồng) là có cơ sở và cũng được bị đơn thừa nhận, đồng ý thanh toán nợ theo như yêu cầu của nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[3.2] *Xét Hợp đồng thế chấp*: Hợp thế chấp quyền sử dụng đất số 15052020/HĐTC ngày 18/5/2020 tại Văn phòng C1 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 đối với tài sản thế chấp là:

Thửa đất số: 20; Tờ bản đồ số: 30 có diện tích: 565,6 m² Địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2.

Ông H1, bà H2 là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản bảo đảm trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thế chấp hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, đúng quy định pháp luật; hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản các bên chủ thể tham gia giao kết là người có thẩm quyền, cùng thống nhất về quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng thế chấp được công chứng, đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T5 đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, trường hợp ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, đối với những căn nhà trên thửa đất đã thế chấp cho Ngân hàng thì vào thời điểm Ngân hàng tiến hành thẩm định giá tài sản thì xác định có căn nhà của ông H1, bà H2 (có những người liên quan sống trên đất là ở nhờ tạm). Vì vậy, đối với căn nhà của ông S, ông Xanh xây dựng trên thửa đất thì khi phát mại tài sản, nếu các đương sự có yêu cầu thì Ngân hàng đồng ý thanh toán giá trị căn nhà theo giá trị định giá vào thời điểm phát mại. Nội dung này do các đương sự không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C, ông S1, ông S, ông Xanh bà T1 có liên quan đến thửa đất số 20, tờ bản đồ số 30 có diện tích 565,6 m² tại ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT

839938, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 thì các hợp đồng chuyển nhượng này được ký kết trước thời điểm ông H1, bà H2 thế chấp thửa đất cho Ngân hàng. Ngoài ra, Ngân hàng cũng không có ký cam kết 3 bên cũng như không biết việc đã có sự chuyển nhượng giấy tay trước đó của các đương sự. Do vậy, giành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng một vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất nêu trên.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng). Ông H1, bà H2 tự nguyện chịu chi phí nêu trên nên cần ghi nhận và ông H1, bà H2 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền chi phí tố tụng này cho Ngân hàng.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đồng Nai: về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 150; Điều 157; Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 298, 299, 317, 318, 319, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 10, Điều 11, Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” với bị đơn ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2.

Buộc ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 phải thanh toán cho Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai tổng số tiền dư nợ tạm tính đến ngày 31/03/2026 là: 1.905.079.806 đồng (trong đó, nợ gốc là 1.080.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 645.973.150 đồng và lãi quá hạn là 179.106.656 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 còn phải tiếp tục chịu các khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 ông H1, bà H2 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.

1.2 Trường hợp ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ là: Thửa đất số 20; Tờ bản đồ số 30 có diện tích: 565,6m² tại ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp X, phường B, tỉnh Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 839938, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 24/12/2019 cho ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H2.

1.3 Giành quyền khởi kiện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bằng một vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến thửa đất mà ông H1, bà H2 đã thế chấp cho Ngân hàng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng

- *Án phí*: Ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H3 phải chịu số tiền 69.152.394đ (Sáu mươi chín triệu một trăm năm mươi hai nghìn ba trăm chín mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.250.000đ (Hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009421 ngày 10 tháng 05 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 – Đồng Nai).

- *Về chi phí tố tụng*: Buộc ông Trần Đại H1 và bà Nguyễn Thị H4 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng N (A) – Chi nhánh T5, Đồng Nai số tiền là 3.500.000đ (Ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Trường hợp 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; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm)

ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu Vực 4 – Đồng Nai;
- VKSND Khu Vực 4 – Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án; Vp.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết Hạnh