

Bản án số: 07/2025/KDTM-ST

Ngày: 23/9/2025.

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 A – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Tình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thiện.

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Dương Hoài Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm (thụ lý từ vụ án dân sự số: 06/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023), về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2025/QĐXXST-DS, ngày 29/8/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP S.**

Địa chỉ trước đây: 266 - **B N, phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X - Thành phố Hồ Chí Minh).**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Đăng H** – Giám đốc **phòng G (Có mặt)**

2. Bị đơn: Vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1975 bà **Phan Thị Dung N**, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: **Thôn C – Bom Bo, xã B, tỉnh Đồng Nai (trước là thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước)**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hoàng Văn L**, sinh năm 1997. (Có mặt)

Nơi cư trú: **Đ, ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đ, tỉnh Đồng Nai).**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/10/2023 lời khai trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/10/2021, Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B - Phòng G1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng số 202126291776 và ngày 22/9/2022 ký Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202126291776 với vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 bà Phan Thị Dung N. Theo đó, Ngân hàng cho vay số tiền 3.800.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 29/9/2023. Các bên có thỏa thuận các quy định lãi suất, điều chỉnh lãi suất theo định kỳ, lãi chậm trả theo quy định của pháp luật. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc giải ngân, phương thức trả, đảm bảo tiền vay và các trách nhiệm khác liên quan. Mục đích vay vốn để bổ sung **vốn kinh doanh**.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên vợ chồng ông H1 bà N thế chấp các tài sản gồm:

- + Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số BN 405026 vào sổ cấp số CH 00557 cấp ngày 03/7/2013, điều chỉnh biên động ngày 05/12/2019; diện tích 157m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: **Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

- + Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CG 011010, vào sổ cấp số CH 01956 cấp ngày 09/3/2017, điều chỉnh biên động ngày 22/5/2017 và 05/12/2019; diện tích 1553,9 m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: **Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**.

Việc thế chấp các tài sản nêu trên được lập thành hợp đồng, có công chứng và đăng ký tại các cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra còn thỏa thuận phía Ngân hàng được quyền giữ các bản chính liên quan đến quyền sở hữu tài sản nêu trên; thỏa thuận quyền, nghĩa vụ, xử lý tài sản...v.v.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân theo đúng thỏa thuận. Ông H1 bà N đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi đến hết ngày 29/08/2023; kỳ lãi đến 29/9/2023 còn 917,127 đồng. Nhưng đến kỳ trả nợ gốc không trả nợ cho Ngân hàng đúng cam kết theo hợp đồng tín dụng, qua nhiều lần làm việc, nhắc nhở vẫn không có thiện chí trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 18/10/2023 còn nợ các khoản gồm: Nợ gốc 3.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn 917,127 đồng; Lãi quá hạn 37.572.603; Lãi chậm trả lãi 4.775 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc trả các khoản tiền nêu trên. Yêu cầu tính lãi phát sinh kể từ ngày cho đến khi trả dứt nợ theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp không trả được nợ, Ngân hàng được quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp. Trường hợp sau khi bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí tòa án, chi phí phát mãi tài sản

(nếu có) thì ông **H1** bà **N** có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu. Buộc bị đơn chịu các chi phí liên quan đến việc giải quyết vụ án, án phí theo quy định.

Tại biên bản làm việc ngày 05/8/2025, lời khai tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền trình bày: Giữ nguyên yêu cầu về trả tiền gốc và lãi, số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 22/9/2025) là 5.270.918.229 đồng, làm tròn số là 5.270.918.000 đồng. Xin rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với **Q** sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 011010, vào sổ cấp số CH 01956 cấp ngày 09/3/2017, điều chỉnh biên động ngày 22/5/2017 và 05/12/2019. Lý do rút là nhận thấy giá trị tài sản thế chấp còn lại cũng đủ thanh toán khoản nợ hiện nay. Trường hợp sau này xử lý tài sản thế chấp không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản khác của bị đơn theo quy định của pháp luật và trong đó có 100m² đất ở tại nông thôn đối với thửa đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày: Xác nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của Ngân hàng là đúng. Đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng hiện nay hoàn cảnh khó khăn, xin trả trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 16/01/2024. Nếu không trả được thì xử lý theo quy định. Đối với tài sản đã thế chấp thì xác định Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CG 011010, vào sổ cấp số CH 01956 cấp ngày 09/3/2017, điều chỉnh biên động ngày 22/5/2017 và 05/12/2019 có một phần đất thuê không thuộc diện được thế chấp nên đề nghị tách ra. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền trình bày: Xác nhận số tiền còn nợ như Ngân hàng khởi kiện là đúng, nhưng không đưa ra phương hướng thỏa thuận thời hạn trả cụ thể với Ngân hàng để Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận các đương sự; đối với nội dung Ngân hàng rút một phần tài sản thế chấp thì bị đơn cũng đồng ý và không thực hiện phản tố hủy hợp đồng thế chấp đối với Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CG 011010, vào sổ cấp số CH 01956 cấp ngày 09/3/2017, điều chỉnh biên động ngày 22/5/2017 và 05/12/2019. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực A phát biểu ý kiến: Về tố tụng Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng. Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc trả số tiền gốc còn lại và lãi suất phát sinh theo quy định theo hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp theo quy định; đình chỉ đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

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 phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật:

Căn cứ tài liệu đương sự cung cấp thể hiện vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị D** Năm có đăng ký giấy phép kinh doanh hộ gia đình, kinh doanh trong lĩnh vực thu mua nông sản, tạp hóa; gia công tách bóc vỏ hạt điều. Giữa nguyên đơn và bị đơn có phát sinh hợp đồng vay vốn mang tính lợi nhuận nên xác định quan hệ tranh chấp vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" thuộc vụ án kinh doanh thương mại.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự thể hiện **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B - Phòng G1 (S1)** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị D** Năm ký Hợp đồng tín dụng số 202126291776, ngày 05/10/2021 và ngày 22/9/2022 ký thêm Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202126291776. Theo đó, Ngân hàng cho ông **H1** bà **N** vay số tiền 3.800.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 29/9/2023. Các bên có thỏa thuận các quy định lãi suất, điều chỉnh lãi suất theo định kỳ, lãi chậm trả theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng Ngân hàng đã giải ngân đúng quy định, ông **H1** bà **N** đã thanh toán lãi suất đến ngày 29/08/2023; kỳ lãi đến 29/9/2023 còn 917,127 đồng. Nhưng đến hạn thanh toán không trả được gốc và lãi phát sinh, nên Ngân hàng thực hiện khởi kiện. Phía ông **H1** bà **N** cũng đồng ý nhưng không thỏa thuận về thời hạn trả cụ thể, nên có cơ sở xác định ông **H1** bà **N** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng nên cần chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[2.3] Về yêu cầu được quyền xử lý tài sản thế chấp.

Hội đồng xét xử thấy: Các đương sự thừa nhận để đảm bảo khoản vay thì bị đơn đã dùng quyền sử dụng đất như hiện nay nguyên đơn yêu cầu được quyền xử lý tài sản thế chấp để thế chấp cho khoản vay. Việc thế chấp giữa các bên có lập hợp đồng và được Công chứng tại Văn phòng Công chứng. Ngoài ra các bên còn đăng ký thế chấp tại Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện B** và đối với các tài sản thế chấp nêu trên. Theo quy định của hợp đồng thế chấp đã lập nêu trên thì phía Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc không thực hiện nghĩa vụ đầy đủ đối với Ngân hàng và các trường hợp khác theo quy định; phía Ngân hàng được quyền bán tài sản thế chấp, xử lý tài sản thế chấp theo quy định.v...v..

Như vậy, việc thế chấp tài sản của các bên là đúng quy định pháp luật. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã chấp chấp để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

Đối với việc rút một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu rút một phần đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 191, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất: **Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**. Xét thấy việc rút là tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ của vụ án là 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn hoàn trả lại.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân & gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Buộc vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị Dung N** có nghĩa vụ liên đới trả cho **Ngân hàng TMCP S** số tiền vay gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 202126291776 ngày 05/10/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202126291776 ngày 22/9/2022 tính đến ngày 22/09/2025 là 5.270.918.000 đồng (năm tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, chín trăm mười tám ngàn đồng).

Kể từ ngày 23/9/2025 vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị D** Năm còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số 202126291776 ngày 05/10/2021 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/202126291776 ngày 22/9/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

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 trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp, gồm: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 405026 vào sổ cấp số CH 00557 cấp ngày 03/7/2013 mang tên ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị Dung N**, điều chỉnh biến động ngày 05/12/2019; diện tích: 157m², thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, địa chỉ: **Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn C - B, xã B, tỉnh Đồng Nai)**.

Trường hợp các tài sản thế chấp không đủ thanh toán theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu thi hành án các tài sản khác thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn theo quy định pháp luật.

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 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.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S** về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 011010, vào sổ cấp số CH 01956 cấp ngày 09/3/2017, điều chỉnh biên động ngày 22/5/2017 và 05/12/2019; diện tích: 1553,9m² thuộc thửa đất số 191, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: **Thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Bình Phước**. Ngân hàng có quyền khởi kiện lại bằng một vụ án khác theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị D** Năm trả cho **Ngân hàng TMCP S** số tiền 3.000.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc bị đơn vợ chồng ông **Nguyễn Văn H1** bà **Phan Thị Dung N** phải chịu 113.270.918 đồng án phí kinh doanh thương mại.

Thi hành **án dân sự tỉnh Đ** hoàn trả cho **Ngân hàng S** số tiền tạm ứng án phí là 54.394.945 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001434 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực A – Đồng Nai).

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
 - VKSND Khu vực A;
 - THADS tỉnh Đồng Nai;
 - Người tham gia tố tụng;
 - Lưu HS – Vp - KT.
- (Số lượng: 11 bản)

T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lường Văn Tình

