

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày: 10 - 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 3 - ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đinh Xuân Dậu.

Ông Đặng Quang Hoạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Huyền – 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 Đỗ Đức Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 190/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP MB;

Địa chỉ trụ sở: Lê Văn L, phường Yên Hòa, Tp. Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chủ tịch HĐQT.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH quản ký nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP MB. Địa chỉ: Tầng G2, nhà B4 KL, đường Phạm Ngọc T, phường Kim Liên, Tp. Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Anh D: Ông Trần Văn Đ – Giám đốc chi nhánh MB AMC ĐNB.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn S – Chuyên viên xử lý nợ (Theo văn bản ủy quyền số 1305/UQ-MBAMC ĐNB ngày 13/8/2025).

Địa chỉ: Số xx, đường Hoàng Văn T, phường Thủ Dầu Một, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Quang M**, sinh năm 1994;

Bà **Đặng Thị Thu H**, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: ấp BV, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Cùng địa chỉ liên lạc: ấp LH, xã Hưng Thịnh, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Đặng Giáo K**, sinh năm 1991.

2/ Bà **Hà Thị T1**, sinh năm 1952 (mẹ của ông K);

3/ Bà **Ngô Thị Bảo N**, sinh năm 1991 (vợ của ông K);

4/ Cháu **Đặng Gia K1**, sinh năm 2017 (con của ông K, bà N);

5/ Cháu **Đặng Gia K2**, sinh năm 2019 (con của ông K, bà N);

- Người đại diện theo pháp luật của cháu K1 và cháu K2: Ông Đặng Giáo K và bà Ngô Thị Bảo N.

6/ Anh **Đặng Minh K3**, sinh năm 1977 (anh trai của ông K);

7/ Bà **Nguyễn Ngọc Y**, sinh năm 1985 (vợ của ông K3);

8/ Cháu **Đặng Ngọc A**, sinh năm 2009 (con của ông K3, bà Y);

9/ Cháu **Đặng Đức P**, sinh năm 2011 (con của ông K3, bà Y);

10/ Cháu **Đặng Ngọc M1**, sinh năm 2016 (con của ông K3, bà Y);

- Người đại diện theo pháp luật của cháu A, cháu P và cháu M1: Ông Đặng Minh K3 và bà Nguyễn Ngọc Y.

Cùng địa chỉ: ấp BV, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày:*

Ngày 19/5/2022, Ngân hàng TMCP MB (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H đã ký Hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD và Hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BĐ để vay số tiền 4.645.000.000 đồng; thời hạn 11 tháng, lãi suất cho vay là 8,5% cố định trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay tiếp theo định kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần vào ngày 27 hàng tháng và được xác định bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1,3%/năm. Sau đó, tiếp tục ký các văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do ông M và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H có nghĩa vụ liên đới

thanh toán cho Ngân hàng theo Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ nêu trên với số tiền (tính đến hết ngày 10/9/2025) là: **5.531.298.308** đồng (*Năm tỷ, năm trăm ba mươi một triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm lẻ tám đồng*), trong đó bao gồm **4.645.000.000** đồng nợ gốc và **986.298.308** đồng nợ lãi.

- Kể từ ngày 11/9/2025, ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất thỏa thuận quy định tại các Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ số cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng;

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng đối với tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 40, tờ bản đồ: x, địa chỉ: xã GĐ, huyện Trảng Bom, (nay là xã Trảng Bom) tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 437231, Số vào sổ cấp GCN: CS04760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/3/2021, cập nhật tặng cho ngày 20/4/2022 đứng tên ông Đặng Giáo K.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Đồng thời, yêu cầu những người hiện đang sinh sống trên thửa đất số 40, tờ bản đồ số x, tọa lạc tại xã GĐ, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai gồm ông Đặng Giáo K, bà Hà Thị T1, bà Ngô Thị Bảo N; ông Đặng Minh K3; bà Nguyễn Ngọc Y, cháu Đặng Gia K1, cháu Đặng Gia K2, cháu Đặng Ngọc A, cháu Đặng Đức P, cháu Đặng Ngọc M1 có trách nhiệm bàn giao lại tài sản đã thế chấp cho ông Đặng Giáo K để ông K bàn giao cho Ngân hàng và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Về chi phí tố tụng: Yêu cầu bị đơn phải chịu theo quy định.

** Bị đơn - Ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H thống nhất trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/9/2024 như sau:*

Ông M và bà H thống nhất và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP MB. Ngày 19/05/2022, vợ chồng ông bà và Ngân hàng TMCP MB - Chi nhánh Đồng Nai đã ký Hợp đồng cho vay số: 23007.22.720.19338040.TD với số tiền vay là 4.645.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng; lãi suất 8.5%/ năm để bổ sung vốn kinh doanh nội thất và đồ gỗ.

Để đảm bảo cho khoản vay hợp đồng nêu trên thì ông bà và ông K đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: xx, tờ bản đồ: x, địa chỉ: xã GĐ, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng

Bom), tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 437231, Số vào sổ cấp GCN: CS04760 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/3/2021, cập nhật tặng cho ngày 20/4/2022 đứng tên ông Đặng Giáo K.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 26788.22.720.19338040.BĐ ký ngày 19/5/2022 số Công chứng số: 4554, quyền số 07/2022/TP/CC-SCT/HĐGD và đã được Ngân hàng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, còn ký các văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023.

Do kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên ông bà mất khả năng thanh toán. Nay Ngân hàng khởi kiện ông bà ra Tòa án để thu hồi nợ gốc và lãi thì ông bà đồng ý và không có ý kiến gì. Ông M và bà H xác nhận dư nợ gốc và lãi tại Ngân hàng (tính đến ngày ngày 17/09/2024) là: 5.106.443.018 đồng (Năm tỷ, một trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm mười tám đồng), trong đó bao gồm 4.645.000.000 đồng nợ gốc; 461.443.018 đồng nợ lãi.

Trường hợp ông bà không thể thanh toán hết nợ gốc lãi cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý để cho Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là: thửa đất số: xx, tờ bản đồ: x, địa chỉ: xã GD, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 437231, Số vào sổ cấp GCN: CS04760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/3/2021, cập nhật tặng cho ngày 20/4/2022 đứng tên ông Đặng Giáo K.

Do bận công việc cá nhân nên ông M và bà H yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Kể từ ngày 17/9/2023 đến nay, ông M và bà H không cung cấp thêm bản tự khai và tài liệu, chứng cứ, yêu cầu nào khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đặng Giáo K, bà Ngô Thị Bảo N, cháu Đặng Gia K1, cháu Đặng Gia K2 thống nhất trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/9/2024 như sau:*

Ông K là anh trai ruột của bà Đặng Thị Thu H, ông và vợ là bà N là đại diện theo pháp luật của cháu K1 và cháu K2. Ông K và bà N đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Vào ngày 19/05/2022, ông K có ký hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BD, để thế chấp toàn bộ tài sản tại thửa đất số: xx, tờ bản đồ: x, địa chỉ: xã GD, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai. Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 437231, Số vào sổ cấp GCN: CS04760 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 23/3/2021, cập nhật tặng cho ông K ngày 20/4/2022 nên đây là tài sản riêng của ông K. Ông K ký hợp đồng thế chấp ngày 19/5/2022 để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H tại Ngân hàng TMCP MB để vay số tiền 4.645.000.000 đồng. Tính đến ngày ngày 17/09/2024 thì số dư nợ gốc và lãi tại Ngân hàng là: 5.106.443.018

đồng (Năm tỷ, một trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm mười tám đồng) và nợ lãi là 461.443.018 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông M và bà H ra Tòa án để thu hồi nợ gốc và lãi thì ông K và bà N đồng ý và không có ý kiến gì. Trường hợp ông M, bà H không thể thanh toán hết nợ gốc lãi cho Ngân hàng thì ông K đồng ý để cho Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp kể trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ông K, bà N, cháu K1 và cháu K2 đồng ý chuyển ra khỏi căn nhà đang thế chấp để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm.

Do bận công việc cá nhân nên ông K và bà N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Kể từ ngày 17/9/2023 đến nay, ông K và bà N không cung cấp thêm bản tự khai và tài liệu, chứng cứ nào, yêu cầu khác.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Hà Thị T1 trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/9/2024 như sau:*

Bà là mẹ ruột của ông K, ông K3 và bà H, nay Ngân hàng TMCP MB khởi kiện vợ chồng ông M, bà H yêu cầu thanh toán các khoản nợ tại hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD ngày 19/5/2022 thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp Ngân hàng phát mãi tài sản do ông K ký đồng ý thế chấp đảm bảo các khoản vay cho vợ chồng ông M và bà H thì bà đồng ý tự nguyện di dời ra khỏi tài sản thế chấp thửa đất số xx, tờ bản đồ số x xã GD (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai và không có yêu cầu độc lập trong vụ án, không có yêu cầu nào khác. Do bận công việc cá nhân nên bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Kể từ ngày 17/9/2023 đến nay, bà T1 không cung cấp thêm bản tự khai và tài liệu, chứng cứ nào, yêu cầu khác.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đặng M K3; bà Nguyễn Ngọc Y, cháu Đặng Ngọc A, cháu Đặng Đức P và cháu Đặng Ngọc M1 thống nhất trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/9/2024 như sau:*

Ông K3 và vợ là bà Y là đại diện theo pháp luật của cháu A, cháu P và cháu M1, ông K3 là anh trai của bị đơn là bà Đặng Thị Thu H và ông Đặng Giáo K. Hiện nay, gia đình ông K3 đang sống trên thửa đất số xx tờ bản đồ số 0x xã GD (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai, là tài sản đã được bà T1 tặng cho ông K và ông K đã đăng ký thế chấp đảm bảo cho các khoản vay của vợ chồng ông M và bà H tại Ngân hàng TMCP MB. Ông K3 và bà Y đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, đồng ý bàn giao tài sản thế chấp để các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thi hành án đối với tài sản thế chấp. Tuy nhiên, sau khi Ngân hàng thanh lý tài sản là thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông Đặng Giáo K và bà Ngô Thị Bảo N phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông bà số tiền là 3.x00.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng). Trong vụ án này, ông bà không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu nào khác. Do bận công việc cá nhân nên ông K3, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án. Kể từ ngày 17/9/2023 đến nay, ông K3 và bà Y không cung cấp thêm bản tự khai và tài liệu, chứng cứ nào, yêu cầu khác.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 19/05/2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai đã ký Hợp đồng cho vay với ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H như sau: Số Hợp đồng cho vay số: 23007.22.720.19338040.TD. Mục đích vay là bổ sung kinh doanh sản xuất, kinh doanh gỗ. Tổng số tiền giải ngân là 4.645.000.000 đồng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên tại Ngân hàng ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị Thu H đã thế chấp cho Ngân hàng Quân Đội tài sản là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: xx, tờ bản đồ số x, địa chỉ: xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Đến tháng 3/2024 khoản vay đến hạn thanh toán nhưng ông M và bà H không thanh toán nợ cho Ngân hàng vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký. Toàn bộ sự việc đã được ông M và bà H thừa nhận là đúng.

Do đó, bị đơn là ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu Thảo đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký đã gây thiệt hại cho nguyên đơn, vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là chính đáng có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 275, Điều 288, Điều 292, Điều 293, Điều 297, Điều 298, khoản 2 Điều 184 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị Quyết 01/2019 nên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án buộc bị đơn là ông M và bà H phải nộp án phí theo quy định. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng TMCP MB.

Các chi phí tố tụng khác giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của Kiểm sát viện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng TMCP MB (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1994 và bà Đặng Thị Thu H, sinh năm 1996; Cùng địa chỉ: 41/2, ấp BV, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là 41/2/ ấp BV, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai). Cùng địa chỉ liên lạc: 124/4, ấp LH, xã Tây Hòa, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là 124/4, ấp LH, xã Hưng Thịnh, tỉnh Đồng Nai) phải có nghĩa vụ liên đới trả số tiền nợ tính đến ngày 10/9/2025 là: **5.531.298.308** đồng (*Năm tỷ, năm trăm ba mươi một triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm lẻ tám đồng*), trong đó bao gồm 4.645.000.000 đồng nợ gốc; 986.298.308 đồng nợ lãi và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 11/9/2025 đến khi thanh toán hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 23007.22.720.19338040.TD ngày 19/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023 và Hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BĐ ngày 19/5/2022; trường hợp không thanh toán được nợ trên thì tài sản thế chấp được đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” và được Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai kế thừa quyền và nghĩa vụ) thực hiện thủ tục thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai kế thừa quyền và nghĩa vụ): Các đương sự trình bày và có xác nhận của đại diện UBND xã Giang Điền, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai thể hiện tại thửa số xx, tờ bản đồ số x, xã Giang Điền, tỉnh Đồng Nai có địa chỉ là số 41/2 ấp BV, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là số 41/2 ấp BV, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) hiện có ông Đặng Giáo K, bà Hà Thị T1, bà Ngô Thị Bảo N, cháu Đặng Gia K1, cháu Đặng Gia K2, ông Đặng Minh K3, bà Nguyễn Ngọc Y, cháu Đặng Ngọc A, cháu Đặng Đức P, cháu Đặng Ngọc M1 đang cư trú, ngoài ra không còn ai cư trú tại địa chỉ nêu trên. Do đó, Tòa án xác định ông K, bà T1, bà N, cháu K1, cháu K2, ông K3, bà Y, cháu A, cháu P, cháu M1 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2.2] Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đúng trình tự thủ tục. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn S; Bị đơn là ông Nguyễn Quang M, bà Đặng Thị Thu H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Giáo K, bà Hà Thị T1, bà Ngô Thị Bảo N; cháu Đặng Gia K1; cháu Đặng Gia K2; ông Đặng Minh K3; bà Nguyễn Ngọc Y; cháu Đặng Ngọc A; cháu Đặng Đức P; cháu Đặng Ngọc M1. Trong đó, ông K và bà N là đại diện theo pháp luật của các cháu K1 và cháu K2. Ông K3 và bà Y là đại diện theo pháp luật của các cháu A, cháu P và cháu M1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về yêu cầu bị đơn trả tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử vụ án:

Theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập thể hiện, ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H đã vay tài sản của Ngân hàng TMCP MB theo Hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD ngày 19/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023 và Hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BĐ ngày 19/5/2022 để vay số tiền 4.645.000.000 đồng; thời hạn 11 tháng, lãi suất cho vay là 8,5% cố định trong 03 tháng đầu tiên, lãi suất cho vay tiếp theo định kỳ điều chỉnh 01 tháng/lần vào ngày 27 hàng tháng và được xác định bằng lãi suất tham chiếu kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ 1,3%/năm.

Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số x thuộc xã Giang Điền, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), 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 DB 437231 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/3/2021, cập nhật tặng cho ông Đặng Giáo K ngày 20/4/2022 được dùng làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thi hành án.

Như vậy, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, mục đích và nội dung các thỏa thuận trong hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, có hình thức và nội dung phù hợp với các quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 275, Điều 288, Điều 292, Điều 293, Điều 297 và Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M và bà H đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 159.826.169 đồng. Đến tháng 03/2024, khoản vay của khách hàng đến hạn thanh toán theo thỏa thuận. Tuy nhiên, ông M và bà H đã không tiếp tục thanh toán khoản nợ đúng hạn cho Ngân hàng nên đến ngày 26/4/2024, Ngân hàng ra Thông báo khởi kiện khách hàng số 392/TB-MBAMC-ĐNB.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M và bà H đã có bản tự khai đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời thừa nhận khoản nợ gốc và lãi đối với Ngân hàng tính đến ngày 17/9/2024 là 5.106.443.018 đồng (Năm tỷ, một trăm lẻ sáu triệu, bốn trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm mười tám đồng), trong đó bao gồm 4.645.000.000 đồng nợ gốc; 461.443.018 đồng nợ lãi và cam kết trường hợp ông bà không thể thanh toán hết nợ gốc lãi cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý để cho Cơ quan có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp kể trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định.

Do ông M và bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ tiền gốc và lãi khi đến hạn như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng của bên vay nên Ngân hàng khởi kiện buộc ông M và bà H phải trả tổng số tiền là (tính đến hết ngày 10/9/2025) là: **5.531.298.308** đồng (*Năm tỷ, năm trăm ba mươi một triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm lẻ tám đồng*), trong đó bao gồm **4.645.000.000** đồng nợ gốc và **986.298.308** đồng nợ lãi và tiền lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả hết các khoản nợ trên theo lãi suất đã được thỏa thuận trong theo Hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD và Hợp đồng thế chấp số

26788.22.720.19338040.BĐ cùng ngày 19/5/2022, văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022 và văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023 là có căn cứ chấp nhận. Từ những căn cứ trên, xét thấy đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP MB là có cơ sở nên được chấp nhận, buộc ông M và bà H phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho Ngân hàng TMCP MB, trường hợp ông M và bà H không thanh toán được nợ thì tài sản thế chấp được đảm bảo thi hành án theo quy định.

[3.2] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Ông Đặng Giáo K và Ngân hàng TMCP MB đã ký Hợp đồng thế chấp số: số 26788.22.720.19338040.BĐ ngày 19/5/2022. Theo hợp đồng thế chấp, ông K đã đồng ý thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số x, diện tích 1.265,6m², tọa lạc tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, (nay là xã Trảng Bom) 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 DB 437231 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/3/2021 cho bà Hà Thị T1, cập nhật tặng cho ông Đặng Giáo K ngày 20/4/2022. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bao gồm việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên thế chấp đối với Ngân hàng phát sinh từ hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp theo Hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD ngày 19/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023 giữa Ngân hàng TMCP MB với ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H. Hợp đồng thế chấp này đã được Công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Ngọc Hiếu cùng ngày, được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai vào ngày 20/5/2022.

Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất trên phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp, không có tranh chấp. Do đó, Ngân hàng TMCP MB yêu cầu trong trường hợp ông M và bà H không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ và yêu cầu những người hiện đang sinh sống trên thửa đất trên gồm bà Hà Thị T1, ông Đặng Giáo K, bà Ngô Thị Bảo N, cháu Đặng Gia K, cháu Đặng Gia K2, ông Đặng Minh K3, bà Nguyễn Ngọc Y, cháu Đặng Ngọc A, cháu Đặng Đức P và cháu Đặng Ngọc M1 có trách nhiệm bàn giao lại tài sản đã thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án là có căn cứ chấp nhận.

Đối với trình bày của ông Đặng Minh K3 và bà Nguyễn Ngọc Y tại bản tự khai ngày 17/9/2024, ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP MB, đồng ý bàn giao tài sản thế chấp để các cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thi hành án đối với tài sản thế chấp. Tuy nhiên, ông bà có ý kiến sau khi Ngân hàng TMCP MB thanh lý tài sản là thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông Đặng Giáo K và bà Ngô Thị Bảo N phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho vợ chồng ông bà số tiền là 3.500.000.000đ. Tòa án đã ban hành thông báo số 02/TB-TA ngày 21/4/2025 về việc yêu cầu ông bà xác định rõ có yêu cầu độc lập trong vụ án không? Đồng thời cung cấp tài liệu, chứng cứ kèm theo. Tuy nhiên, hết thời gian quy định Tòa án không nhận được bất kỳ văn bản cũng như tài liệu, chứng cứ nào khác từ ông K3 và bà Y. Hơn nữa, tại bản tự khai ngày

17/9/2024, ông K3 và bà Y xác định trong vụ án này ông bà không có yêu cầu độc lập và không có yêu cầu nào khác. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Trường hợp bị đơn ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP MB mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP MB có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 437231 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/3/2021 cho bà Hà Thị T1, cập nhật tặng cho ông Đặng Giáo K ngày 20/4/2022 là phù hợp.

[3.3] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải liên đới nộp số tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Do Ngân hàng TMCP MB đã nộp tạm ứng đối với số tiền này nên ông M và bà H có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền chi phí tố tụng trên cho Ngân hàng TMCP MB.

[4] Về án phí:

[4.1] Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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. Ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Ngân hàng TMCP MB không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 232, Điều 238, Điều 264, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 317, Điều 357, Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP MB đối với ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP MB tổng số tiền tính đến hết ngày

10/9/2025 là: **5.531.298.308** đồng (Năm tỷ, năm trăm ba mươi một triệu, hai trăm chín mươi tám nghìn, ba trăm lẻ tám đồng), trong đó bao gồm **4.645.000.000** đồng nợ gốc và **986.298.308** đồng nợ lãi và tiền lãi phát sinh tiếp theo tính từ ngày 11/9/2025 cho đến khi trả hết các khoản nợ trên theo lãi suất đã được thỏa thuận trong theo Hợp đồng cho vay số 23007.22.720.19338040.TD ngày 19/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 23/5/2022, Văn bản nhận nợ ngày 27/4/2023 và Hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BĐ ngày 19/5/2022.

- Về xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bị đơn là ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP MB thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 26788.22.720.19338040.BĐ ngày 19/5/2022 được giao kết giữa Ngân hàng TMCP MB với ông Đặng Giáo K vào ngày 19/5/2022, xử lý đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số xx, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), 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 DB 437231 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/3/2021 cho bà Hà Thị T1, cập nhật tặng cho ông Đặng Giáo K ngày 20/4/2022. Buộc bà Hà Thị T1, Đặng Giáo K, bà Ngô Thị Bảo N, cháu Đặng Gia K, cháu Đặng Gia K2, ông Đặng Minh K3, bà Nguyễn Ngọc Y, cháu Đặng Ngọc A, cháu Đặng Đức P và cháu Đặng Ngọc M1 có trách nhiệm bàn giao lại tài sản đã thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Trong trường hợp bị đơn ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H trả nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP MB mà không phải xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP MB có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 437231 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/3/2021 cho bà Hà Thị T1, cập nhật tặng cho ông Đặng Giáo K ngày 20/4/2022 cho ông Đặng Giáo K.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP MB số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Quang M và bà Đặng Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.531.298 đồng (Một trăm mười ba triệu, năm trăm ba mươi một nghìn, hai trăm chín mươi tám đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP MB số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.451.000đ (Năm mươi sáu triệu, bốn trăm năm mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007240 ngày 07/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Nai).

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án này theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 3 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 3 - Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Thị Liên