TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2025/DS-ST
Ngày: 26/9/2025
"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 4 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Phạm Thị Tường Vy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thế Nam;

2. Ông Đinh Văn Thông .

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Thành – Thư ký TAND Khu vực 4 - Đồng Nai.

- Đại diện VKSND Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên tòa**:** ông Nguyễn Xuân T – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 106/2025/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 106/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q **(**M**).** Địa chỉ trụ sở chính: Số A L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (nay là p. T, tp .)

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T1 - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

- Pháp nhân đại diện theo ủy quyền**:** Công ty TNHH Q1 và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Q. Địa chỉ: Tòa nhà M, số C L, phường L, quận B, thành phố Hà Nội (nay là p. N, tp .)

+ Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D - Chức vụ: Tổng giám đốc. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 162/UQ.MB-MBAMC ngày 21/02/2025)

+ Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh - M1, CCCD số: 030085000005; Nơi cấp: Cục C về TTXH; Ngày cấp: 25/3/2022. (Theo Văn bản ủy quyền số 1844.1/UQ-MBAMC ngày 21/02/2025). Địa chỉ: Tòa nhà N, Số I, Đường H, Phường C, TP ., tỉnh Bình Dương (nay là p. T, tp .).

Người đại diện theo ủy quyền lại: + Ông Lưu Duy L; Lê Văn S. Địa chỉ: Tòa nhà N, Số I, Đường H, Phường C, TP ., tỉnh Bình Dương (nay là p. T, tp .).

+ Ông Ngô Liêm S1, sinh năm: 1989; địa chỉ: số B đường N, p. L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: **bà** Trần Thị T2**,** Sinh năm: 1992. CCCD số: 042192008270; Nơi cấp: Cục C về TTXH; Ngày cấp: 25/4/2022.

Đăng ký nơi thường trú và chỗ ở hiện tại: ấp B, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố B, phường L, tỉnh Đồng Nai).

(Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 11/4/2025, bản tự khai, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là M), do đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/5/2024, Ngân hàng TMCP Q ký hợp đồng tín dụng số 12.24.724.3970414.TD, văn bản nhận nợ số LD2415051250 ngày 27 tháng 5 năm 2024 với bà Trần Thị T2. Theo Hợp đồng, văn bản nhận nợ thì Ngân hàng cho bà T2 vay số tiền 2.100.000.000 đồng. Thời hạn vay của hợp đồng 420 tháng, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm cố định 12 tháng, điều chỉnh 3 tháng 1 lần, mức điều chỉnh là bằng lãi suất cơ sở + biên độ 4.9%/năm. Mục đích vay: thanh toán bù đắp tiền mua bất động sản tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 1, xã X, X, Đồng Nai. Thỏa thuận trả nợ gốc và lãi hàng tháng. Quá trình vay tính đến ngày 15/4/2025, bà Trần Thị T2 đã thanh toán cho MB tổng số tiền lãi 117,101,959 đồng. Sau đó, bà T2 không còn thực hiện nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi theo thỏa thuận. Tính đến ngày hôm nay (ngày 26/9/2025) số tiền nợ của bà T2 là 2.240.881.603 đồng, trong đó nợ gốc là 2.100.000.000 đồng và tiền lãi là 140.881.603 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T2 đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: xã X, huyện X, 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 DD159043, vào sổ cấp GCN: CS05970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/12/2021. Được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2 ngày 09/5/2024. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 333951.24.724.3970414.BĐ ngày 27/5/2024; được Công chứng tại Văn phòng C1 - tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng: 2844, Quyển số: 05/2024TP/CC - SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Vì bà T2 không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng về thanh toán tiền gốc và lãi nên Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bà T2 thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26 tháng 9 năm 2025 là 2.240.881.603 đồng, bao gồm 2,100,000,000 đồng nợ gốc và 140.881.603 đồng nợ lãi. Và yêu cầu bà T2 tiếp tục trả lãi từ ngày 27/9/2025 đối với số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả xong.

Yêu cầu đưa tài sản thế chấp là thửa đất số 231, tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai là tài sản đảm bảo kê biên trong quá trình thi hành án. Nếu tài sản thế chấp không đủ để trừ khoản nợ trên thì đề nghị bà N tiếp tục thanh toán nợ cho đến khi trả xong.

Về chi phí tố tụng : đề nghị giải quyết theo quy định.

** Tại bản tự khai ngày 05/6/2025 bị đơn bà* Trần Thị T2 *trình bày:* Đối với khoản vay thế chấp tại ngân hàng M2 đến ngày 15/4/2025 bà T2 vẫn hoàn thành nghĩa vụ đóng lãi. Do đó bà T2 cần thời gian trao đổi lại với Ngân hàng. Tuy nhiên, tại các buổi làm việc sau bà T2 vắng mặt không có lý do, không đưa ra ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng: Không có vi phạm và đúng các quy định của của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật, riêng bị đơn thì không chấp hành theo theo đúng quy định của pháp luật,

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; án phí và chi phí tố tụng 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị T2 trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc là 2.100.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng cho vay đã ký kết. Bà T2 hiện cư trú tại ấp B, xã B, thành phố L (nay là phường L). Vì vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS quan hệ tranh chấp xác định là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng không có mặt. Vì vậy, căn cứ theo Điều 227, Điều 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Trần Thị T2 thanh toán khoản tiền nợ gốc và lãi theo Hợp hợp đồng tín dụng số 12.24.724.3970414.TD ngày 27/5/2024, văn bản nhận nợ số LD2415051250 ngày 27 tháng 5 năm 2024 với số tiền tổng cộng tính đến ngày 26/9/2025 là: 2.240.881.603 đồng, bao gồm 2,100,000,000 đồng nợ gốc và 140.881.603 đồng nợ lãi.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn đã cung cấp toàn bộ hồ sơ vay, hồ sơ thế chấp và những tài liệu kèm theo. Xét thấy, Hợp đồng tín

dụng, khế ước nhận nợ với bị đơn được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự; nội dung và hình thức hợp đồng không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bị đơn đã vi phạm nội dung được thỏa thuận tại Hợp đồng đã ký kết; vi phạm quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự 2015

Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Trần Thị T2 theo quy định nhưng cho đến nay bà T2 chỉ đến Tòa án làm việc 1 lần, sau đó không đến Tòa theo các văn bản triệu tập tiếp theo; bà cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì về việc bản thân đã trả tiền cho ngân hàng đến thời điểm hiện nay.

Theo khoản 2 Điều 91 BLTTDS *"Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó"* và khoản 2 Điều 92 BLTTDS quy định "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*. Vì vậy, xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

Quá trình vay bà T2 đã thanh toán được 117,101,959 đồng tiền lãi, đến ngày 29/4/2025 bà T2 không thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu bà T2 trả nợ gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng, văn bản nhận nợ đã ký kết là phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên được chấp nhận.

[3.2] Đối với tài sản thế chấp và xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T2 đã thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 231, tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: xã X, huyện X, 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 DD159043, vào sổ cấp GCN: CS05970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/12/2021. Được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2 ngày 09/5/2024. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 333951.24.724.3970414.BĐ ngày 27/5/2024; được Công chứng tại Văn phòng C1 - tỉnh Đồng Nai, theo số công chứng: 2844, Quyển số: 05/2024TP/CC - SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp, tài sản có trên thửa đất; đồng thời ghi nhận trên thửa đất hiện không có ai sinh sống. Xét việc thế chấp tài sản giữa bà T2 và Ngân hàng được ký kết và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng theo quy định của pháp luật nên có giá trị thực hiện.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 5.000.000 đồng. Vì chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nên buộc bị đơn phải trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

[5] Về án phí:

- Vì toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là bà T2 phải nộp án phí DSST số tiền là 76.817.600 đồng.

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 37.242.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0018362 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

[6] Về quan điểm của VKSND Khu vực 4 phù hợp với quy định pháp luật và quan điểm của HĐXX nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 320, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q đối với bà Trần Thị T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1. Buộc bà Trần Thị T2 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tính đến ngày 26/9/2025 là 2.240.881.603 đồng *(Hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu tám trăm tám mươi mốt nghìn sáu trăm lẻ ba đồng),* trong đó: tiền nợ gốc là 2.100.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 140.881.603 đồng.

2. Kể từ ngày 27/9/2024, bà Trần Thị T2 còn phải trả lãi suất theo mức lãi suất trong Hợp hợp đồng tín dụng số 12.24.724.3970414.TD ngày 27/5/2024, văn bản nhận nợ số LD2415051250 ngày 27 tháng 5 năm 2024 đối với số tiền chậm thanh toán. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ 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.

3. Tài sản đảm bảo kê biên thi hành án: Thửa đất số 231, tờ bản đồ số: 1; địa chỉ: Xã X, huyện X, 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 DD159043, vào sổ cấp GCN: CS05970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 31/12/2021, được cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho bà Trần Thị T2 ngày 09/5/2024, là tài sản thế chấp được đảm bảo kê biên trong quá trình thi hành án.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong. Hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

5. Về án phí:

- Bà Trần Thị T2 phải nộp án phí DSST là 76.817.600 đồng *(Bảy mươi sáu triệu tám trăm mười bảy nghìn sáu trăm đồng)*.

- Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí 37.242.000 đồng *(Ba mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0018362 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Đồng Nai).

6. 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 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.

7. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 4;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Tường Vy