TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2025/DS-ST
Ngày 31-12-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – ĐỒNG NAI

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lâm
Bà Nguyễn Thị Sen

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Vui – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2025/QĐXXST–DS ngày 26 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Đ
Địa chỉ: Số 22 Q, phường C, thành phố Hà Nội.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Hùng Th – Chuyên viên tố tụng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền số 10772/UQ-PVB ngày 10/6/2020 và số 2671/UQ-PVB ngày 08/4/2025). (có mặt)
Địa chỉ liên hệ: Số 264E S, phường L, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1988 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 5, phường B, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 4 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/4/2023, giữa Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh Bình Dương với ông Nguyễn Bá T và bà Hoàng Thị Bích T đã ký kết Hợp đồng cho vay số 2528/2023/HĐTD/PVB-CN.BD với nội dung: Ông T và bà T vay số tiền 1.130.000.000 đồng nhằm mua bất động sản để ở trong thời hạn 300 tháng kể từ ngày bên vay rút vốn vay đầu tiền; lãi suất cho vay trong hạn 12,5%/năm (Chu kỳ

thay đổi lãi suất: cố định trong 01 năm đầu tiên, từ 28/4/2024 đến hết thời gian vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở cộng (+) 3,5%/năm); lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 874 và số 875, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Khu phố 5, phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 843140, số vào sổ cấp GCN: CS 12071 và số DK 843091, số vào sổ cấp GCN: CS 12072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/3/2023 cho bà Hoàng Thị Bích T. Tài sản này được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 2447, quyển số: 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng ngày 27/4/2023 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành ngày 27/4/2023.

Theo như thỏa thuận đã ký kết, ông T và bà T có nghĩa vụ thanh toán khoản vay trên trong 300 kỳ, mỗi kỳ 01 tháng, trả vào ngày 25 hàng tháng với số tiền 3.770.000 đồng/kỳ. Tuy nhiên, tính đến nay ông T, bà T chỉ mới trả được tổng cộng 291.432.041 đồng (trong đó: Nợ gốc 71.691.977 đồng, nợ lãi 219.740.064 đồng) và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù Ngân hàng đã thông báo và yêu cầu ông T, bà T tất toán toàn bộ khoản vay.

Do đó, Ngân hàng TMCP Đ đã nộp đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai giải quyết: Buộc ông T và bà T phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ là 1.213.517.128 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 1.058.308.023 đồng, nợ lãi trong hạn 143.104.854 đồng, nợ lãi quá hạn 4.766.146 đồng và lãi chậm trả lãi 7.338.105 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi ông T, bà T trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký kết. Trường hợp ông T, bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm khoản vay để thu hồi nợ.

Bị đơn Nguyễn Bá T và Hoàng Thị Bích T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Tuân thủ quy định pháp luật, đồng thời nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú tại phường Phước Bình, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại

điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án T hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia tố tụng và không có ý kiến phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nên xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của đương sự. Căn cứ các điều 91, 92, 93 và 95 Bộ luật dân sự những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp được xem là chứng cứ để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 2528/2023/HĐTD/PVB-CN.BD ngày 27/4/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 28/4/2023 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 1.130.000.000 đồng nhằm mua bất động sản để ở, và bị đơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có thể thấy hai bên đã tự nguyện thực hiện giao dịch trên và tuân thủ đúng quy định về nội dung cũng như hình thức hợp đồng theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng cho vay giữa nguyên đơn và bị đơn có thật và hợp pháp, vì vậy sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết hợp đồng.

Theo thoả thuận, bị đơn phải trả tiền vay gốc và lãi định kỳ vào 25 hàng tháng, tuy nhiên đến nay bị đơn chỉ thanh toán được tổng số tiền 291.432.041 đồng, khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận nên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận do hai bên đã ký kết và phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự, khoản 9 Điều 2, Điều 4, Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên cần chấp nhận. Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 1.213.517.128 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 1.058.308.023 đồng, nợ lãi trong hạn 143.104.854 đồng, nợ lãi quá hạn 4.766.146 đồng và lãi chậm trả lãi 7.338.105 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi ông T, bà T trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký kết.

[3] Xét giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 874 và số 875, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Khu phố 5, phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 843140, số vào sổ cấp GCN: CS 12071 và số DK 843091, số vào sổ cấp GCN: CS 12072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/3/2023 cho bà Hoàng Thị Bích T: Giao dịch thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Nghị định 21/2021/NĐ-CP quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Do đó giao dịch đảm bảo này có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên đối với tài sản thế chấp. Vì vậy, khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự.

[4] Về án phí: Do hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[5] Về chi phí tố tụng: Do hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; các điều 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, Điều 466 Bộ luật dân sự; các điều 2, 4, 13, 23 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Buộc bị đơn Nguyễn Bá T và Hoàng Thị Bích T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 1.213.517.128 đồng (*Một tỷ hai trăm mười ba triệu năm trăm mười bảy nghìn một trăm hai mươi tám đồng*), (Trong đó: Nợ gốc là 1.058.308.023 đồng, nợ lãi trong hạn 143.104.854 đồng, nợ lãi quá hạn 4.766.146 đồng và lãi chậm trả lãi 7.338.105 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 2528/2023/HĐTD/PVB-CN.BD ngày 27/4/2023 và Khế ước nhận nợ ngày 28/4/2023 (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).

Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 843140, số vào sổ cấp GCN: CS 12071 và số DK 843091, số vào sổ cấp GCN: CS 12072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/3/2023, khi bị đơn thanh toán hết nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 874 và số 875, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại Khu phố 5, phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 843140, số vào sổ cấp GCN: CS 12071 và số DK 843091, số vào sổ cấp GCN: CS 12072 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/3/2023 cho bà Hoàng Thị Bích T.

2. Án phí: Bị đơn phải chịu 48.405.514 đồng (*Bốn mươi tám triệu bốn trăm lẻ năm nghìn năm trăm mười bốn đồng*).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 22.585.021 đồng (*Hai mươi hai triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn không trăm hai mươi mốt đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003493 ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

3. Chi phí tố tụng: Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án 31/12/2025. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 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:
- TAND, VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 11 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa án (11).

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

Đã ký

Nguyễn Thị Bích Vân