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: 04/2025/KDTM-ST
Ngày 23-10-2025
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 Mai Phước
Ông Tạ Đình Thành

- 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: Bà Vũ Thị Thu Thuỷ – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 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 02/2025/TLST- KDTM ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐXXST– KDTM ngày 25 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 03/2025/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần K (Viết tắt là MB)
Địa chỉ: Số 18 L, phường H, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chánh T – Chuyên viên xử lý nợ Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP K là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền số 1886 ngày 26/12/2024 và số 129/UQ.MB-MBAMC ngày 13/4/2023). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quyết Th, sinh năm 1978 (có mặt)
Bà Bùi Ngọc Cẩm T1, sinh năm 1979 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố 4, phường P, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1959 (vắng mặt)
- Ông Bùi Văn M, sinh năm 1955 (vắng mặt)
- Ông Bùi Văn M1, sinh năm 1987 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khu phố S, phường O, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 26 tháng 12 năm 2024 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 16/5/2022, giữa MB và bà T1, ông Th đã ký kết hợp đồng cho vay số 22649.22.661.5285539.TD với nội dung: MB đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho bà T1,

ông Th vay số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 11/5/2024, thời hạn rút vốn vay lần đầu tối đa 06 tháng kể từ ngày 12/5/2022.

Ngày 09/3/2023, MB đã giải ngân cho bà T1, ông Th số tiền 740.000.000 đồng với mức lãi suất thỏa thuận là 11%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm (lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND kỳ hạn vay < 12 tháng – kỳ điều chỉnh 3 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 2%/năm) nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh hạt điều, thời hạn trả nợ gốc 13/02/2024, thời hạn trả lãi định kỳ vào ngày 10 hàng tháng theo văn bản nhận nợ số LD2306836051.

Tài sản đảm bảo khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 375-2019 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã O, 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: CP 714862, số vào sổ cấp GCN: CS02920/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2019 cho bà Bùi Thị Cẩm T1 và ông Nguyễn Quyết Th. MB và ông Th, bà T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng số 1012897.19.661.5285539.BĐ ký ngày 24/6/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã O vào ngày 24/6/2019.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Th và bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận và khoản vay trên đã chuyển nợ quá hạn từ 14/02/2024. MB đã gửi nhiều thông báo yêu cầu ông Th và bà T1 trả nợ và yêu cầu ông Th, bà T1 bàn giao tài sản bảo đảm cho MB xử lý theo đúng quy định nhưng ông Th, bà T1 đều không thực hiện.

Do đó, MB đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Phước Long nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai giải quyết: Buộc ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 thanh toán cho MB tổng số tiền 944.433.821 đồng (trong đó, nợ gốc là 740.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 29.973.432 đồng, tiền lãi quá hạn là 174.460.389 đồng), và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/10/2025 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ đã ký kết. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì MB được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 15/5/2025 và trong quá trình giải quyết, bị đơn trình bày:

Ông Th, bà T1 thống nhất với phần trình bày của MB về việc có ký kết hợp đồng tín dụng vay số tiền 740.000.000 đồng tại MB theo hợp đồng cho vay số 22649.22.661.5285539.TD nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất 11%/năm, ngày đến hạn 14/02/2024 và tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 375-2019 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã O, tỉnh Bình Phước.

Nguồn gốc tài sản bảo đảm là của ông Nguyễn M Tâm (là cậu ruột của bà T1) cho bà Nguyễn Thị Th1 (là mẹ của bà T1) 04m ngang. Do không đủ diện tích tách thửa nên ông Th, bà T1 đứng ra mua của ông Tâm thêm 01m ngang cho đủ diện tích. Thửa đất của ông Nguyễn M Tâm, bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung chưa được tách thửa sang tên cho bà Th1 thì bị Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản bảo đảm để thi hành khoản nợ ngân hàng của bà Nguyễn Kim Ngọc Thủy (con ông Tâm) nên ông Th, bà T1 đã đi vay tiền để đứng ra mua lại thửa đất và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Vì bà Th1, ông M không có chỗ ở nên ông Th, bà T1 đồng ý cho ba mẹ ở trên thửa đất này từ khi được cấp sổ đến nay.

Trước yêu cầu khởi kiện MB, ông Th và bà T1 đồng ý trả nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận nhưng do không có khả năng trả nên đồng ý để MB phát mãi tài sản bảo đảm thu hồi nợ theo quy định. Hiện ba mẹ của bà T1 là bà Th1, ông M và em trai của bà T1 là anh M1 đang ở trên thửa đất đang thế chấp.

Do bà Th1 và ông M đã già yếu, gặp hoàn cảnh khó khăn và nhà đất là nơi ở duy nhất nên bị đơn đề nghị MB xem xét, tạo điều kiện cho bị đơn mua lại 01 phần đất phía sau để ba mẹ có chỗ ở.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2024, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:

Bà Th1 là mẹ ruột của bà T1, là mẹ vợ của ông Th. Nguồn gốc thửa đất thế chấp tại MB để đảm bảo cho khoản vay 740.000.000 đồng là do ông Th, bà T1 mua phát mãi từ bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung và ông Nguyễn M Tâm, sau đó giao cho bà Th1, ông M quản lý, sử dụng. Do ông Th, bà T1 kinh doanh điều thua lỗ, bị người khác giật nợ nên gia đình đã đồng ý để ông Th, bà T1 thế chấp thửa đất để có vốn kinh doanh.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của MB, bà Th1 đồng ý để MB yêu cầu phát mãi tài sản thu hồi nợ theo quy định nhưng đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét cho gia đình mua lại một phần đất phía sau để làm nơi ở vì gia đình không còn nơi ở nào khác, ông M bị tai biến và xin trả dần số nợ cho MB.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M và ông Bùi Văn M1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận, trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Đối với đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc xin trả nợ dần và xử lý một phần tài sản bảo đảm, nguyên đơn không đồng ý vì khoản vay của bị đơn đã chuyển nợ xấu và việc xử lý một phần tài sảm bảo đảm trong một thửa đất làm ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của nguyên đơn.

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 P, 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Th1, Nguyễn Văn M và Nguyễn Văn M1 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 tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Căn cứ hợp đồng cho vay số 22649.22.661.5285539.TD ngày16/5/2022, văn bản nhận nợ số LD2306836051 ngày 09/3/2023 và sự thống nhất trình bày của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xác định: Bà T1, ông Th có vay của MB số tiền 740.000.000 đồng trong thời hạn 11 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất trong hạn 11%/năm nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Hợp đồng tín dụng nêu trên được các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện và tuân thủ về nội dung, 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 tín dụng trên 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 lãi định kỳ vào ngày ngày 10 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 10/4/2023 và trả nợ gốc vào ngày kết thúc khoản vay 14/02/2024, tuy nhiên đến nay bị đơn chưa thanh toán tiền vay gốc và tiền lãi nên khoản nợ đã chuyển sang nợ quá hạn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ 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 thanh toán cho nguyên đơn số tiền 944.433.821 đồng (trong đó, nợ gốc là 740.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 29.973.432 đồng, tiền lãi quá hạn là 174.460.389 đồng), và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/10/2025 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ đã ký kết.

[3] Xét giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 375-2019 tọa lạc tại thôn S, xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC CP 714862, số vào sổ cấp CS 02920/CN ngày 06/06/2019 cho ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1: 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. Tại thời điểm thế chấp, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý, sử dụng tài sản biết và đồng ý với việc thế chấp. Do đó giao dịch đảm bảo này có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các 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] Đối với đề nghị của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc được trả nợ dần và xử lý một phần tài sản bảo đảm để tại điều kiện về chỗ ở cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xét đề nghị này thuộc quyền quyết định của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận.

[5] 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.

[6] 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 vào 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 K.

Buộc ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền 944.433.821 đồng (*Chín trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn tám trăm hai mươi mốt đồng*), (trong đó nợ gốc: 740.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 29.973.432 đồng, tiền lãi quá hạn là 174.460.389 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 quá hạn mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 22649.22.661.5285539.TD ngày16/5/2022 và văn bản nhận nợ số LD2306836051 ngày 09/3/2023 (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).

Ngân hàng thương mại cổ phần K có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CP 714862, số vào sổ cấp GCN: CS02920/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2019, khi ông Th, bà T1 thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên, Ngân hàng thương mại cổ phần K được 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 02, tờ bản đồ số 375-2019 tọa lạc tại Thôn S, xã Phước Tín, thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố S, phường O, 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: CP 714862, số vào sổ cấp GCN: CS02920/CN do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 06/6/2019 cho ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1.

2. Án phí: Ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 phải chịu 40.333.015 đồng (*Bốn mươi triệu ba trăm ba mươi ba nghìn không trăm mười lăm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí 18.585.224 đồng (*Mười tám triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003380 ngày 04 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã O, tỉnh Bình Phước.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quyết Th và bà Bùi Ngọc Cẩm T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần K số tiền 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)* chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án 23/10/2025. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

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

Đã ký

Nguyễn Thị Bích Vân