

**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: 05/2026/DS - ST
Ngày: 22 - 01 - 2026
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: Ông Nguyễn Triều Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Khánh Nam.

2. Ông Đinh Văn Thông.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, tại Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 464/2025/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2025/QĐXX-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB).

Địa chỉ trụ sở: 25 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh Hương – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền ký đơn khởi kiện: Ông Nguyễn Hoàng Quyền – Chức vụ: Trưởng phòng xử lý nợ Miên Nam – Trung tâm xử lý nợ.

Địa chỉ: 151-153 Nguyễn Đình Chiểu, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản uỷ quyền số 286/2025/UQ-CTHĐQT ngày 16/05/2025)

Người được uỷ quyền tham gia tố tụng (Theo giấy uỷ quyền số 7033/2025/GUQ-BĐH.NCB.3 ngày 23/9/2025) gồm và /hoặc:

1. Ông Nguyễn Đình Hiến - Chức vụ: Trưởng bộ phận xử lý nợ.

Địa chỉ: 518 Đại lộ Bình Dương, khu phố 1, phường Thủ Dầu Một, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nguyễn Minh Trí – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

3. Ông Diệp Duy Hải - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 224 đường Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ba, sinh năm 1963 và bà Trần Thị Tý, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 30, đường 7, khu phố Trung Tâm, phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai.

(Đại diện ngân hàng có mặt, ông Ba, bà Tý vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân theo Hợp đồng cho vay số 082/22/HĐCV-9314 ký ngày 30/06/2022; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 01/KUNN/082/22/HĐCV-9314 ký ngày 01/07/2022, với các nội dung như sau:

- Số tiền nhận nợ: 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ, tám trăm triệu đồng);
- Ngày nhận nợ: 01/07/2022;
- Thời hạn vay: 156 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;
- Mục đích giải ngân: Hoàn tiền mua bất động sản tại thửa đất số 75; Tờ bản đồ số (BDĐC-2005), địa chỉ: 154/24 Phạm Văn Hai, phường 3, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh;
- Lãi suất vay kỳ đầu tiên: 12,50%/năm (kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên cho đến ngày 01/10/2022);
- Lãi suất vay kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức: LSV bằng (=) lãi suất cơ sở cộng (+) 4,20%/năm;
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay;
- Lãi suất chậm trả lãi: Số tiền lãi phải trả nhưng chưa trả nhân (x) 10% nhân (x) số ngày chậm trả lãi chia (:) 365 ngày.

Để đảm bảo cho khoản vay trên tại NCB, ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý đã thế chấp cho NCB tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/22/HĐTC-9314 ký ngày 30/06/2022, được công chứng tại Phòng công

chứng số 3, số công chứng 1389, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 30/06/2022; đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh ngày 30/06/2022.

Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 082/22/BBTTGTTS-9314 ký ngày 30/06/2022; Thỏa thuận giá trị tài sản gắn liền với đất ký ngày 30/06/2022, cụ thể là đất và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 763586, số vào sổ cấp GCN CS 03224 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/08/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 21/12/2015, cập nhật thay đổi địa chỉ thửa đất ngày 13/11/2021.

Tài sản có diện tích 661,7 m² (trong đó diện tích được cấp 590,9 m², không được cấp 70,8 m²); Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300 m² và đất trồng cây lâu năm: 290,9 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13; Tọa lạc tại địa chỉ: ấp Trung Tâm, xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai).

Tạm tính đến ngày 22/01/2026, ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý còn nợ NCB tổng số tiền: 5.987.619.575 đồng (bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm mười chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), bao gồm:

- Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 1.600.436.932 đồng;
- Lãi quá hạn: 301.315.444 đồng;
- Lãi chậm trả lãi: 285.867.18 đồng.

Ngân hàng TMCP Quốc Dân đã giải ngân đầy đủ tổng số tiền 3.800.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho NCB nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 27/09/2022. NCB đã nhiều lần liên hệ, đôn đốc, gửi thông báo thu hồi nợ, thư mời làm việc nhưng ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý không thực hiện, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của NCB. Ngày 21/10/2024, NCB đã gửi thông báo khởi kiện cho ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý.

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý đã thanh toán cho NCB tính đến ngày 29/12/2025 là 80.313.927 đồng (gồm tiền gốc: 0 đồng; tiền lãi, phí phạt: 80.313.927 đồng).

Nay ngân hàng yêu cầu tòa án giải quyết:

Thứ nhất, Buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2026 là 5.987.619.575 đồng, gồm nợ gốc và các khoản lãi nêu trên.

Thứ hai, Buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 29/12/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ.

Thứ ba, Trường hợp sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng đã ký.

Thứ tư, Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

Thứ năm, Buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý trình bày:*

Ông Ba, bà Tý thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền gốc 3.800.000.000đ và có thế chấp tài sản là thửa đất số 38, tờ bản đồ số 13 tại phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai như phía Ngân hàng trình bày. Nay ông bà đồng ý thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng số tiền như Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên do khó khăn nên ông bà đề nghị được trả dần mỗi tháng 10.000.000đ. Ông Ba, bà Ty không đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vì nếu phát mãi tài sản thì ông bà không biết ở đâu.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn ông Ba, bà Ty có đơn xin vắng mặt, đại diện nguyên đơn có yêu cầu đưa vụ án ra xét xử.

** Các tài liệu, chứng cứ thu thập được:*

+ Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án: Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải; Hồ sơ pháp lý của Người được Thi hành án “Ngân hàng TMCP Quốc Dân”:

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Thông báo cập nhật thông tin địa chỉ trụ sở chính; Quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Hoàng Quyền; CCCD ông Nguyễn Hoàng Quyền; Giấy ủy quyền ông Nguyễn Hoàng Quyền; Điều lệ Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Hồ sơ pháp lý của Người phải Thi hành án: CCCD ông Nguyễn Văn Ba; CCCD bà Trần Thị Tý; Hộ khẩu; Giấy chứng nhận kết hôn;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/22/HĐTC-9314 ký ngày 30/6/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 30/6/2022. Biên bản thỏa thuận giá trị tài sản số 082/22/BBTTGTTS-9314 ngày 30/6/2022. Thỏa thuận ngày

30/6/2022. Cam kết thế chấp ngày 30/6/2022. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 763586, số vào sổ cấp GCN: CS03224 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 21/12/2015 cấp cho ông Nguyễn Văn Ba, bà Trần Thị Tý (sao y); Hợp đồng cho vay số 082/22/HĐCV-9314 ngày 30/6/2022. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/082/22/HĐCV-9314 ký ngày 01/7/2022. Giấy đề nghị kiêm phương án cấp tín dụng của khách hàng ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý. Chứng thư thẩm định giá phát vay thửa đất số 38, tờ bản đồ số | 13 tọa lạc tại ấp Trung Tâm, xã Xuân Lập, | tỉnh Đồng Nai. Thông báo chuyển nợ quá hạn và khởi kiện ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý số 7077/2024/TB-BĐH.NCB.2 ngày 21/10/2024. Giấy ủy quyền số 7033/2025/GUQ-BĐHNCB.16 ngày 23/9/2025.

Bản tự khai, bản tính lãi, đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ, đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

+ Tài liệu, chứng cứ bị đơn đã cung cấp cho Tòa án: Bản tự khai, cccd, đơn xin miễn án phí.

+ Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập gồm: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ.

** Tại phiên tòa hôm nay:*

- Đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Ba, bà Trần Thị Tý phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 22/01/2026 tổng số tiền 5.987.619.575 đồng (bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm mười chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 1.600.436.932 đồng; Lãi quá hạn: 301.315.444 đồng; Lãi chậm trả lãi: 285.867.18 đồng và số tiền lãi và phạt phát sinh của khoản tín dụng theo hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông Ba, bà Ty trả hết nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho việc thi hành án. Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Bà và bà Trần Thị Tý không thanh toán khoản nợ hoặc không thanh toán hết nợ thì Ngân hàng TMCP Quốc Dân được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Ba, bà Tý để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân. Yêu cầu giải quyết chi phí tố tụng theo quy định.

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

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và quan điểm giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý trả khoản nợ như trên là có cơ sở nên chấp nhận: buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2026 tổng số tiền 5.987.619.575 đồng (bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm mười chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 1.600.436.932 đồng; Lãi quá hạn: 301.315.444 đồng; Lãi chậm trả lãi: 285.867.18 đồng và lãi suất theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

- Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, các chi phí tố tụng được giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án; quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc, tiền lãi và xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận các bên tại hợp đồng được ký kết nên Ngân hàng là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý là bị đơn; ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý có nơi cư trú cuối cùng tại số nhà số 30 đường số 7, khu phố Trung Tâm, phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai nên vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục ủy quyền:

Ngân hàng TMCP Quốc Dân có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng Quyền làm đại diện ký đơn khởi kiện, tham gia tố tụng, ông Quyền ủy quyền lại cho và/hoặc cho ông (bà) Nguyễn Đình Hiên, Nguyễn Minh Trí, Diệp Duy Hải làm việc, nếu vắng một trong hai người thì người còn lại vẫn có đầy đủ quyền và nghĩa vụ đại diện cho Ngân hàng. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Ba, bà Tý có đơn xin xét xử vắng mặt và đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP Quốc Dân khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số: 082/22/HĐCV-9314 ngày

30/6/2022. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/082/22/HĐCV-9314 ký ngày 01/7/2022.

Để chứng minh yêu cầu khởi kiện của mình, Ngân hàng đã cung cấp toàn bộ hồ sơ vay và những tài liệu kèm theo, trong quá trình làm việc bị đơn cũng thừa nhận có vay Ngân hàng như Ngân hàng trình bày. Căn cứ khoản 1, Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác nhận các tình tiết này là sự thật.

Như vậy, xác lập giao dịch giữa hai bên là có thật phù hợp với quy định pháp luật, ông Ba, bà Ty sử dụng số tiền vay nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và nợ lãi cho Ngân hàng, đã vi phạm điều khoản thanh toán theo thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc ông Ba, bà Ty phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Ba, bà Ty thế chấp các tài sản sau: Tài sản có diện tích 661,7 m² (trong đó diện tích được cấp 590,9 m², không được cấp 70,8 m²); Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300 m² và đất trồng cây lâu năm: 290,9 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13; Tọa lạc tại địa chỉ: ấp Trung Tâm, xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp, tài sản không thay đổi hiện trạng hoặc phát sinh bên thứ ba. Xét việc thế chấp tài sản được các bên ký kết đúng theo quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị thực hiện.

Việc ông Ba, bà Ty không đồng ý phát mãi tài sản vì cho rằng sau khi phát mãi tài sản ông bà không có chỗ ở là không đúng quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm ứng chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất tại phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai số tiền 5.000.000 đồng; yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải hoàn lại toàn bộ chi phí tố tụng cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc dân được chấp nhận nên ông Ba, bà Ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 113.987.620đ. Tuy nhiên ông Ba, bà Ty là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Đồng Nai: Về nội dung vụ án thì quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91; Điều 157; Điều 158; Điều 227 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Điều 13, 14 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân đối với ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý có nghĩa vụ liên đới phải trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm tính đến ngày 22/01/2026 là 5.987.619.575 đồng (bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, sáu trăm mười chín nghìn, năm trăm bảy mươi lăm đồng), bao gồm: Nợ gốc: 3.800.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 1.600.436.932 đồng; Lãi quá hạn: 301.315.444 đồng; Lãi chậm trả : 285.867.198 đồng

Kể từ ngày 23/01/2026, ông Ba, bà Tý chưa thi hành khoản tiền nêu trên còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số: 082/22/HĐCV-9314 ngày 30/6/2022. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 001/KUNN/082/22/HĐCV-9314 ký ngày 01/7/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng đã ký kết, 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.

Tài sản để đảm bảo thi hành án là:

Tài sản có diện tích 661,7 m² (trong đó diện tích được cấp 590,9 m², không được cấp 70,8 m²); Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 300 m² và đất trồng cây lâu năm: 290,9 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 13; Tọa lạc tại địa chỉ: ấp Trung Tâm, xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Xuân Lập, tỉnh Đồng Nai). Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 082/22/HĐTC-9314 ký ngày 30/6/2022. Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 30/6/2022.

2. Về án phí: Ông Ba, bà Ty là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm ứng án phí đã nộp **56.809.758** đồng (*Năm mươi sáu triệu, tám trăm lẻ chín nghìn, bảy trăm năm tám đồng*) theo biên lai thu tiền số 0009167 ngày 24/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai).

3. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý phải liên đới trả cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền **5.000.000** đồng (*năm triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP Quốc Dân có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông Nguyễn Văn Ba và bà Trần Thị Tý 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:

- TAND. tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 4 - Đồng Nai;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 -Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Triều Châu