TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 56/2025/DS-ST Ngày: 18-4-2025 V/v "tranh chấp hợp đồng tín dụng"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Hưng;

2. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Đinh Thị Khuyến - Thư ký Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương*** *tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 581/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB); địa chỉ: 18 Lê văn Lương phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Duy Anh – Chức vụ: Cán bộ Ngân hàng: địa chỉ: Lầu 5, số 538 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/7/2024). Có mặt

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị Thu Th, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp Bàu Dầu, xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 01/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày*: Ngân hàng TMCP Quân Đ có cho bà Lê Thị Thu Th vay số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) theo Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023 và Văn bản nhận nợ đính kèm Hợp đồng cấp tín dụng, thời hạn vay là 240 tháng, kể từ ngày 19/9/2023 đến ngày

19/9/2043 với mục đích vay là để mua bất động sản tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 10; địa chỉ: Ấp Cà Na, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, lãi suất là theo thỏa thuận trong Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023. Để đảm bảo khoản vay thì bà Lê Thị Thu Th có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích 7.722m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 154245, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03218 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 17/10/2023, cập nhật biến động cho bà cho bà Lê Thị Thu Th ngày 07/7/2023 theo Hợp đồng thế chấp số 20544923.208.30000287.BĐ ngày 15/9/2023 được công chứng ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, bên vay đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho cho ngân hàng, cụ thể là tạm tính đến ngày 25/6/2024 dư nợ gốc của bà Th là 3.949.215.872 đồng, trong đó, nợ gốc là 3.866.672.000 đồng, nợ lãi là 82.543.872 đồng. Kể từ thời điểm bên vay không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo hạn, ngân hàng đã nhiều lần thông báo và yêu cầu bà Th trả tiền nhưng bà Th không thực hiện. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Lê Thị Thu Th phải thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đ tạm tính đến ngày 17/4/2025 số tiền là 4.291.551.705 đồng (bốn tỷ hai trăm chín mươi mốt triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn bảy trăm lẻ năm đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.866.672.000 đồng (ba tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng, nợ lãi quá hạn tạm ính đến ngày 17/4/2025 là 424.883.174 đồng (bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi ba ngàn một trăm bảy mươi bốn đồng). Buộc bà Lê Thị Thu Th tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cho vay số Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023 và Văn bản nhận nợ đính kèm Hợp đồng cấp tín dụng kể từ ngày 18/4/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Quân Đ.

Trong trường hợp bà Lê Thị Thu Th không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Quân Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi, kê biên toàn bộ tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng đối với phần đất diện tích 7.722m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 154245, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03218 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 17/10/2023, cập nhật biến động cho bà cho bà Lê Thị Thu Th ngày 07/7/2023 theo Hợp đồng thế chấp số 20544923.208.30000287.BĐ ngày 15/9/2023 được công chứng ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn bà Th trình bày*: Vắng mặt không có lý do

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia phiên tòa có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng tín dụng thì thấy rằng hiện nay bà Th còn thiếu tiền vay vốn của Ngân hàng TMCP Quân Đ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện bị đơn đang cư trú tại xã Định An, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1, Điều 35; khoản 1, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn bà Lê Thị Thu Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, tham gia phiên tòa và cung cấp chứng cứ cho Tòa án nhưng bị đơn vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Bị đơn đã từ bỏ quyền chứng minh và nghĩa vụ của người bị kiện nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo điểm b khoản 2, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Th trả số tiền tạm tính đến ngày 17/4/2025 số tiền là 4.291.551.705 đồng (bốn tỷ hai trăm chín mươi mốt triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn bảy trăm lẻ năm đồng), trong đó, nợ gốc là 3.866.672.000 đồng (ba tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 424.883.174 đồng (bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi ba ngàn một trăm bảy mươi bốn đồng). Chứng cứ mà nguyên đơn khởi kiện là Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023 và Văn bản nhận nợ đính kèm Hợp đồng cấp tín dụng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị Thu Th trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quân Đ theo quy định tại Điều 428, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự. Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 18/4/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023 cho đến khi bà Th thanh toán xong khoản nợ.

[4] Về tài sản bảo đảm cho khoản vay: Nhằm đảm bảo trả tiền cho khoản vay thì bà Th có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất có diện tích 7.722m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 154245, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03218 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 17/10/2023, cập nhật biến động cho bà cho bà Lê Thị Thu Th ngày 07/7/2023 theo Hợp đồng thế chấp số 20544923.208.30000287.BĐ ngày 15/9/2023 được công chứng ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của

pháp luật Dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản đảm bảo được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Th phải chịu để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 428, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 91, 95, 98 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB) đối với bị đơn bà Lê Thị Thu Th về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng".

- Buộc bà Lê Thị Thu Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB) tạm tính đến ngày tạm tính đến ngày 17/4/2025 số tiền là 4.291.551.705 đồng (bốn tỷ hai trăm chín mươi mốt triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn bảy trăm lẻ năm đồng). Trong đó, nợ gốc là 3.866.672.000 đồng (ba tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng, nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 17/4/2025 là 424.883.174 đồng

(bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi ba ngàn một trăm bảy mươi bốn đồng).

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 18/4/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 0001.23.208.30000287.TD ngày 15/9/2023 cho đến khi bà Lê Thị Thu Th thanh toán xong khoản nợ.

- Trong trường hợp bà Lê Thị Thu Th không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB) thì Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là phần đất có diện tích 7.722m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 154245, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03218 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 17/10/2023, cập nhật biến động cho bà cho bà Lê Thị Thu Th ngày 07/7/2023 theo Hợp đồng thế chấp số 20544923.208.30000287.BĐ ngày 15/9/2023 được công chứng ngày 15/9/2023 tại Văn phòng công chứng Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Buộc bà Lê Thị Thu Thủ phải có nghĩa vụ nộp số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Lê Thị Thu Th phải có nghĩa vụ nộp số tiền 112.291.555 đồng (một trăm mười hai triệu hai trăm chín mươi mốt ngàn năm trăm năm mươi lăm đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quận Đ (MB) số tiền 55.492.159 đồng (năm mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn một trăm năm mươi chín đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000606 vào ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

5. *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 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./.*

Hội thẩm nhân dân		Thẩm phán - chủ toạ phiên toà
Nguyễn Thị Lệ Mỹ	**Nguyễn Tấn Hưng**	**Trần Quang Tuấn**