TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **27**/2025/DS-ST
Ngày: 08-8-2025
"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 3 - ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tạ Văn Đài
Ông Đặng Quang Hoạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kiều Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 224/2025/TLST-DS ngày 29/4/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2025/QĐST-DS ngày 28/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H**

Trụ sở tại: B Bis N, phường B, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh (nay là 25 Bis N, phường S, thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo H; Chức vụ: Giám đốc TT.XLN, Ngân hàng TMCP P.

Người được ủy quyền lại: Nguyễn Thị Đại T1 và bà Ngô Lê Ngọc A. Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ; cùng địa chỉ: F P, phường F, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là F P, phường X, thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: **Ông Nguyễn Chí T2, sinh năm 1996**

Trú tại: xóm G, khu A, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xóm G, khu A, ấp A, xã H, tỉnh Đồng Nai).

(bà T1 *có mặt, ông* T2 *vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:***

Ngày 04/8/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H - Chi nhánh L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Chí T2 ký hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số 20024/23MN/HĐTD. Theo đó, ngân hàng cho ông T2 vay số tiền 2.900.000.000đ, thỏa thuận thời hạn vay là 120 tháng, lãi suất cho vay trong hạn quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể theo thoả thuận của hai bên trên cơ sở được Ngân hàng ban hành từng thời kỳ và được điều chỉnh theo thông báo trong suốt thời gian vay. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm. Mục đích sử dụng vốn là sản phẩm cho vay nông nghiệp – Mua đất phục vụ trồng trọt/chăn nuôi tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (cũ). Bên vay phải trả nợ (gốc và lãi, phạt) cho Ngân hàng theo từng thời kỳ trong thời hạn quy định tại khế ước nhận nợ, lịch trả nợ, các cam kết khác.

Cùng ngày, hai bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN/HĐBĐ, theo đó: tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên là thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh, (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh), có diện tích là 1.463,8m^2, đã được Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 782586 ngày 19/8/2005 cho ông Lê Văn Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thành phố Hồ Chí Minh ghi chú chuyển nhượng cho ông Nguyễn Chí T2 ngày 21/7/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T2 đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền 616.091.112 đồng. Do ông T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Chí T2 phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 08/08/2025 là số tiền **3.050.631.421 đồng**, trong đó: nợ gốc là 2.792.596.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 238.172.827 đồng, nợ lãi quá hạn 19.862.594 đồng. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 09/8/2025 cho đến khi thanh toán xong, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm thi hành án là quyền sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (cũ) đã được ghi chú chuyển nhượng ngày 21/7/2023 cho ông Nguyễn Chí T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN/HĐBĐ ngày 04/8/2023. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông T2 phải tiếp tục nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến hết số tiền nợ.

Ngoài ra, Ngân hàng không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

**** Bị đơn trình bày:*** Vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đồng Nai:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách đương sự, thụ lý đơn, thời hiệu khởi kiện, thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng đều đảm bảo đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đều đã thực hiện đầy đủ.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) đối với ông Nguyễn Chí T2.

Ông Nguyễn Chí T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) số tiền **3.050.631.421 đồng**, (tính đến ngày 08/8/2025), trong đó:

+ Số tiền nợ gốc là 2.792.596.000 đồng.

+ Số tiền nợ lãi trong hạn là 238.172.827 đồng.

+ Số tiền nợ lãi quá hạn là 19.862.594 đồng.

Kể từ ngày 09/8/2025, ông Nguyễn Chí T2 chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 20024/23MN/HĐTD ngày 04/8/2023 cho đến khi thanh toán xong.

Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN/HĐBĐ ngày 04/8/2023 được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Về án phí và chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Tại khoản 3 Điều 10 của Hợp đồng tín dụng, thể hiện: Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H – Chi nhánh L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Chí T2 có thỏa thuận về giải quyết tranh chấp tại Tòa án có thẩm quyền. Trong khi đó, bị đơn – ông Nguyễn Chí T2 có nơi cư trú tại xóm G, khu A, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xóm G, khu A, ấp A, xã H, tỉnh Đồng Nai) nên Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là TAND Khu vực 3 – Đồng Nai) có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thủ tục xét xử vắng mặt*: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do chính đáng, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Xét về nội dung yêu cầu khởi kiện:*

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn đã cung cấp toàn bộ hồ sơ vay vốn, gồm: Hợp đồng tín dụng (áp dụng đối với khách hàng vay từng lần) số 20024/23MN/HĐTD ngày 04/8/2023; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN//HĐBĐ ngày 04/8/2023, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/8/2023 và 01 CCCD (T2), giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 15/01/2025 và ngày 10/02/2025, Ngân hàng ban hành Thông báo nợ quá hạn đối với ông T2 về việc một phần khoản nợ đã chuyển sang quá hạn nếu không thanh toán thì Ngân hàng sẽ gửi đơn khởi kiện. Ngày 20/3/2025, Ngân hàng đã ban hành Thông báo thu hồi nợ trước hạn, Thông báo khởi kiện về việc hợp đồng tín dụng ngày 04/8/2023 và nộp đơn khởi kiện ngày 16/4/2025 là đảm bảo về quyền khởi kiện theo quy định khoản 2 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Nguyễn Chí T2 đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không hợp tác lên làm việc, không giao nộp tài liệu, chứng cứ do Toà án yêu cầu mà không có lý do là từ chối nghĩa vụ chứng minh. Nên Hội đồng xét xử, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và Toà án thu thập để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét hợp đồng tín dụng số 20024/23MN/HĐTD ngày 04/8/2023 được giao kết giữa Ngân hàng và ông T2 tuy không được công chứng, chứng thực nhưng cùng ngày các bên đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN/HĐBĐ và được công chứng tại Văn phòng C, thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay nên đây được coi là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, đã có đủ cơ sở kết luận: Giữa Ngân hàng và ông T2 có giao kết hợp đồng tín dụng ngày 04/8/2023 để vay số tiền 2.900.000.000đ và thực tế ông T2 đã nhận đủ số tiền này theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/8/2023. Vì vậy, đã có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó: ông T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền **3.050.631.421 đồng**, trong đó: nợ gốc là 2.792.596.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 238.172.827 đồng, nợ lãi quá hạn 19.862.594 đồng (tạm tính đến ngày 08/8/2025). Theo yêu cầu của Ngân hàng, căn cứ các hợp đồng tín dụng, kể từ ngày 09/8/2025 cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng thì ông T2 còn phải trả các khoản tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tương ứng với số tiền và thời gian chưa thanh toán là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng.

[2.3] Ngoài ra, để bảo đảm cho khoản vay, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã X, thành phố Hồ Chí Minh) được thể hiện tại hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất ngày 04/8/2023 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh thành phố H – chi nhánh huyện C ngày 04/10/2023 theo quy định tại Điều 293, Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực, đủ điều kiện để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng đã nộp tạm ứng. Ông T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất thế chấp là số tiền 7.000.000đ.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân Khu vực 3 – Đồng Nai về tố tụng, đường lối giải quyết và án phí của vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26; Điều 35, Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, Điều 293, Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) đối với ông Nguyễn Chí T2 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

- Buộc ông Nguyễn Chí T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) số tiền **3.050.631.421 đồng** (Ba tỷ không trăm năm mươi triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi mốt đồng), (tính đến ngày 08/8/2025), trong đó:

+ Số tiền nợ gốc là 2.792.596.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm chín mươi hai triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng);

+ Số tiền nợ lãi trong hạn là 238.172.827 đồng (Hai trăm ba mươi tám triệu một trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm hai mươi bảy đồng);

+ Số tiền nợ lãi quá hạn là 19.862.594 đồng (Mười chín triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm chín mươi bốn đồng).

Kể từ ngày 09/8/2025, ông Nguyễn Chí T2 chậm thanh toán số tiền nêu trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 20024/23MN/HĐTD ngày 04/8/2023 cho đến khi thanh toán xong.

- Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 87, tờ bản đồ số 51, xã T, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, thành phố Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14900/23MN/HĐBĐ ngày 04/8/2023 được dùng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chí T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) số tiền chi phí tố tụng là 7.000.000đ (Bảy triệu đồng).

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Chí T2 phải chịu số tiền 93.013.000 đồng (Chín mươi ba triệu không trăm mười ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển thành phố H (H1) số tiền 45.132.000đ (Bốn mươi lăm triệu một trăm ba mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp, theo biên lai thu số 0001145 ngày 28/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Báo cho nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:
- Các đương sự;
- VKSND KV3-Đồng Nai;
- THADS t.Đồng Nai;
- P.THADS KV3-Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thùy Dung