TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2026/DS-ST
Ngày 06 - 3 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Thy

Các Hội thẩm nhân dân:1. Ông Nguyễn Văn Sỹ

2. Ông Nguyễn Văn Ngân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phùng Quyền Linh – Thư ký Tòa án Nhân dân Khu vực 14 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 14 - Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Như Mai Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2026, tại Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 04 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13 ngày 12/02/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (MB)

Địa chỉ: Số A, L, phường Y, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Hà Anh D – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ – Giám đốc chi nhánh – M.

Ủy quyền lại: Ông Trần Văn Đ1 – chuyên viên xử lý nợ - *Có mặt*

Địa chỉ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1988 - Có mặt

2/ Ông Nguyễn Hoàng B, sinh năm 1986 - Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Địa chỉ sau sáp nhập: Ấp A, xã L, tỉnh Đồng Nai

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Vũ Văn T1, sinh năm 1983 – Vắng mặt

HHKT: Thôn G, xã Q, tỉnh Hải Phòng

Địa chỉ hiện nay: Ấp F, xã T, tỉnh Đồng Nai

2/ Bà Phạm Thị D1, sinh năm 1974 – Vắng mặt

Địa chỉ hiện nay: Ấp F, xã T, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Đ1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B ký kết hợp đồng với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Q vay vốn theo hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số 24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024.

Ngày 26/06/2024, bà Nguyễn Thị T ký nhận nợ vay số tiền 2.465,000,000. Thời hạn vay: Đến tháng 05/2025. Thời hạn trả lãi: 01 tháng/lần. Lãi suất: 7.2 % tháng. Biên độ được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) cộng biên độ 1.4%/năm.

Ngày 8/7/2024, bà Nguyễn Thị T, ông B ký nhận nợ vay số tiền 405,000,000. Thời hạn vay: Đến tháng 06/2025. Thời hạn trả lãi: 01 tháng/lần. Lãi suất: 7.8 % tháng. Biên độ được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) cộng biên độ 1.4%/năm.

Ngày 11/7/2024, bà Nguyễn Thị T ký nhận nợ vay số tiền 2,130,000,000. Thời hạn vay: Đến tháng 06/2025. Thời hạn trả lãi: 01 tháng/lần. Lãi suất: 7.2 % tháng. Biên độ được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) cộng biên độ 1.4%/năm.

Ngày 11/7/2024, bà Nguyễn Thị T ký nhận nợ vay số tiền 1.000.000.000. Thời hạn vay: Đến tháng 07/2034. Thời hạn trả lãi: 01 tháng/lần. Lãi suất: 9.5 % tháng. Biên độ được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ kỳ hạn vay ≤ 12 tháng – kỳ điều chỉnh 1 tháng áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất (+) cộng biên độ 3%/năm.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B được ngân hàng giải ngân là: 6.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ đồng)*.

Để bảo đảm cho 02 khoản vay trên, bà bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B đã ký hợp đồng thế chấp 02 quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số:

347859.24.662.11814187.BĐ ngày 24/6/2024; Hợp đồng thế chấp số: 358459.24.662.11814187.BĐ ngày 11/7/2024 và đã được Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận để bảo đảm cụ thể như sau:

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/4/2022.

Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022.

Ngày 26/12/2024, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B không thực hiện trả nợ cho ngân hàng theo đúng quy định.

Đến ngày 13/9/2025 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B đã trả được tiền gốc là: 16,666,666 đồng và 92,967,014 tiền lãi cho 02 khoản vay trên.

Do đó, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hoàng B thanh toán cho Ngân hàng MB số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/03/2026) là 6,735,894,649đ (Sáu tỉ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng). Trong đó:

Nợ gốc: 5.966.666.668đ (Năm tỉ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tám đồng).

Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026): 769.227.981đ (B1 trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng)

2. Kể từ ngày 07/03/2026, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng B còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Công nhận Hợp đồng thế chấp số: 347859.24.662.11814187.BĐ ngày 24/6/2024; Số công chứng: 004975; Quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận; Hợp đồng thế chấp số: 358459.24.662.11814187.BĐ ngày

11/7/2024; Số công chứng: 005445; Quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L theo đúng quy định của pháp luật.

Trong trường hợp không trả nợ thì sẽ xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại Phiên tòa, bản tự khai bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T thống nhất toàn bộ nội dung mà ông T2 trình bày. Ông B và ông T có ký hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số .24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024 với ngân hàng M1 để vay số tiền 6.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).* Thời hạn vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng số. Khi vay thế chấp cho ngân hàng 02 quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/4/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà T phải thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày 06/03/2025 là: là 6,735,894,649đ (Sáu tỉ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, sáu trăm bốn mươi chín) đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 5.966.666.668đ (Năm tỉ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026): 769.227.981đ (B1 trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng)

Trong trường hợp ông B, bà T không trả được nợ thì đồng ý xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Số tài sản trên đất là 50 cây sầu riêng trồng từ tháng 4/2022 là do ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị D1 trồng trên thửa dất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021

đứng sang trang tư đứng tên ông B từ ngày 13/4/2022. Khi ông B nhận chuyển nhượng đất thì ông T1 đã sống trên này. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông B vãn để cho ông T1 sinh sống và đầu tư trên đất.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng B vắng mặt tại phiên tòa, trong quá trình giải quyết vụ án, ông B có lời khai, trình bày:

Ông B thống nhất toàn bộ nội dung mà ông T2 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 08/12/2025. Ông B và ông T có ký hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số .24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024 với ngân hàng M1 để vay số tiền 6.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Sáu tỷ đồng).* Thời hạn vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng số. Khi vay thế chấp cho ngân hàng 02 quyền sử dụng đất:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/4/2022.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà T phải thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi còn lại tạm tính đến ngày 13/9/2025 là: **6.407.994.196 đồng** *(Bằng chữ: Sáu tỷ, bố trăm lẻ bảy triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi sáu đồng),* trong đó nợ gốc là: 5.966.666.668 đồng, 441.327.528 đồng nợ lãi. Và đồng ý trả lãi cho đến khi trả hết nợ cho ngân hàng.

Trong trường hợp ông B bà T không trả được nợ thì đồng ý xử lý tài sản để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Số tài sản trên đất là 50 cây sầu riêng trồng từ tháng 4/2022 là do ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị D1 trồng trên thửa dất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) . Thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021 đứng sang trang tư đứng tên ông B từ ngày 13/4/2022. Khi ông B nhận chuyển nhượng đất thì ông T1 đã sống trên này. Do không có nhu cầu sử dụng nên ông B vẫn để cho ông T1 sinh sống và đầu tư trên đất.

** Người có quyền lợi liên quan ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị D1 thống nhất trình*

bày:

Ông Vũ Văn T1 và bà Phạm Thị D1 nhận được thông báo thụ lý vụ án và đã có bản lời khai tại Tòa án.

Vào khoảng tháng 12/2021, ông Vũ Văn T1 nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất có diện tích 4559,2m^2 trong thửa đất số 78, tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L. Nay là ấp F, xã T, tỉnh Đồng Nai từ ông Lê Minh Đ2, sinh năm 1988. Nơi cư trú xã L, huyện L (không rõ địa chỉ cụ thể) với giá 745.000.000 đồng. Ngày 28/12/2021, ông T1 đặt cọc cho ông Đ2 400.000.000 đồng. Ngày 15/02/2022 đưa thêm cho ông Đ2 65.000.000 đồng. Ngày 22/02/2022, đưa ông Đ2 thêm số tiền 200.000.000 đồng, tổng số tiền đã đưa ông Đ2 665.000.000 đồng. Số tiền còn lại 80.000.000 đồng ông Đ2 hẹn đến ngày 26/02/2022 ra công chứng thủ tục chuyển nhượng sẽ giao hết số tiền còn lại. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất đứng tên ông Hà Văn L, chưa sang nhượng tên qua cho ông Đ2. Ông Đ2 cho ông T1 xem sơ đồ trích đo tự vẽ tay thửa đất phân lô tách ra nhiều nền ông Đ2 đã bán cho nhiều người, phần đất còn lại là 4559,2m^2 thì ông T1 mới mua để trồng cây sầu riêng. Khi nhận chuyển nhượng Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 70m^2, 02 cây chôm khoảng 6 năm tuổi, 01 cây sầu riêng khoảng 10 năm tuổi. Sau khi đặt cọc cho ông Đ2 thì khoảng 04 ngày sau vợ chồng ông T1 vào ở cho tới nay. Sau đó khoảng tháng 4/2022 thì ông T1 bắt đầu trồng sầu riêng, hiện nay trên đất trồng khoảng 50 cây sầu riêng đang cho thu hoạch và tạo dựng thêm 01 chuồng dê.

Ông T1, bà D1 thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không có yêu cầu độc lập. Trong trường hợp ông B và bà T không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông T1 bà D1 đồng ý cho Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Đối với phần tài sản mà ông T1, bà D1 đầu tư trên đất và tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 thì ông T1 bà D1 sẽ yêu cầu ông Lê Minh Đ2 trả lại sau. Không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự về việc thu thập chứng cứ, giải quyết vụ án từ khi, nhận đơn, thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử mở phiên toà. Tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Do ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Q khởi kiện ông bà yêu cầu trả nợ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T thanh toán cho Ngân hàng các khoản nợ tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026) là là 6,735,894,649đ (Sáu tỉ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, sáu trăm bốn mươi chín) đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 5.966.666.668đ (Năm tỉ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026): 769.227.981đ (B1 trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng)

Buộc ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 07/03/2026 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số 2.24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024.

Trong trường hợp ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện xử lý tài sản bảo đảm là thửa đất số 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022 để thu hồi nợ.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông T1 và bà D1 không có yêu cầu gì nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngân hàng TMCP Q khởi kiện buộc ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T cư trú tại xã X, tỉnh Đồng Nai phải trả số tiền gốc và lãi đã vay theo hợp đồng tín dụng dài hạn. Nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Đồng Nai được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Xét hiệu lực của hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng giữa các bên thể hiện dưới hình thức văn bản (Hợp đồng cho vay cùng văn bản nhận nợ), thể hiện rõ về số tiền vay, thời hạn vay, lãi suất, phương thức trả gốc và lãi vay, quyền và nghĩa vụ của các bên, tuân thủ về phạm vi hoạt động, quy định lãi suất theo Điều 90, 91 của Luật các tổ chức tín dụng, có ký xác nhận thể hiện sự tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T cùng ký kết hợp đồng cho vay và văn bản nhận nợ nên hai đương sự cùng có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

- Đối với yêu cầu trả tiền gốc: Theo hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số 2.24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024 thể hiện: Ông B và bà T vay số tiền tổng cộng là 6.000.000.000đ (Sáu tỉ đồng) mục đích là bổ sung kinh doanh vật tư nông nghiệp và mua sắm trang thiết bị, tuy nhiên tại bản lấy lơi khai bà T trình bày số tiền vay trên dùng để mua bán đất, bà T và ông B đã không còn kinh doanh vật tư nông nghiệp. Khi ký kết hợp đồng vay, các bên thỏa thuận như sau: Số tiền vay: 6.000.000.000đ; Quá trình vay cho đến nay ông B và bà T thường xuyên không thanh toán dẫn tới nợ quá hạn. Do đó ông B và bà T đã vi phạm hợp đồng cho vay, cụ thể vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay nên Ngân hàng có quyền xử lý nợ theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng. Do vậy, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Tòa án buộc ông B và bà T trả số nợ nêu trên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Đối với yêu cầu trả lãi: Theo Hợp đồng cho vay khi ký kết, các bên thỏa thuận lãi suất lãi suất. Nguyên đơn yêu cầu tiền lãi tạm tính đến ngày 06/03/2026 là 769.227.981đ gồm: Lãi trong hạn: 313,502,146 đồng; Lãi quá hạn 455,725,835 đồng. Mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật, số tiền lãi tính toán đúng theo mức lãi suất thỏa thuận nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tổng cộng tiền nợ gốc và lãi ông B và bà T phải trả tính đến ngày 06/03/2026 là 6,735,894,649đ.

Ông B và bà T có trách nhiệm tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 07/03/2026 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số 2.24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho khoản vay, ông B và bà T có ký Hợp đồng thế chấp số 347859.24.662.11814187.BĐ ngày 24/6/2024; Số công chứng: 004975; Quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận; Hợp đồng thế chấp số: 358459.24.662.11814187.BĐ ngày 11/7/2024; Số công chứng: 005445; Quyển số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, tỉnh Bình Phước chứng nhận và đã đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L theo đúng quy định của pháp luật, tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/4/2022 đứng tên ông Nguyễn Hoàng B.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022 đứng tên ông Nguyễn Hoàng B, bà Nguyễn Thị T. Theo quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự, khi đến hạn mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay này thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm này để thu hồi nợ. Nên nếu ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thực hiện phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1 bà D1 thống nhất trình bày: Vào khoảng tháng 12/2021, ông Vũ Văn T1 nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất có diện tích 4559,2m^2 trong thửa đất số 78, tờ bản đồ 14, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L. Nay là ấp F, xã T, tỉnh Đồng Nai từ ông Lê Minh Đ2, sinh năm 1988. Nơi cư trú xã L, huyện L (không rõ địa chỉ cụ thể) với giá 745.000.000 đồng. Ngày 28/12/2021, ông T1 đặt cọc cho ông Đ2 400.000.000 đồng. Ngày 15/02/2022 đưa thêm cho ông Đ2 65.000.000 đồng. Ngày 22/02/2022, đưa ông Đ2 thêm số tiền 200.000.000 đồng, tổng số tiền đã đưa ông Đ2 665.000.000 đồng. Số tiền còn lại 80.000.000 đồng ông Đ2 hẹn đến ngày 26/02/2022 ra công chứng thủ tục chuyển nhượng sẽ giao hết số tiền còn lại. Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất đứng tên ông Hà Văn L, chưa sang nhượng tên qua cho ông Đ2. Ông Đ2 cho ông T1 xem sơ đồ trích đo tự vẽ tay thửa đất phân lô tách ra nhiều nền ông Đ2 đã bán cho nhiều người, phần đất còn lại là 4559,2m^2 thì ông T1 mới mua để trồng cây sầu riêng. Khi nhận chuyển nhượng Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 khoảng 70m^2, 02 cây chôm khoảng 6 năm tuổi, 01 cây sầu riêng khoảng 10 năm tuổi. Sau khi đặt cọc cho ông Đ2 thì khoảng 04 ngày sau vợ chồng ông T1 vào ở cho tới nay. Sau đó khoảng tháng 4/2022 thì ông T1 bắt đầu trồng sầu riêng, hiện nay trên đất trồng khoảng 50 cây sầu riêng đang cho thu hoạch và tạo dựng thêm 01 chuồng dê.

Ông T1, bà D1 thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và không có yêu cầu độc lập. Trong trường hợp ông B và bà T không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông T1 bà D1 đồng ý cho Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Đối với phần tài sản mà ông T1, bà D1 đầu tư trên đất và tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ2 thì ông T1 bà D1 sẽ yêu cầu ông Lê Minh Đ2 trả lại sau. Không yêu

cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Ông T1 bà D1 có quyền khởi kiện đối với ông Đ2 trong một vụ án khác.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông B và bà T phải chịu. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền này nên ông B và bà T phải trả số tiền trên cho Ngân hàng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025, khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 318, 319; Điều 299 Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng hợp nhất năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Q1;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q (M2).

Buộc ông B và bà T trả lại cho ngân hàng TMCP Q số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026) là là 6,735,894,649đ (Sáu tỉ, bảy trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm chín mươi tư nghìn, sáu trăm bốn mươi chín) đồng. Trong đó:

Nợ gốc: 5.966.666.668đ (Năm tỉ, chín trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi tám) đồng.

Nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2026): 769.227.981đ (B1 trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, chín trăm tám mươi mốt đồng)

Ông B và bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 0001.24.662.11814187.TD ngày 25/8/2023 và Hợp đồng cho vay số

2.24.662.11814187.TD ngày 11/7/2024 kể từ ngày 07/03/2026 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ trên.

2. Trường hợp ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 78, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DC8999904, số vào sổ cấp GCN: CS 01514 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 01/11/2021, cập nhật chuyển nhượng ngày 13/4/2022 đứng tên ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 180, tờ bản đồ số: 07, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (nay là xã L, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 108643, số vào sổ cấp GCN: CS02747 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 10/3/2022 đứng tên ông Nguyễn Hoàng B để thu hồi nợ.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000đ. Do Ngân hàng TMCP Q đã đóng tạm ứng nên ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Hoàng B và bà Nguyễn Thị T phải nộp 114.735.895đ (Một trăm mười bốn triệu, bảy trăm ba mươi lăm nghìn, tám trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng và 300.000 đồng án phí đối với tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản.

Phòng thi hành án dân sự Khu vực 14 - Đồng Nai trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí 57.356.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006981 ngày 14/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 14 - Đồng Nai).

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được 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 theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Điều 6, 7, 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.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực 14-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Phòng thi hành án Khu vực 14- Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đào Thị Lệ Thy