

Bản án số: 43/2025/DS-ST
Ngày 30-9-2025
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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vân
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Khoa Nam
Bà Trần Thị Tuyết
- **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:**
Ông Phạm Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 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 31/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Q (sau đây gọi tắt là Q)
Địa chỉ: Số 111A Pasteur, phường S, thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Phương Nh – Cán bộ Q là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 206898.25 ngày 15/7/2025 số 217053.25 ngày 29/7/2025). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Chị Dương Thị T, sinh năm 1997 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 3, phường B, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
- Ông Dương Văn D, sinh năm 1968 (vắng mặt)
- Bà Lê Thị G, sinh năm 1976 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố 3, phường B, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 02 năm 2025 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:

Giữa Q và chị Dương Thị T đã ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 2463604.22 ngày 16/3/2022 với nội dung: Q cho chị T vay số tiền 4.000.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2024 với lãi suất tại thời điểm giải ngân là 11,5% (lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 3 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.4%) nhằm bổ sung vốn kinh doanh mua bán hạt điều, thời

hạn trả gốc là cuối kỳ, trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Ngày 31/3/2023, Q đã giải ngân cho chị T với số tiền 4.000.000.000 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 4044551.23.

- Hợp đồng tín dụng số 1730736.22 ngày 25/3/2022 với nội dung: Q cho chị T vay số tiền 380.000.000 đồng trong thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 28/3/2037 với lãi suất tại thời điểm giải ngân là 12.7%/năm (lãi suất này sẽ được Q chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.3%/năm) nhằm sửa chữa nhà ở, thời hạn trả gốc và lãi vào ngày 25 hàng tháng, mỗi tháng trả 2.115.000 đồng, tháng cuối cùng trả toàn bộ dư nợ còn lại. Ngày 28/3/2022, Q đã giải ngân cho chị T với số tiền 380.000.000 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 1730736.22.

- Hợp đồng tín dụng số 5455530.24 ngày 04/3/2024 với nội dung: Q cho chị T vay số tiền 197.000.000 đồng trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 22/3/2029 với lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10%/năm (mức lãi suất này được cố định trong suốt thời hạn vay) nhằm mua đồ dùng, T thiết bị gia đình, thời hạn trả gốc và lãi là vào ngày 25 hàng tháng, bắt đầu từ tháng thứ 13, mỗi tháng trả 4.167.000 đồng, tháng cuối trả tất cả dư nợ còn lại. Ngày 22/3/2024, Q đã giải ngân cho chị T với số tiền 197.000.000 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5455530.24.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là Quyền sử dụng đất và toàn bộ vật phụ, T thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích nhà đất thuộc thửa đất số 708, tờ bản đồ số 13, với diện tích 515,3m² tọa lạc tại Khu phố 3, phường Long Phước, thị xã Phước Long, 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 CN 039442, số vào sổ cấp GCN: CS 07971/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/6/2018 cho ông Dương Văn D và bà Lê Thị G. Tài sản này được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 004043, quyền số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Chơn Thành, tỉnh Bình Phước công chứng ngày 22/3/2022 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước Long ngày 22/3/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến nay chị T đã trả cho Q tổng cộng 589.104.073 đồng (trong đó: Nợ gốc 48.645.000 đồng, nợ lãi 536.329.274 đồng, phạt là 4.129.799 đồng) và chị T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù Q đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện trả nợ, ngày 25/3/2024 các khoản nợ của chị T đã chuyển sang nợ quá hạn.

Do đó, Q đã nộp đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 11 – Đồng Nai giải quyết: Buộc chị Dương Thị T phải trả cho Q tổng số nợ là 5.828.028.332 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 4.528.355.000 đồng, nợ lãi trong hạn 85.567.485 đồng, nợ lãi quá hạn 1.214.105.847 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi chị T trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm khoản vay để thu hồi nợ.

Bị đơn Dương Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại bản tự khai ngày 20/3/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2025, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Dương Văn D và Lê Thị G trình bày:

Ông D và bà G là cha mẹ ruột của chị T. Để đảm bảo các khoản vay của chị T tại Q, ngày 22/3/2022 ông bà đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng: 004043, quyền số: 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 708, tờ bản đồ số 13, với diện tích 515,3m² tọa lạc tại Khu phố 3, phường Long Phước, thị xã Phước Long, 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: CN 039442, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07971/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/6/2018. Hiện nay ông bà là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản này. Do làm ăn thua lỗ nên chị T không còn khả năng thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Q. Nay trước yêu cầu của Q, ông D, bà G đồng ý để Q yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên để thu hồi nợ.

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 B, 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.

Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 khoản 1, 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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tham gia tố tụng và không có ý kiến phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp nên xem như từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của đương sự. Căn cứ các điều 91, 92, 93 và 95 Bộ luật dân sự những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp được xem là chứng cứ để xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng số 2463604.22 ngày 16/3/2022, số 1730736.22 ngày 25/3/2022, số 5455530.24 ngày 04/3/2024 và các giấy nhận nợ số 4044551.23 ngày 31/3/2023, số 1730736.22 ngày 28/3/2022 và số 5455530.24 ngày 22/3/2024, Hội đồng xét xử xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn tổng số tiền 4.528.355.000 đồng nhằm bổ sung vốn kinh doanh mua bán hạt điều, sửa chữa nhà ở và mua đồ dùng, T thiết bị trong gia đình, và bị đơn đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có thể thấy hai bên đã tự nguyện thực hiện giao dịch trên và tuân thủ đúng quy định về nội dung cũng như 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 các hợp đồng tín dụng trên giữa chị T và Q có thật và hợp pháp, vì vậy sẽ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đã ký kết hợp đồng.

Theo thỏa thuận, bị đơn phải trả lãi định kỳ vào 25 hàng tháng đối với các khoản vay và phải trả nợ gốc đối với khoản vay 4.000.000.000 đồng vào ngày 31/12/2024, tuy

nhiên đến nay bị đơn chỉ thanh toán được tổng số tiền 589.104.073 đồng, các khoản vay đều đã chuyển sang nợ quá hạn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa 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 có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 5.828.028.332 đồng (Trong đó: Số tiền vay gốc là 4.528.355.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 85.567.485 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.214.105.847 đồng) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết.

[3] Xét giao dịch đảm bảo đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 708, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại Khu phố 3, phường Long Phước, thị xã Phước Long, 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 CN 039442, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07971/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/6/2018 cho ông Dương Văn D và bà Lê Thị G: 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. Do đó giao dịch đảm bảo này có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai 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] 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.

[5] 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 khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39; khoản 1, 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 Q.

Buộc bị đơn Dương Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 5.828.028.332 đồng (*Năm tỷ tám trăm hai mươi tám triệu không trăm hai mươi tám nghìn ba trăm ba mươi hai đồng*), (trong đó: Số tiền vay gốc là 4.528.355.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 85.567.485 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.214.105.847 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 các Hợp đồng tín dụng số 2463604.22 ngày 16/3/2022, số 1730736.22 ngày 25/3/2022, số 5455530.24 ngày 04/3/2024 và các giấy nhận nợ số 4044551.23 ngày 31/3/2023, số 1730736.22 ngày 28/3/2022, số 5455530.24 ngày 22/3/2024 (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).

Nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Văn D và bà Lê Thị G giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 039442, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07971/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/6/2018, khi bị đơn thanh toán hết nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số tiền trên, nguyên đơn có 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 708, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại Khu phố 3, phường Long Phước, thị xã Phước Long, 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 CN 039442, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07971/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/6/2018 cho ông Dương Văn D và bà Lê Thị G.

2. Án phí: Bị đơn phải chịu 113.828.028 đồng (*Một trăm mười ba triệu tám trăm hai mươi tám nghìn không trăm hai mươi tám đồng*).

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 56.647.630 đồng (*Năm mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm ba mươi đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003418 ngày 05 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước.

3. Chi phí tố tụng: Bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án 30/9/2025. Bị đơn và 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 (11).

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

Đã ký

Nguyễn Thị Bích Vân