

Bản án số: **60/2025/DS-ST**

Ngày 29-8-2025

*“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 Ngô Thị Như Quỳnh;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Xuân Tuất

Ông Phạm Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thái Hảo - 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 Thái Thị Lan - Kiểm sát viên

Trong ngày 28 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 150/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B)

Trụ sở: A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. (Nay là A T, phường H, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Chu Công Hoài N, sinh năm 1991. Địa chỉ: A QL1A, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là 1736 QL1A, ấp T, xã B, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Ông Tăng Mạnh H, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Kim N1, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Nay là tổ D, ấp D, xã T, tỉnh Đồng Nai).

(Ông N, ông H có mặt, còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện nguyên đơn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) trình bày:**

- Do có nhu cầu vay vốn nên ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Kim N1 và Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) có ký kết các Hợp đồng tín dụng sau:

*** Hợp đồng tín dụng số 205/2019/8415249/HĐTD ngày 12/12/2019:**

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2019, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 ký Hợp đồng tín dụng số 205/2019/8415249/HĐTD vay vốn Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1. Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng chẵn.); Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay: 180 tháng; Lãi suất vay: 10,8%/năm trong vòng 12 tháng, sau 12 tháng áp dụng lãi suất = Lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 24 tháng + 4,9%/năm. Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Vào ngày 17/12/2019, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã ký bảng kê rút vốn và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) chuyển vào tài khoản bên thi công. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 25/07/2024, nhưng tới thời điểm 29/08/2025 thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Theo Hợp đồng tín dụng số 205/2019/8415249/HĐTD thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 còn nợ Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 29/08/2025) là: 925.991.138 đồng (Bằng chữ: Chín trăm hai mươi lăm triệu chín trăm chín mươi một ngàn một trăm ba mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc: 757.508.283 đồng; Nợ lãi quá hạn: 153.170.445 đồng; P chậm trả gốc: 3.723.659 đồng; Phí chậm trả lãi: 11.588.751 đồng.

*** Hợp đồng tín dụng số 246/2020/8415249/HĐTD ngày 27/07/2020:**

Vào ngày 27 tháng 07 năm 2020, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 ký Hợp đồng tín dụng số 246/2020/8415249/HĐTD vay vốn Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1. Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng chẵn.). Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền thi công sửa chữa nhà ở; Thời hạn vay: 240 tháng; Lãi suất vay: 10,8%/năm trong vòng 06 tháng, sau 06 tháng áp dụng lãi suất = Lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 24 tháng + 4,9%/năm; Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Vào ngày 28/07/2020, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã ký bảng kê rút vốn và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn) chuyển vào tài khoản bên thi công. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 25/07/2024, nhưng tới thời điểm 29/08/2025 thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Theo Hợp đồng tín dụng số 246/2020/8415249/HĐTD thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 còn nợ Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 29/08/2025) là: 2.063.253.233 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ không trăm sáu mươi ba triệu hai trăm năm mươi ba ngàn hai trăm ba mươi ba đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.692.900.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 339.129.969 đồng; P chậm trả gốc: 5.671.301 đồng; Phí chậm trả lãi: 25.551.963 đồng.

*** Hợp đồng tín dụng số 512/2021/8415249/HĐTD ngày 30/09/2021:**

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2021, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 ký Hợp đồng tín dụng số 512/2021/8415249/HĐTD vay vốn Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1. Số tiền vay: 320.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi triệu đồng chẵn.); Mục đích sử dụng tiền vay: Mua sắm trang thiết bị gia đình; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay: 9%/năm trong vòng 06 tháng, sau 06 tháng áp dụng lãi suất = Lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 24 tháng + 4,5%/năm. Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Vào ngày 30/09/2021, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã ký bảng kê rút vốn và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền: 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng chẵn) chuyển vào tài khoản bên bán. Khoản vay đã quá hạn

từ ngày 25/07/2024, nhưng tới thời điểm 29/08/2025 thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Theo Hợp đồng tín dụng số 512/2021/8415249/HĐTD thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 còn nợ Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 29/08/2025) là: 242.580.667 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi hai triệu năm trăm tám mươi ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Trong đó: Nợ gốc: 198.100.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.134.141 đồng; P chậm trả gốc: 3.470.207 đồng; Phí chậm trả lãi: 2.876.319 đồng.

*** Hợp đồng tín dụng số 340/2022/8415249/HĐTD ngày 16/12/2022:**

Vào ngày 16 tháng 12 năm 2022, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 ký Hợp đồng tín dụng số 340/2022/8415249/HĐTD vay vốn Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B1. Số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn.). Mục đích sử dụng tiền vay: Tiêu dùng. Thời hạn vay: 120 tháng. Lãi suất vay: 13%/năm trong vòng 06 tháng, sau 06 tháng áp dụng lãi suất = Lãi suất tiết kiệm trả sau VND kỳ hạn 24 tháng + 4,5%/năm. Đối với nợ gốc quá hạn: Lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Vào ngày 16/12/2022, ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã ký bảng kê rút vốn và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn) chuyển vào tài khoản bên bán. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 25/07/2024, nhưng tới thời điểm 29/08/2025 thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng. Theo Hợp đồng tín dụng số 340/2022/8415249/HĐTD thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 còn nợ Ngân hàng số tiền (tạm tính đến ngày 29/08/2025) là: 1.231.020.530 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm ba mươi một triệu không trăm hai mươi ngàn năm trăm ba mươi đồng). Trong đó: Nợ gốc: 1.110.000.000 đồng; Nợ lãi quá hạn: 218.423.391 đồng; P chậm trả gốc: 3.484.577 đồng; Phí chậm trả lãi: 16.617.512 đồng.

Tính đến ngày 05/08/2025, chi tiết dư nợ của Ông H và Bà N1 theo bảng sau:

NGÀY VAY	SỐ TIỀN VAY BAN ĐẦU	DƯ NỢ GỐC HIỆN TẠI	LÃI	PHẠT GỐC	PHẠT LÃI	TỔNG
17/12/2019	1.000.000.000	757.508.283	148.338.995	3.317.319	10.621.095	919.785.692
28/07/2020	2.000.000.000	1.692.900.000	328.332.514	5.058.105	23.410.327	2.049.700.946
30/09/2021	320.000.000	198.100.000	36.922.746	3.094.787	2.635.471	240.753.004
16/12/2022	1.200.000.000	1.110.000.000	211.635.665	5.814.695	15.236.784	1.342.687.144
TỔNG		3.758.508.283	648.658.841	11.083.219	37.534.686	4.552.926.786

Toàn bộ số tiền vay tại những Hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bằng tài sản của ông Tăng Mạnh H và/hoặc bà Nguyễn Kim N1. Cụ thể:

Tài sản 1:

- Vào ngày 12 tháng 12 năm 2019, bà Nguyễn Kim N1 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/8415249/HĐBĐ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả cho các khoản vay nêu trên. Chi tiết về các tài sản thế chấp:

+ Địa chỉ tài sản thế chấp: thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

*** Đất ở:**

- Thửa đất số: 321
- Tờ bản đồ số: 12
- Diện tích: 108,7 m² (Bằng chữ: Một trăm linh tám phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

*** Tài sản gắn liền với đất:** Tất cả các tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các công trình, máy móc, trang thiết bị do Bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, đều thuộc tài sản bảo đảm.

+ Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: BC 903740, vào sổ cấp số CH 00420, do U, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/07/2011.

+ Theo biên bản định giá số 340/2022/8415249/BBĐG ngày 16/12/2022, Giá trị tài sản định giá là: **2.174.000.000 đồng** (bằng chữ: Hai tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu đồng chẵn). Và giá trị tài sản này được công chứng, chứng thực bằng Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/8415249/HĐBĐ ngày 12/12/2019 số 340/2022/8415249/HĐBĐ ngày 16/12/2022.

Tài sản 2:

- Vào ngày 27 tháng 07 năm 2020, ông *Tăng Mạnh H* và bà *Nguyễn Kim N1* đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện bảo đảm nghĩa vụ hoàn trả cho các khoản vay nêu trên. Chi tiết về các tài sản thế chấp:

+ Địa chỉ tài sản thế chấp: thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

*** Đất ở:**

- Thửa đất số: 144
- Tờ bản đồ số: 33
- Diện tích: 488,2 m² (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi tám phẩy hai mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp 329m²; Không được cấp: 159,2m²

- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 50m²; Đất trồng cây lâu năm 279m²
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 31/10/2053.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 50m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 279m².

- Ghi chú: Thửa đất có 218,1m² đất nằm trong quy hoạch giao thông, trong đó 159,2m² không cấp quyền sử dụng đất.

*** Tài sản gắn liền với đất:** Tất cả các tài sản đã, đang và sẽ hình thành trong tương lai gắn liền với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các công trình, máy móc, trang thiết bị do Bên thế chấp cải tạo, xây dựng thêm gắn liền với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, đều thuộc tài sản bảo đảm.

+ Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: CV 658539, vào sổ cấp số CS 08824, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/06/2020.

+ Theo biên bản định giá số 55A/2022/8415249/BBDG ngày 04/03/2022, Giá trị tài sản định giá là: **2.951.000.000 đồng** (bằng chữ: *Hai tỷ chín trăm năm mươi một triệu đồng chẵn*). Và giá trị tài sản này được công chứng, chứng thực bằng Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ ngày 27/07/2020 số 55A/2022/8415249/HĐBĐ ngày 04/03/2022.

Vì vậy, nguyên đơn có yêu cầu như sau:

Yêu cầu Ông Tăng Mạnh H và Bà Nguyễn Kim N1 phải thực hiện ngay nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng với tổng số (tạm tính đến ngày 29/08/2025) là: 4.580.350.518 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn năm trăm mười tám đồng chẵn). Trong đó: Nợ gốc: 3.758.508.283 đồng; Lãi: 748.857.946 đồng; P1 chậm thanh toán Gốc: 16.349.744 đồng; Phạt chậm thanh toán Lãi: 56.634.545 đồng và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh cho đến khi Ông Tăng Mạnh H và Bà Nguyễn Kim N1 thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng.

- Đồng thời yêu cầu tòa án tuyên:

Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: BC 903740, vào sổ cấp số CH 00420, do U, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/07/2011.

+ Nhà ở và các công trình xây dựng trên đất đang gắn liền với các thửa đất số 321; tờ bản đồ 12 thị trấn T, huyện T, Đồng Nai.

+ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: CV 658539, vào sổ cấp số CS 08824, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/06/2020.

+ Nhà ở và các công trình xây dựng trên đất đang gắn liền với các thửa đất số 144; tờ bản đồ 33 thị trấn T, huyện T, Đồng Nai.

1) Tất cả tài sản thế chấp nêu trên đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trong trường hợp Ông Tăng Mạnh H và Bà Nguyễn Kim N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng;

2) Ngân hàng được toàn quyền thực hiện thủ tục thanh lý hoặc có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

3) Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp, số tiền thu được không đủ trả nợ thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả xong khoản vay cho Ngân hàng.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Thị Kim N1 phải chịu chi phí theo quy định pháp luật.

* *Bị đơn ông Tăng Mạnh H trong quá trình tố tụng đã trình bày:* Do có nhu cầu vay vốn làm ăn, nên vợ chồng tôi có vay của Ngân hàng TMCP Đ (B) đúng như quá trình tín dụng như nguyên đơn vừa trình bày. Tuy nhiên do tình hình kinh tế khó khăn nên chúng tôi chưa có khả năng thanh toán lãi và gốc như đã thỏa thuận. Chúng tôi đề nghị Tòa án và Ngân hàng cân trừ trị giá: 2.174.000.000 đồng vào trong số nợ: 4.475.785.029 đồng là tổng nợ gốc ngân

hàng đang đòi. Đề nghị Tòa án ghi nhận thực hiện ngay trong tháng 5/2025, đề từ tháng 6/2025 chúng tôi không còn phải đóng lãi nữa (*theo như bản tự khai ngày 22/5/2025 mà tôi đã nộp cho Tòa án*). Do đó, đề nghị Tòa án và Ngân hàng phải công nhận rằng: chúng tôi đã tự nguyện bàn giao tài sản để trừ nợ đúng với yêu cầu của Ngân hàng. Chúng tôi không chối nợ, cũng không chối giao tài sản. Hai là: Khoản nợ còn lại: Sau khi căn trừ 2.174.000.000 đồng nêu trên vào tổng số nợ; Còn lại phải thanh toán là: 2.281.000.000 đồng. Ngân hàng định giá thửa đất (nhà tôi đang sinh sống) tại K thị trấn T (nay là ấp D, xã T) có giá là: 2.951.000.000 đồng. Do đó, chúng tôi đề xuất giao luôn cho Ngân hàng thửa đất, nhà này trừ vào khoản nợ còn lại. Chúng tôi đề nghị Ngân hàng giao lại cho chúng tôi: 670.000.000 đồng còn dư sau khi xử lý tài sản. Chúng tôi đồng ý tính tròn: 600 triệu, nhận được khoản tiền này, chúng tôi tự nguyện ra khỏi nhà đang sinh sống.

* Bị đơn – bà Nguyễn Kim N1 vắng mặt nên không có ý kiến để trình bày.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định tại các điều: 239, 243, 248, 249, 250, 251, 254, 260 và Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và không đến tham gia tố tụng mặc dù đã được thông báo, triệu tập nhiều lần nên việc Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn để giải quyết vụ án là phù hợp.

Về nội dung tranh chấp: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn và buộc bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 ký kết các Hợp đồng tín dụng với Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B). Hiện ông H và bà N1 đang cư trú tại địa chỉ: Tổ D, khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Nay là tổ D, ấp D, xã T, tỉnh Đồng Nai)-theo khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đồng Nai là Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt: Bị đơn bà Nguyễn Kim N1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N1.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) và bị đơn ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã ký kết các Hợp đồng tín dụng số: Hợp đồng tín dụng số 205/2019/8415249/HĐTD ngày 12/12/2019, để vay số tiền: 1 tỷ đồng; Hợp đồng tín dụng số 246/2020/8415249/HĐTD ngày 27/07/2020, để vay số tiền: 02 tỷ đồng; Hợp đồng tín dụng số 512/2021/8415249/HĐTD ngày 30/09/2021, để vay số tiền: 320.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 340/2022/8415249/HĐTD ngày 16/12/2022, để vay số tiền: 1.200.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với B. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 25/07/2024, nhưng tới thời điểm 12/09/2024 thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Các Hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 205/2019/8415249/HĐTD ngày 12/12/2019, để vay số tiền: 1.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 246/2020/8415249/HĐTD ngày 27/07/2020, để vay số tiền: 2.000.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 512/2021/8415249/HĐTD ngày 30/09/2021, để vay số tiền: 320.000.000 đồng; Hợp đồng tín dụng số 340/2022/8415249/HĐTD ngày 16/12/2022, để vay số tiền: 1.200.000.000 đồng. Do ông H và bà N1 đã đồng ý với các điều khoản trong các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nhưng vi phạm thỏa thuận về việc trả nợ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B là có căn cứ. Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 có nghĩa vụ thanh toán tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 29/8/2025 là 4.580.350.518 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn năm trăm mười tám đồng chẵn). Trong đó: Nợ gốc: 3.758.508.283 đồng; Lãi: 748.857.946 đồng; P1 chậm thanh toán Gốc: 16.349.744 đồng; Phạt chậm thanh toán Lãi: 56.634.545 đồng cho Ngân hàng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng B số tiền nợ gốc và nợ lãi này, phần nghĩa vụ liên đới của ông H và bà N1 là bằng nhau.

[3.2] Về yêu cầu thanh toán tiền nợ lãi phát sinh: Ngoài khoản tiền lãi nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải chịu tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 30/8/2025 đến khi thanh toán xong số nợ gốc theo mức lãi suất tại các Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết. Yêu cầu này của Ngân hàng P2 với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) có hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng nên có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Trong quá trình làm việc ông H có văn bản yêu cầu: Tòa án và Ngân hàng cần trừ trị giá: 2.174.000.000 đồng vào trong số nợ: 4.475.785.029 đồng là tổng nợ gốc ngân hàng đang đòi. Đề nghị Tòa án ghi nhận thực hiện ngay trong tháng 5/2025, để từ tháng 6/2025 chúng tôi không còn phải đóng lãi nữa (*theo như bản tự khai ngày 22/5/2025 mà tôi đã nộp cho Tòa án*). Do đó, đề nghị Tòa án và Ngân hàng phải công nhận rằng: chúng tôi đã tự nguyện bàn giao tài sản để trừ nợ đúng với yêu cầu của Ngân hàng. Chúng tôi không chối nợ, cũng không chối giao tài sản. Hai là: Khoản nợ còn lại: Sau khi trừ 2.174.000.000 đồng nêu trên vào tổng số nợ; Còn lại phải thanh toán là: 2.281.000.000 đồng. Ngân hàng định giá thửa đất (nhà tôi đang sinh sống) tại Khu phố D thị trấn T (nay là ấp D, xã T) có giá là: 2.951.000.000 đồng. Do đó, chúng tôi đề xuất giao luôn cho Ngân hàng thửa đất, nhà này trừ vào khoản nợ còn lại. Chúng tôi đề

ngợi Ngân hàng giao lại cho chúng tôi: 670.000.000 đồng còn dư sau khi xử lý tài sản. Chúng tôi đồng ý tính tròn: 600 triệu, nhận được khoản tiền này, chúng tôi tự nguyện ra khỏi nhà đang sinh sống. Về vấn đề này Ngân hàng B đã có trả lời: Ngân hàng không thống nhất phương án mà ông H và bà N1 đề nghị và Căn cứ thông tin tiền vay ở trên, có thể thấy ông H và bà N1 đã vi phạm nghĩa vụ của cả 4 (bốn) hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng (Theo Điều 9 bản Điều khoản và điều kiện vay của cả 4 (bốn) Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng). Vì vậy, Ngân hàng đề nghị áp dụng biện pháp xử lý tài sản đối với cả 2 (hai) tài sản mà khách hàng đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo trả nợ cho 4 (bốn) hợp đồng tín dụng đã ký theo Điều 9 của 2 (hai) Hợp đồng thế chấp đã ký. Đồng thời, giá trị định giá tài sản theo Biên bản định giá đã ký (Biên bản định giá số 340/2022/8415249/BBĐG ngày 16/12/2022 và 55A/2022/8415249/BBĐG ngày 04/03/2022) đã KHÔNG còn được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp theo Khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp. Trường hợp áp dụng biện pháp xử lý riêng lẻ từng tài sản đảm bảo như đề nghị của ông H và bà N1 đối với tài sản là Giấy chứng nhận số BC903740 (Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 321 tờ bản đồ 12 tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai), toàn bộ số tiền thu được khi xử lý tài sản (Giấy chứng nhận số BC903740) sẽ được Ngân hàng thu toàn bộ vào nợ quá hạn của khách hàng (tính đến ngày 19/05/2025 là 4.455.788.029 đồng) theo Điều 4 của Hợp đồng thế chấp. Tuy nhiên, theo giá trị định giá lần gần nhất mà Ngân hàng đánh giá lại hàng năm căn cứ trên tình hình giá bất động sản tại địa phương, số tiền mà Ngân hàng đánh giá sẽ thu được khi xử lý tài sản này là 2.174.000.000 đồng. Do đó, việc ông H và bà N1 đề nghị trả nợ số tiền 1,5 tỷ đồng để rút tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa 321 tờ bản đồ 12 tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai là không đủ để Ngân hàng thực hiện thủ tục rút bớt tài sản. Bên cạnh đó, tài sản đảm bảo còn lại là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo GCN CV658539 có tính thanh khoản thấp hơn tài sản là Giấy chứng nhận số BC903740 mà ông H và bà N1 đề nghị trả nợ để rút ra. Điều này ảnh hưởng tới khả năng thu hồi vốn của Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng KHÔNG ĐỒNG Ý với đề nghị mà ông H và bà N1 đưa ra.

HĐXX xét thấy: Trả lời của B là có cơ sở, vì 4 hợp đồng tín dụng đã ký với B, tài sản thế chấp là thửa đất số: 321, Tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: xã T, tỉnh Đồng Nai và thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 33, địa chỉ: xã T, tỉnh Đồng Nai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này dùng để đảm bảo cho 4 hợp đồng tín dụng trên. Nếu các đương sự có thể tự thỏa thuận được thì xử lý theo yêu cầu của bị đơn, còn không thỏa thuận được thì toàn bộ 02 thửa đất trên được dùng để đảm bảo cho 4 hợp đồng tín dụng mà ông H, bà N1 đã ký với B.

[4] Về tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản tiền vay:

[4.1] Để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng, ông H và bà N1 đã ký kết các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/8415249/HĐBĐ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 12/12/2019, được công chứng, chứng thực bằng Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/8415249/HĐBĐ ngày 12/12/2019 số

340/2022/8415249/HĐBĐ ngày 16/12/202 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2020, được công chứng, chứng thực bằng Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ ngày 27/07/2020 số 55A/2022/8415249/HĐBĐ ngày 04/03/2022. Hội đồng xét xử xác định ông H và bà N1 thế chấp quyền sử dụng các thửa đất số: 321, Tờ bản đồ số: 12, địa chỉ: xã T, tỉnh Đồng Nai và thửa thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 33, địa chỉ: xã T, tỉnh Đồng Nai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất này.

[4.2] Xét thấy việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh T và phù hợp với quy định tại Điều 4 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng thế chấp) nên cần xác định quyền sử dụng đối với các thửa đất số 321, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 144, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại xã T, tỉnh Đồng Nai cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là tài sản đảm bảo cho khoản nợ của ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 tại Ngân hàng B.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập chứng cứ hết 3.000.000 đồng. Ngân hàng B đã nộp đầy đủ. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông H, bà N1 phải thanh toán lại các chi phí trên cho Ngân hàng B.

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3-Đồng Nai đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 ; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 209; khoản 2 Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Căn cứ khoản 2, Điều 3; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1.

Buộc ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) số tiền 4.580.350.518

đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ năm trăm tám mươi triệu ba trăm năm mươi ngàn năm trăm mười tám đồng chẵn). Trong đó: Nợ gốc: 3.758.508.283 đồng; Lãi: 748.857.946 đồng; P1 chậm thanh toán Gốc: 16.349.744 đồng; Phạt chậm thanh toán Lãi: 56.634.545 đồng

Đối với số tiền nợ gốc, kể từ ngày 30/8/2025, nếu ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 chậm thanh toán cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) thì ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải chịu tiền lãi phát sinh đối với số tiền nợ gốc chậm thanh toán theo lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số: 205/2019/8415249/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng số: 246/2020/8415249/HĐTD ngày 27/07/2020; Hợp đồng tín dụng số: 512/2021/8415249/HĐTD ngày 30/09/2021; Hợp đồng tín dụng số: 340/2022/8415249/HĐTD ngày 16/12/2022 mà hai bên đã ký kết.

1.2. Phân nghĩa vụ liên đới của ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 là bằng nhau và được đảm bảo thực hiện bằng tài sản mà ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 đã thế chấp cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Á (A), cụ thể:

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 321, tờ bản đồ số: 12, toạ lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: BC903740, vào sổ cấp số CH00420, do UBND huyện U, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/07/2011. Việc thế chấp được công chứng, chứng thực bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/84152449/HĐBĐ ngày 12/12/2019 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 8009 quyền số 04/2019/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T ngày 12/12/2019; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 205/2019/8415249/HĐBĐ ngày 12/12/2019 số 340/2022/8415249/HĐBĐ ngày 16/12/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 5424 quyền số 04/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 144, tờ bản đồ số 33, toạ lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: CV 658539, vào sổ cấp số CS 08824, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/06/2020, việc thế chấp được công chứng, chứng thực bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ ngày 27/7/2020 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 3851 quyền số 03/2020/TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T ngày 28/7/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 246/2020/8415249/HĐBĐ ngày 27/07/2020 số 55A/2022/8415249/HĐBĐ ngày 04/03/2022 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai, số công chứng 1002 quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải chịu 112,580,350 (Một trăm mười hai triệu, năm trăm tám mươi nghìn, ba trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Hoàn trả lại cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) số tiền 56.084.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000888 ngày 20/3/2025 tại Chi

Cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 phải trả cho Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đ (B) số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Tăng Mạnh H và bà Nguyễn Kim N1 được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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 tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND KV3-Đồng Nai;
- Phòng THADS KV3-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Thị Như Quỳnh