

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 – ĐỒNG NAI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 138A/2025/DS-ST

Ngày 25/9/2025

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 2 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoài Đức Huệ.

2. Bà Trần Thanh Phương

Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Thanh Thảo – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2025/QĐXXST - DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 487/2025/QĐST- DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (A1)**

Trụ sở: Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là Số 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình L – Phó Giám đốc phòng quản lý nợ, theo Giấy uỷ quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05/7/2022 của người đại diện theo pháp luật.

Người được uỷ quyền: Ông Nguyễn Hoàng Vũ T – nhân viên xử lý nợ, theo Giấy uỷ quyền số 1052/UQ-QLN.24 ngày 09/7/2024.

Địa chỉ liên hệ: Lầu H, Toà nhà A1, số D C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay là Lầu 8, Toà nhà A1, số D C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Võ Quốc C**, sinh năm 1993,

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Ấp Trầu, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Nay là ấp Trầu, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

1. Cháu Võ Thị Kim N1, sinh năm 2016;

Người giám hộ là anh Võ Quốc C (cha của cháu N1)

2. Ông Võ Văn T1, sinh năm 1962;

3. Anh Võ Văn T2, sinh năm 1991;

4. Chị Lâm Thị P1, sinh năm 1993;

5. Cháu Võ Tấn T3, sinh năm 2018

6. Cháu Võ Nhân T4, sinh năm 2019;

7. Cháu Võ Tấn P2, sinh năm 2022;

Anh T5 và chị P1 là người giám hộ hợp pháp của cháu T3, cháu T4 và cháu P2.

8. Chị Trần Quỳnh T6, sinh năm 1993;

9. Anh Đặng Văn H, sinh năm 1989;

10. Cháu Đặng Ngọc Bảo H1, sinh năm 2017;

11. Cháu Đặng Ngọc Bảo A, sinh năm 2020

Anh H và chị T6 là người giám hộ hợp pháp cho cháu H1 và cháu A.

Cùng địa chỉ: Ấp Trầu, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Nay là ấp Trầu, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 27/02/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Vũ T trình bày:

Ngân hàng Đ về các ký tự, số hiệu hợp đồng:

- Sửa đổi số Hợp đồng Tổng mức cấp tín dụng số LTA.CN.207.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 thành Hợp đồng Tổng mức cấp tín dụng số LTA.CN.211.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017.

- Sửa số Khế ước nhận nợ số 249201399 ngày 03/11/2017 thành Khế ước nhận nợ số 249198979 ngày 03/11/2017.

Ngoài ra, Ngân hàng không sửa đổi bổ sung gì thêm. Nội dung vụ việc:

Ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N (sau đây gọi tắt là ông C và bà N) đã ký kết với Ngân hàng thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số LTA.CN.201.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017; Hợp đồng Tổng mức cấp tín dụng số LTA.CN.211.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.207.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.207.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.209.311017

ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.209.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.68.060618 ngày 13 tháng 06 năm 2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.68.060618/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á - Phòng G cụ thể như sau:

Theo Khế ước nhận nợ số 249198979 ngày 03/11/2017 của Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.207.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.207.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc khoản vay chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay : 500.000.000 đồng.
- Mục đích cho vay : Phục vụ nhu cầu đời sống – Khác – Thanh toán chi phí mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình và Sửa chữa nhỏ nhà ở.
- Phương thức cho vay : Cho vay từng lần
- Thời hạn cho vay : 120 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này
- Lãi suất trong hạn : Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Lãi suất quá hạn : 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi : 10%/năm.

Theo Khế ước nhận nợ số 249201399 ngày 03/11/2017 của Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.209.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.209.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc khoản vay chi tiết như sau:

- Số tiền cho vay: 300.000.000 đồng.
- Mục đích cho vay: Phục vụ nhu cầu đời sống – Khác – Thanh toán chi phí mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình và Sửa chữa nhỏ nhà ở.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần
- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này
- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.
- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Theo Khế ước nhận nợ số 264305299 ngày 13/6/2018 của Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.68.060618 ngày 13 tháng 6 năm 2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.68.060618/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc khoản vay chi tiết như sau

- Số tiền cho vay: 360.000.000 đồng.
- Mục đích cho vay: Phục vụ nhu cầu đời sống — Tiêu dùng khác phù hợp với quy định pháp luật – Mua sắm vật dụng sinh hoạt và trang thiết bị nhà ở cho bố mẹ khách hàng.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần

- Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.

- Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng này.

- Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng Khế ước nhận nợ cụ thể.

- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

- Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LTA.BĐCN.123.311017 ngày 02/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.BĐCN.123.311017/SĐBS-01 ngày 13/06/2018, số công chứng 10165/2018; quyền số 17/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai được ký giữa ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á là:

- *Quyền sử dụng đất*: Thửa đất số: 353, tờ bản đồ số: 35; Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 530 m²; Hình thức sử dụng: Riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- *Giấy tờ liên quan đến tài sản đảm bảo*: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 279111, vào sổ cấp GCN số CH 06380 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 03/08/2017 cho ông Võ Quốc C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh nhiều lần. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để trả nợ nhưng ông C và bà N vẫn không thực hiện. Do đó căn cứ thoả thuận giữa hai về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn thì Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn số 122/CU-LTA.23 ngày 22/11/2023 đối với toàn bộ khoản vay của các khế ước nhận nợ nêu trên đối với dư nợ gốc: 571.120.000 đồng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông C và bà N đã trả nợ gốc số tiền 72.000.000 đồng, nên dư nợ gốc còn lại là 499.120.000 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á của ông C và bà N đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai) xem xét giải quyết và tuyên buộc ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo các hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký.

Tổng dư nợ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á của ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N tạm tính đến ngày 25/09/2025 là:

- Tiền nợ gốc: 499.120.000 đồng;

- Tiền nợ lãi phát sinh: 160.507.968 đồng. Cụ thể:
+ Lãi trong hạn : 20.208.805 đồng;
+ Lãi quá hạn : 138.363.450 đồng;
+ Phạt chậm trả lãi: 1.935.713 đồng;
Tổng cộng: 659.627.964 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, kể từ ngày 26/09/2025 ông Võ Quốc C, bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ đến khi trả hết nợ.

Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 353, tờ bản đồ số 35, diện tích 530m²; địa chỉ: Xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Võ Quốc C, bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 279111, số vào sổ cấp GCN: CH 06389 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/07/2014. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 03/08/2017 cho ông Võ Quốc C theo đúng quy định trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LTA.BĐCN.123.311017 ngày 02/11/2017 và và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.BĐCN.123.311017/SĐBS-01 ngày 13/06/2018, số công chứng 10165/2018; quyền số 17/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai, cũng như quy định của pháp luật.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đủ trả nợ, ông C và bà N có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Bị đơn ông Võ Quốc C có lời khai tại biên bản làm việc ngày 20/01/2025 như sau:

Khoảng tháng 02 năm 2017, do cần tiền nên vợ chồng ông có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (gọi tắt Ngân hàng A1). Ngân hàng cho ông và bà N vay tổng cộng hai lần tiền, lần đầu 800.000.000 đồng (T7 trăm triệu đồng). Lần 2 là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng). Theo hợp đồng thỏa thuận thì lãi suất ban đầu là 10%/năm sau đó sẽ điều chỉnh lãi theo công thức của ngân hàng.

Ông bà trả nợ được một thời gian do dịch bệnh nên không có khả năng trả tiếp. Hiện nay số tiền nợ gốc mà vợ chồng ông C, bà N còn nợ ngân hàng là 571.120.000 đồng (năm trăm bảy mươi triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng) và tiền lãi phát sinh.

Ông đồng ý trả nợ cho ngân hàng nhưng do khó khăn nên ông xin gia hạn trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng chỉ có ông C cung cấp lời khai còn bà N và các

đương sự khác không có văn bản trình bày ý kiến nào, không đến tham dự buổi hòa giải cũng như không đến phiên tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai xác định: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành pháp luật của bị đơn, chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ 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 được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần Á (gọi tắt là Ngân hàng TMCP Á) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Hiện ông C và bà N có hộ khẩu thường trú và sinh sống tại Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là ấp T, xã N, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xác định yêu cầu khởi kiện của ngân hàng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai). Quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[1.2] Về tư cách đương sự trong vụ án: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng TMCP Á là nguyên đơn; ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N là bị đơn; cháu Võ Thị Kim N1, sinh năm 2016 (Người giám hộ là anh Võ Quốc C - cha của cháu N1), ông Võ Văn T1, anh Võ Văn T2, chị Lâm Thị P1, cháu Võ Tấn T3, sinh năm 2018, cháu Võ Nhân T4, sinh năm 2019, cháu Võ Tấn P2, sinh năm 2022 (Anh T5 và chị P1 là người giám hộ hợp pháp của cháu T3, cháu T4 và cháu P2), chị Trần Quỳnh T6, anh Đặng Văn H, cháu Đặng Ngọc Bảo H1, sinh năm 2017, cháu Đặng Ngọc Bảo A, sinh năm 2020 (Anh H và chị T6 là người giám hộ hợp pháp cho cháu H1 và cháu A) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông C và bà N có ký kết với Ngân hàng thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số LTA.CN.201.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017; Hợp đồng Tổng mức cấp tín dụng số LTA.CN.211.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.207.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.207.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng

05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.209.311017 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.209.311017/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc; Hợp đồng cấp tín dụng số LTA.CN.68.060618 ngày 13 tháng 06 năm 2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.CN.68.060618/SDBS-01 ngày 24 tháng 05 năm 2022 về việc sửa đổi điều khoản về trả nợ gốc; các khế ước nhận nợ số: 249198979 ngày 03/11/2017, 249201399 ngày 03/11/2017, 264305299 ngày 13/6/2018 để vay ngân hàng TMCP Á số tiền 1.160.000.000 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận của hợp đồng thì số tiền ngân hàng giải ngân cho ông C và bà N là 1.160.000.000 đồng (một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng), cụ thể vay lần 1 là 800.000.000 đồng và vay lần 2 là 360.000.000 đồng với thời hạn vay 120 tháng, lãi suất là 10%/năm, lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, mục đích vay để phục vụ nhu cầu đời sống, thanh toán chi phí mua sắm vật dụng sinh hoạt gia đình và sửa chữa nhà ở, tiêu dùng khác phù hợp với quy định pháp luật, mua sắm vật dụng sinh hoạt và trang thiết bị nhà ở cho bố mẹ khách hàng.

Ngày 03/11/2017, ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N đã ký giấy nhận nợ với Ngân hàng TMCP Á theo đó xác nhận dư nợ của ông C và bà N tại thời điểm ký là 800.000.000 đồng (T7 trăm triệu đồng) tiền nợ gốc. Ngày 13/6/2018, ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N đã ký giấy nhận nợ với Ngân hàng TMCP Á theo đó xác nhận dư nợ của ông C và bà N2 tại thời điểm ký là 360.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi triệu đồng) tiền nợ gốc.

[2.1] Xét thấy, việc ông C và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Ông C và bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, là người có lỗi vi phạm hợp đồng, nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết và theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông C và bà N về nội dung Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả số tiền nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, ông C xác nhận có vay của ngân hàng và đồng ý trả nợ, đồng thời ông C, bà N đã trả một phần nợ gốc cho Ngân hàng số tiền là 72.000.000 đồng, dư nợ gốc tính đến 25/9/2025 còn lại là 499.120.000 đồng (Bốn trăm chín mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng), nên căn cứ các hợp đồng tín dụng vào các ngày 02/11/2017 và 13/6/2018, khế ước nhận nợ các ngày 03/11/2017, 13/6/2018 và quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định ông C, bà N có nợ Ngân hàng, nên Ngân hàng yêu cầu trả số nợ nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại Điều 11 của Quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng do Ngân hàng N3 ban hành và Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N3 hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng.

Đến ngày 25/9/2025, ông C và bà N mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền là: 704.064.709 đồng trong đó nợ gốc đã thanh toán: 660.880.000 đồng; Nợ lãi đã thanh toán: 43.184.907 đồng (gồm lãi trong hạn 14.679.301 đồng lãi quá hạn 14.679.301 đồng, lãi quá hạn 23.792.389 đồng, phạt chậm trả lãi 4.713.217 đồng).

Do vậy, Ngân hàng yêu cầu ông C và bà N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính đến ngày 25/9/2025: Dư nợ gốc 499.120.000 đồng (Bốn trăm chín mươi chín triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng). Lãi trong hạn 20.208.805 đồng, lãi quá hạn: 138.363.450 đồng, phạt chậm trả nợ: 1.935.713 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 659.627.968 đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Kể từ ngày 26/9/2025, nếu ông C và bà N không thanh toán số tiền trên cho Ngân hàng, thì ông C và bà N còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất trong hợp đồng cấp tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

[2.2] Để đảm bảo cho khoản nợ vay, ông C và bà N có thể chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất: Thửa đất số: 353, tờ bản đồ số: 35; Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 530 m²; Hình thức sử dụng: Riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Giấy tờ liên quan đến tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 279111, số vào sổ cấp GCN: CH 06389 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/07/2014. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 03/08/2017 cho ông Võ Quốc C. Việc thế chấp hai bên ký kết theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LTA.BĐCN.123.311017 ngày 02/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.BĐCN.123.311017/SĐBS-01 ngày 13/06/2018, số công chứng 10165/2018; quyển số 17/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai và đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N4 ngày 03/11/2017.

Xét thấy, về hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp là phù hợp theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự, có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, nên hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong hợp đồng thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nếu ông C, bà N không tự nguyện trả nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên toà, Hội đồng xét xử không đặt ra việc xử lý tài sản thế chấp ngay, mà đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án thì ông C, bà N phải tự nguyện trả số tiền nợ nêu trên. Nếu không tự nguyện trả nợ thì Ngân hàng mới có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm

quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đồng Nai là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 1.200.000 đồng, ông C, bà N phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm nộp trước nên ông C, bà N phải trả lại cho Ngân hàng 1.200.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn ông C, bà N phải chịu 30.385.119 đồng án phí sơ thẩm. Nguyên đơn Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và khoản 3 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Các Điều 317, 318, 319, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Á

Buộc ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn gốc 499.120.000 đồng (Bốn trăm chín mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng). Lãi trong hạn 20.208.805 đồng, lãi quá hạn: 138.363.450 đồng, phạt chậm trả nợ: 1.935.713 đồng. Tổng cộng gốc và lãi: 659.627.968 đồng (Sáu trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng). Kể từ ngày 26/9/2025, ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Đến khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi Ngân hàng TMCP Á có đơn yêu cầu thi hành án thì ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N phải tự nguyện trả số tiền nêu trên. Nếu không tự nguyện thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thi hành án, xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng TMCP Á thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LTA.BĐCN.123.311017 ngày 02/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số LTA.BĐCN.123.311017/SĐBS-01 ngày 13/06/2018, số công chứng 10165/2018; quyền số 17/2018 – TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng tại Phòng C1 tỉnh

Đồng Nai, đã đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, chi nhánh N4 ngày 03/11/2017, gồm: Thửa đất số: 353, tờ bản đồ số: 35 ; Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, tỉnh Đồng Nai); Diện tích: 530 m²; Hình thức sử dụng: Riêng; Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Giấy tờ liên quan đến tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 279111, số vào sổ cấp GCN: CH 06389 do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/07/2014. Cập nhật thay đổi chủ sở hữu/chủ sử dụng mới ngày 03/08/2017 cho ông Võ Quốc C.

2/ Về chi phí thẩm định: Ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí thẩm định là 1.200.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP Á đã tạm nộp trước, nên ông C, bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

3/ Về án phí sơ thẩm: Ông Võ Quốc C và bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí sơ thẩm 30.385.119 đồng (Ba mươi triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn một trăm mười chín đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Á số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.134.000 đồng (Mười bốn triệu, một trăm ba mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017736, ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Đồng Nai).

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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 Khu vực 2 – Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, TA.

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

Lê Thị Oanh