

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 53/2025/DS – ST

Ngày: 29- 9 -2025

“V/v : Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Ngọc Thiện

2. Bà Trần Thị Chín

-Thư ký phiên tòa: bà Huỳnh Thị Tường Vi– là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: bà Dương Hoài Thảo – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 57/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2025/QĐXXST – DS ngày 11 tháng 9 năm 2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Văn Đ - Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh B.

- Bị đơn: ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (Hiện nay là Thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 6 năm 2025, nguyên đơn Ngân hàng N (viết tắt là: A hoặc ngân hàng) trình bày: Ngày 15 tháng 03 năm 2023, ông Nguyễn Xuân H và Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước ký kết Hợp đồng

tín dụng số 5606-LAV-202301432, theo đó ngân hàng cho ông H vay vốn để chăm sóc vườn điều xen vườn cà phê. Số tiền vay: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu). Thời hạn vay: 24 tháng, kể từ ngày ký cho đến hết ngày 15 tháng 03 năm 2025. Lãi suất tại thời điểm giải ngân ngày 15/03/2023: 12.7%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả: 10%/ năm. Hạn trả nợ gốc: 15/03/2025. Định kỳ trả lãi: 3 tháng/lần kể từ ngày giải ngân.

Để đảm bảo nợ vay theo hợp đồng 5606-LAV-202301432 ngày 15/03/2023, ông Nguyễn Xuân H đã ký kết với A Chi nhánh huyện B hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số A2023-070090004749/HĐTC ngày 15/03/2023 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 125.4 m², tọa lạc thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 911786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 ông Nguyễn Xuân H đứng tên. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, A Chi nhánh huyện B đã giải ngân đúng như trong hợp đồng đã ký giữa hai bên. Tuy nhiên, ông Nguyễn Xuân H không thực hiện nghĩa vụ trả đầy đủ nợ lãi cho A, Hợp đồng tín dụng 5606-LAV-202301432 ngày 15/03/2023 quá hạn gốc và lãi từ ngày 17/03/2025. Tổng số tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 13/06/2025 (do còn dư nợ phát sinh) là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng), trong đó: Nợ lãi quá hạn: 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Lãi phạt quá hạn: 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng). Tổng số tiền gốc và lãi phải trả tạm tính đến ngày 13/06/2025 (do còn dư nợ phát sinh) của ông Nguyễn Xuân H tại A chi nhánh huyện B là: 314.900.000 đồng (Ba trăm, mười bốn triệu, chín trăm nghìn đồng), trong đó: Nợ gốc quá hạn: 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng); Nợ lãi quá hạn tạm tính đến ngày 13/06/2025 (do còn dư nợ phát sinh) là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng). A chi nhánh huyện B đã nhiều lần đôn đốc thu hồi nợ nhưng ông Nguyễn Xuân H vẫn chây ỳ không chịu trả hết nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu quyết: Buộc Ông Nguyễn Xuân H phải trả cho Ngân hàng N số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 13/06/2025 là: 314.900.000 đồng (Ba trăm, mười bốn triệu, chín trăm nghìn đồng) và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 13/06/2025 cho đến ngày ông H trả hết nợ cho Ngân hàng N theo hợp đồng tín dụng 5606-LAV-202301432 ngày 15/03/2023. Trường hợp ông H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp cho hợp đồng tín dụng của ông H là quyền sử dụng đất có diện tích 125.4 m², tọa lạc thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 911786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 ông Nguyễn Xuân H đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CS 05568 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số A2023-070090004749/HĐTC ngày 15/03/2023 tại V để Ngân hàng N thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn ông Nguyễn Xuân H: Vắng mặt trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án. Ông H có mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ngân hàng: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông H vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính đến ngày 29/9/2025 ông H còn nợ 300.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn: 23.117.260 đồng, L quá hạn: 7.893.699 đồng; lãi phạt chậm trả: 397.532 đồng, tổng cộng 331.408.491 đồng. Yêu cầu ông H phải trả tổng số tiền 331.408.491 đồng cộng với tiền lãi phát sinh cho đến khi ông H trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng. Ngân hàng giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện về xử lý hợp đồng thế chấp. Buộc ông H phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định.

Bị đơn ông H trình bày: Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngân hàng.

- Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai tại phiên tòa: Về tố tụng: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự nộp án phí, chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về Tố tụng: Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Xuân H có nơi cư trú tại thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai) phải trả tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, mục đích ông H vay tiền ngân hàng để chăm sóc vườn rẫy. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp”. Căn cứ vào các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai.

[2]Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng N1 yêu cầu ông H phải trả số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 29/9/2025 là: 300.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn: 23.117.260 đồng, L quá hạn: 7.893.699 đồng; lãi phạt chậm trả: 397.532 đồng, tổng cộng 331.408.491 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh cho đến khi ông H trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng và yêu cầu giải quyết hợp đồng thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 5606-LAV-202301432, ngày 15/3/2023 ông H có vay ngân hàng số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn vay: 24 tháng từ ngày ký đến hết ngày 15/3/2025, lãi suất 12,7%/năm; Lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay; Lãi chậm trả 10%/năm, mục đích vay: chăm sóc vườn điều, cà phê; tính đến ngày 29/9/2025 ông H còn nợ ngân hàng là: 300. 000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn: 23.117.260 đồng, L quá hạn: 7.893.699 đồng; lãi phạt chậm trả: 397.532 đồng, tổng cộng 331.408.491 đồng.

Tại phiên toà ông H trình bày do ông đang gặp khó khăn nên chưa có tiền trả ngân hàng. Hiện nay ông đồng ý trả ngân hàng theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng. Xét thấy, ông H vay tiền ngân hàng nhưng không thực hiện trả tiền cho ngân hàng đúng thời hạn là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, cần buộc ông Nguyễn Xuân H phải có nghĩa vụ trả ngân hàng tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 29/9/2025 là 300.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn: 23.117.260 đồng, L quá hạn: 7.893.699 đồng; lãi phạt chậm trả: 397.532 đồng, tổng cộng 331.408.491 đồng, cộng với tiền lãi phát sinh cho đến khi ông H trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

Trường hợp Ông Nguyễn Xuân H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp cho hợp đồng tín dụng của ông Nguyễn Xuân H là quyền sử dụng đất có diện tích 125.4 m², tọa lạc thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 911786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 cho Ông Nguyễn Xuân H, số vào sổ cấp GCN: CS 05568 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số A2023-070090004749/HĐTC ngày 15/03/2023 tại V để Ngân hàng N thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định : *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn ông H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy, buộc ông Nguyễn Xuân H trả lại cho ngân hàng N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Đương sự phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

[5] Quan điểm đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai tại phiên toà là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 300.000.000 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn: 23.117.260 đồng, L quá hạn: 7.893.699 đồng; lãi phạt chậm trả: 397.532 đồng, tổng cộng 331.408.491 (ba trăm, ba mươi một triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm

chín mươi một nghìn) đồng, cộng với tiền lãi phát sinh cho đến khi ông H trả hết nợ cho ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết với ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Xuân H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản ông Nguyễn Xuân H đã thế chấp là diện tích 125.4m², tọa lạc thôn G, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước (hiện nay là thôn H, xã B, tỉnh Đồng Nai), thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 14, đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 911786 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/12/2022 cho ông Nguyễn Xuân H đứng tên, số vào sổ cấp GCN: CS 05568 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số A2023-070090004749/HĐTC ngày 15/03/2023 tại V để Ngân hàng N thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông H còn phải tiếp tục chịu khoản 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 này. Trường hợp trong hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận điều chỉnh lãi suất 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.

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 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Xuân H trả lại cho Ngân hàng N số tiền 3.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là **16.570.425 đồng**. Thi hành án dân sự tỉnh Đ trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.173.000 đồng (Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029316, ngày 23/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đ).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đồng Nai;;
- VKSND kv 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HS.

- TAY
**TAM HỌI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thu Hà

