VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG TUẤN PHONG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN NIÊM YẾT

(Việc tiếp nhận công chứng văn bản phân chia di sản)

Căn cứ Nghị định số 104/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Công chứng.

Hôm nay, ngày 28 tháng 10 năm 2026, tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài:

Ông/bà: Bùi Xuân Linh - Chức vụ: PCT. UBND

2. Đại diện Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong:

Ông: Hoàng Tuấn Phong – Chức vụ: Công chứng viên.

Cùng tiến hành thủ tục niêm yết Văn bản số 124/TB-VPCC ngày 27/10/2026 của Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong, thành phố Đồng Nai về việc tiếp nhận công chứng văn bản phân chia di sản.

Thời hạn niêm yết là 15 ngày kể từ ngày 28/10/2026.

Biên bản được lập thành 02 bản chính:

+ Ủy ban nhân dân Phường Đồng Xoài giữ 01 bản chính.

+ Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong giữ 01 bản chính.

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI	ĐẠI DIỆN VPCC HOÀNG TUẤN PHONG
PHÓ CHỦ TỊCH	
Bùi Xuân Linh	Hoàng Tuấn Phong

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG TUẤN PHONG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 124/TB-VPCC	*Đồng Nai, ngày 27 tháng 10 năm 2026*

VĂN BẢN NIÊM YẾT
VIỆC TIẾP NHẬN CÔNG CHỨNG VĂN BẢN PHÂN CHIA DI SẢN

Văn phòng Công chứng Hoàng Tuấn Phong, thành phố Đồng Nai xin thông báo văn bản niêm yết về việc tiếp nhận văn bản phân chia di sản như sau:

I. Người để lại di sản

Bà Lê Thị Thanh, sinh ngày 10/10/1952, đã chết ngày 03/9/2026 theo Trích lục khai tử số 2029/2026/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai cấp ngày 03/9/2026.

Người thừa kế khai rằng lúc sinh thời bà Lê Thị Thanh không để lại di chúc hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài sản nào mà những người thừa kế của bà phải thực hiện.

II. Di sản

1. Toàn bộ quyền sở hữu số tiền (Gốc và lãi phát sinh) tại:

- Thẻ Tiết kiệm có kỳ hạn số CA 41029808, số hiệu 225017344462 phát hành ngày 08/11/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước.
- Thẻ Tiết kiệm có kỳ hạn số CA 30847434, số hiệu 229016748601 phát hành ngày 07/6/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước.
- Thẻ Tiết kiệm có kỳ hạn số CA 30847429, số hiệu 220016748600 phát hành ngày 07/6/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước.
- Thẻ Tiết kiệm có kỳ hạn số CA 30847431, số hiệu 225016748599 phát hành ngày 07/6/2023 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước.
- Thẻ Tiết kiệm có kỳ hạn số CA 50866429, số hiệu 224020008716 phát hành ngày 18/6/2025 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất tại Phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AO 080614,** số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H2238/QSDĐ/6979/QĐUB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/11/2009.

3. Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 173, tờ bản đồ số 13, địa chỉ tại Phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AD 171567,** số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01407/QSDĐ/599/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 08/02/2006.

4. Phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 17, địa chỉ tại Ấp Suối Cam, xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai) có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **Đ 852011,** số vào sổ

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00303/QSDĐ/2305/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 14/9/2004.

III. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật.

1. Cha đẻ là ông Lê Văn Tùng, sinh năm 1913, đã chết ngày 28/10/1994 theo Trích lục khai tử số 3049/2026/TLKT-BS do Ủy ban nhân dân Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/9/2026.

2. Mẹ đẻ là bà Trương Thị Tuồng, sinh năm 1920, đã chết ngày 24/11/1955 theo Trích lục khai tử số 675/2026/TLKT do Ủy ban nhân dân Phường Quy Nhơn, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/10/2026.

3. Con đẻ là ông Nguyễn Văn Trắng, sinh ngày 13/12/1984, căn cước số 0700 8400 6591 cấp ngày 31/12/2024. Thường trú tại: Phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Người thừa kế cam kết bà Lê Thị Thanh không có cha nuôi, mẹ nuôi, con nuôi và chồng.

Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong thông báo văn bản niêm yết việc tiếp nhận công chứng văn bản phân chia di sản trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết để các cá nhân, tổ chức có quyền và lợi ích liên quan nếu có khiếu nại, tố cáo về việc bỏ sót, giấu giếm người thừa kế; di sản không thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của người để lại di sản thì khiếu nại, tố cáo đó gửi cho Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong, địa chỉ: 639 Quốc lộ 14, khu phố Tân Bình 2, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai – SĐT: 0947999996 và thông tin cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi thực hiện việc niêm yết.

Sau khi có xác nhận về việc hoàn thành việc niêm yết và không nhận được khiếu nại, tố cáo nào liên quan đến việc phân chia. Văn phòng công chứng Hoàng Tuấn Phong sẽ giải quyết việc phân chia di sản nói trên theo quy định của pháp luật. Mọi tranh chấp hoặc khiếu nại về sau sẽ do Tòa án giải quyết.

Nơi nhận:
- UBND phường Bình Phước
- UBND phường Đồng Xoài
- Lưu: VPCC

CÔNG CHỨNG VIÊN

S.Đ.K.H.Đ:75.2021.02.0079-C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HOÀNG TUẤN PHONG

Hoàng Tuấn Phong

TPL

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **224**/2026/DS-ST
Ngày: 17/9/2026
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Thư

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đỗ Văn Kha

Ông Trần Kim Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Đỗ Thị Hường- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14/9/2026 và 17/9/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 201/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 229/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026 và Các Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2026 và số 192/2026/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Khả Phú, sinh năm 1980 và bà Đỗ Thị Kim Chung, sinh năm 1983; cùng địa chỉ : 803/58/61B khu phố 2, phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Phương Tâm, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố Tân Phú 1, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Bị đơn: Ông Đỗ Văn Liễm, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Chiền, sinh năm 1973; cùng trú tại: Khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. (vắng mặt) ✓

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á; địa chỉ trụ sở: Số 201 – 203 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bàn Cờ,

Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc Vũ – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Ông Dương Tiến Thành- Chuyên viên xử lý nợ (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

- Ông Nguyễn Quang Tứ- Chuyên viên xử lý nợ. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Năm 2018, ông Phú, bà Chung nhận chuyển nhượng thửa đất số 580, tờ bản đồ số 24, có diện tích 156,6m2 tọa lạc tại khu phố Tiến Thành 2 (nay là khu phố 1), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 795596, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10529 ngày 18/01/2018 đứng tên ông Đào Khả Phú và bà Đỗ Thị Kim Chung. Theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa đất số 487, tờ bản đồ số 25. Thửa đất của ông Phú, bà Chung giáp ranh với thửa đất 488, tờ bản đồ số 25 của ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền. Do ông Phú, bà Chung ở xa nên thỉnh thoảng đến thăm đất, sau dịch Covid ông Phú, bà Chung đến thăm đất thì phát hiện ông Liễm, bà Chiền đã xây dựng nhà trên phần đất của ông Phú, bà Chung nên ông Phú, bà Chung yêu cầu ông Liễm trả lại đất thì ông Liễm, bà Chiền hứa hẹn 02 tháng trả tiền cho ngân hàng rồi lấy sổ về sẽ xử lý để trả lại đất cho ông Phú, bà Chung hoặc đổi đất với ông Phú, bà Chung nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện.

Do vậy, ông Phú bà Chung yêu cầu ông Liễm bà Chiền tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho ông Phú, bà Chung thửa đất số 580, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 795596, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10529 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/01/2018 (theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa đất số 487, tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Ngoài ra ông Phú, bà Chung không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP Nam Á trình bày: Ông Liễm, bà Chiền đã ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0678/2021/701-TD-CV; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0612/2021/701-TD-BĐ ngày 06/7/2021 để vay tiền của Ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 16/7/2021 đến ngày 16/7/2031; lãi suất: 11,5%, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích xây dựng và sửa chữa nhà ở.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất địa chỉ tại khu phố 2, phường Tiến Thành, thành

phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai), diện tích thế chấp 154,8m^2, thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021 đứng tên ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Liễm, bà Chiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù ngân hàng nhiều lần đôn đốc ông Liễm, bà Chiền trả nợ nhưng ông Liễm, bà Chiền không thực hiện. Tổng dư nợ của ông Liễm, bà Chiền đến ngày 14/9/2026 là 848.145.941 đồng, trong đó nợ gốc là 533.279.600 đồng, nợ lãi 314.866.340 đồng (lãi trong hạn 8.983.007 đồng; lãi quá hạn 303.414.852 đồng, lãi chậm trả 2.468.481 đồng)

Việc ông Liễm, bà Chiền không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng TMCP Nam Á đã vi phạm các điều khoản cạm kết trong hợp đồng tín dụng, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP Nam Á. Do vậy, Ngân hàng TMCP Nam Á yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Liễm, bà Chiền thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Nam Á toàn bộ số nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/9/2026 là 848.145.940 đồng (trong đó nợ gốc 533.279.600 đồng và nợ lãi 314.866.340 đồng)

Trong thời gian chưa thanh toán nợ thì ông Liễm, bà Chiền tiếp tục chịu lãi suất quá hạn theo quy định tại hợp đồng đồng tín dụng đã ký.

Khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Liễm, bà Chiền không trả nợ thì Ngân hàng TMCP Nam Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo là thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Khu phố 2, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phuocs (Nay là phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021 đứng tên ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi xử lý tài sản mà không đủ để thu hồi nợ thì ông Liễm, bà Chiền có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Nam Á đến khi thu hồi nợ xong.

Đối với yêu cầu của ngân hàng, tại Bản tự khai ngày 22/5/2024, bị đơn ông Liễm, bà Chiền trình bày: Ông Liễm, bà Chiền đồng ý với yêu cầu của ngân hàng.

Đối với yêu cầu của ông Phú, bà Chung, tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2025, bị đơn ông Đỗ Văn Liễm trình bày: Ông Liễm và bà Chiền là chủ sử dụng thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25 (thửa cũ là thửa số 579, tờ bản đồ số 24), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021. Ông Liễm biết việc xây dựng nhà nhầm lẫn như vậy là sai nhưng ông Liễm đã xây nhà và thế

chấp ngân hàng TMCP Nam Á nên xin ông Liễm xin ông Phú, bà Chung cho thời gian để trả nợ Ngân hàng và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để đổi đất cho ông Phú, bà Chung.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập đồng thời có ý kiến do ông Liễm, bà Chiền thế chấp cho ngân hàng gồm đất và tài sản trên đất nên trường hợp ông Liễm, bà Chiền tháo dỡ nhà theo yêu cầu của nguyên đơn thì ngân hàng không có ý kiến gì nhưng trường hợp ông Liễm, bà Chiền không tháo dỡ nhà thì người nào sử dụng căn nhà phải có trách nhiệm thanh toán giá trị căn nhà cho Ngân hàng.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phú, bà Chung, buộc ông Liễm, bà Chiền phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, trả lại nguyên trạng thửa đất ban đầu cho ông Phú, bà Chung.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Nam Á về việc buộc ông Liễm, bà Chiền trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi và xử lý tài sản là Quyền sử dụng đất thửa số 488, tờ bản đồ số 25, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Liễm, bà Chiền để thu hồi nợ.

Tuyên vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thế chấp số 0612/2021/701/TD-BĐ ngày ngày 06/7/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về tố tụng**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*" theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Thửa đất tranh chấp tọa lạc tại phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] **Về nội dung vụ án**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Khả Phú, bà Đỗ Thị Kim Chung, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Đào Khả Phú, bà Đỗ Thị Kim Chung là chủ sử dụng thửa đất số 580, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố Tiến Thành 2 (nay là khu phố 1), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 795596, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10529 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/01/2018. Theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa đất số 487, tờ bản đồ số 25, giáp ranh với thửa đất 488, tờ bản đồ số 25 (thửa cũ là thửa số 579, tờ bản đồ số 24) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021, chủ sử dụng đất là ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền.

Quá trình sử dụng đất, ông Liễm, bà Chiền đã sử dụng sai vị trí, ông Liễm, bà Chiền xây nhà trên thửa đất số 580 (thửa mới là 487) của ông Phú, bà Chung và thế chấp đất và tài sản trên đất để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Nam Á. Sự việc sử dụng đất nhầm lẫn cũng được ông Liễm, bà Chiền thừa nhận và cam kết trả nợ cho Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để trả đất hoặc thực hiện thủ tục đổi đất cho ông Phú, bà Chung từ thời điểm hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Tiến Thành (cũ). Tuy nhiên đến nay ông Liễm, bà Chiền không thực hiện. Do vậy, việc ông Phú, bà Chung yêu cầu ông Liễm bà Chiền tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, trả lại nguyên trạng thửa đất ban đầu cho ông Phú, bà Chung là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Nam Á, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Ngày 05/7/2021, Ngân hàng TMCP Nam Á và ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0678/2021/701-TD-CV với nội dung Ngân hàng cho ông Liễm, bà Chiền vay số tiền 800.000.000 đồng, mục đích xây dựng và sửa chữa nhà ở.

Thực hiện hợp đồng tín dụng đã ký, ngày 16/7/2021, Ngân hàng TMCP Nam Á đã giải ngân số tiền vay cho ông Liễm, bà Chiền. Việc giải ngân ông Liễm, bà Chiền có ký giấy nhận nợ số 01/GNN-0678/2021/701-TD-CV, các bên thỏa thuận thời hạn vay từ ngày 16/7/2021 đến ngày 16/7/2031; lãi suất: 11,5%, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; phương thức trả nợ vay: Trả lãi vào ngày 16 định kỳ 01 tháng/lần. Trả nợ gốc theo lịch trả nợ đính kèm Khế ước nhận nợ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Liễm, bà Chiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 16/11/2023. Căn cứ quy định tại khoản 8 Điều 6 Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0678/2021/701-TD-CV ngày 05/7/2021, Ngân hàng TMCP Nam Á chấm dứt Hợp đồng, thu hồi nợ trước hạn và chuyển toàn bộ số nợ của ông Liễm, bà Chiền sang nợ quá hạn từ ngày 16/12/2023. Ông Liễm, bà Chiền còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 533.279.600 đồng.

Về lãi suất: Do ông Liễm, bà Chiền vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Nam Á yêu cầu ông Liễm, bà Chiền phải trả lãi theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã ký. Mức lãi suất Ngân hàng TMCP Nam Á yêu cầu ông Liễm, bà Chiền phải trả là phù hợp với quy định về lãi suất của hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các

tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 ,12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Nam Á về việc buộc ông Liễm, bà Chiền có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 14/9/2026 là 848.145,940 đồng (trong đó nợ gốc là 533.279.600 đồng, lãi trong hạn 8.983.007 đồng, lãi quá hạn 303.414.852 đồng, lãi chậm trả 2.468.481 đồng)

[2.2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 0612/2021/701-TD-BĐ ngày 06/7/2021 giữa Ngân hàng TMCP Nam Á và ông Liễm, bà Chiền

Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng, ông Liễm, bà Chiền đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/5/2021 đứng tên ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền.

Hợp đồng thế chấp được công chứng và việc thế chấp đã đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, xét về hình thức và thẩm quyền ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm thế chấp tài sản cho Ngân hàng để vay tiền, ông Liễm, bà Chiền đã xây nhà nhầm vị trí đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phú, bà Chung. Trong Hợp đồng thế chấp đã ký thì ông Liễm, bà Chiền thế chấp thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Liễm, bà Chiền là đúng quy định tại Điều 295 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, thực tế, ông Liễm bà Chiền lại chỉ cho Ngân hàng căn nhà do ông Liễm, bà Chiền xây dựng nhầm trên đất của ông Phú, bà Chung dẫn đến ngân hàng nhầm lẫn khi thẩm định và khi nhận tài sản thế chấp là bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 đã được ông Liễm, bà Chiền xây dựng, trong khi đất của ông Liễm, bà Chiền trên thực tế từ khi thế chấp đến nay là đất trống. Quá trình giải quyết vụ án, ông Liễm bà Chiền cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của ngân hàng nhưng do căn nhà xây nhầm lẫn vị trí đất của ông Phú, bà Chung, Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Liễm, bà Chiền tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất cho ông Phú, bà Chung nên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần, cụ thể là phần tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25, không chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc xử lý tài sản gắn liền với đất là căn nhà do ông Liễm, bà Chiền đã xây dựng trên phần đất của ông Phú, bà Chung.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chí phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Phú, bà Chung và của Ngân hàng TMCP Nam Á được chấp nhận nên ông Liễm, bà Chiền phải chịu chi phí đo đạc, chi phí xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2024 là 17.366.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2024 là 3.000.000 đồng.

Số tiền trên ông Phú, bà Chung và Ngân hàng TMCP Nam Á đã nộp tạm ứng nên ông Liễm, bà Chiền có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phú, bà Chung và Ngân hàng TMCP Nam Á.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Phú, bà Chung được chấp nhận nên ông Liễm, bà Chiền phải chịu 300.000 đồng.

Do yêu cầu độc lập của ngân hàng TMCP Nam Á được chấp nhận một phần nên ông Liễm, bà Chiền phải chịu 37.444.478 đồng.

Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP Nam Á không được chấp nhận một phần nên Ngân hàng TMCP Nam Á phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166 Luật đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 92, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 130, 295, 303, 317, 318, 319, 320, 323, 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Khả Phú, bà Đỗ Thị Kim Chung.

Buộc ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trả lại cho ông Phú, bà Chung thửa đất số 580, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CK 795596, sổ vào sổ cấp GCN: CS 10529 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/01/2018 (theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa đất số 487, tờ bản đồ số 25), tọa lạc tại khu phố Tiến Thành 2 (nay là khu phố 1), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Nam Á

Buộc ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 14/9/2026 là 848.145.940 đồng (trong đó nợ gốc 533.279.600 đồng và nợ lãi 314.866.340 đồng) và tiếp tục trả lãi từ ngày 15/9/2026 đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng TMCP Nam Á.

Trường hợp ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Nam Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Khu phố 2, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 663024, số vào sổ cấp GCN: CS00130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai) cấp ngày 28/5/2021 đứng tên ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền để thu hồi nợ.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên không đủ để trả nợ của ông Liễm, bà Chiền tại Ngân hàng TMCP Nam Á thì ông Liễm, bà Chiền có nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Nam Á.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Nam Á về việc xử lý tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 488, tờ bản đồ số 25 để thu hồi nợ.

Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 0612/2021/701-TD-BĐ ngày 06/7/2021 ký giữa Ngân hàng TMCP Nam Á và ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền vô hiệu một phần, cụ thể là phần tài sản gắn liền với đất.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền phải chịu tổng cộng 37.744.478 đồng (Ba mươi bảy triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm bảy mươi tám đồng).

Ông Đào Khả Phú, bà Đỗ Thị Kim Chung không phải chịu án phí. Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai trả lại cho ông Phú, bà Chung tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005256 ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài (cũ).

Ngân hàng TMCP Nam Á phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp. Sau khi trừ, Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai trả lại cho Ngân hàng TMCP Nam Á 14.435.000 đồng (Mười bốn triệu bốn trăm ba mươi

lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001206 ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài (cũ).

5. Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Văn Liễm, bà Nguyễn Thị Chiền có nghĩa vụ trả cho ông Phú, bà Chung chi phí đo đạc, thẩm định là 17.366.000 đồng (Mười bảy triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á chi phí thẩm định là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- Thi hành án dân sự thành Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Minh Thư

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi 11 giờ 00 ngày 24 tháng 10 năm 2026, tại tổ …, khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Mậu** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán**: Nguyễn Minh Thư** ký như sau:

Bản án số 224/2026/DS-ST ngày 17/9/2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận ông: Đỗ Văn Liễm Sinh năm: 1975

Cho người nhận bà: Nguyễn Thị Chiền Sinh năm: 1973

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: ....., là .....của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi....14... giờ...00.. cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**	**NGƯỜI NHẬN**
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

M.S.D.N: 3603975675 C.H.T.N VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

XÁC NHẬN CỦA UBND..Phường Đồng Xoài	**XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ KHU PHỐ/ẤP/ANCS**.....A.....
PHÓ CHỦ TỊCH	*Ký ghi rõ họ tên)*
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	Lê Văn Dũng
Bùi Xuân Linh	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 14 giờ 00 ngày 24 tháng 10 năm 2026, tại khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Mậu** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Đỗ Văn Liễm Sinh năm: 1975

Bà: Nguyễn Thị Chiền Sinh năm: 1973

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 224/2026/DS-ST ngày 17/9/2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)…KP 1……, xã (phường)……Đông Xoài……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 14 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
M.S.D.N: 3603975675 - D.N.T.N VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND Phường Đông Xoài	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
PHÓ CHỦ TỊCH	Lê Văn Mậu
U.B.N.D PHƯỜNG ĐÔNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	
Bùi Xuân Linh	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 14 giờ 00 ngày 20 tháng 10 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Mậu** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Đỗ Văn Liễm Sinh năm: 1975

Bà: Nguyễn Thị Chiền Sinh năm: 1973

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 224/2026/DS-ST ngày 17/9/2026 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 14 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Nguyễn Minh Đức

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Hoàng Phúc Hiển

XÁC NHẬN CỦA UBND phường Đồng Xoài

PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Linh

NGƯỜI CHỨNG KIẾN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Lê Văn Hậu

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi 10. giờ 00. ngày 24. tháng 10 năm 2026, tại tổ....., ấp (khu phố).....
.....KP.1....., xã (phường).....Đông Xoài.., thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông (bà): ..... Lê Văn May .....Chức vụ:.....Trưởng khu phố.....

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố)..... KP.1 ....., xã (phường).....
..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do **Thẩm phán:**.....Nguyễn thị Thanh Nga. ký như sau:

Bản án số 293/2026/DS-ST, ngày 30/9/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

Ông (bà): .....Nguyễn Văn Ba.....Sinh năm:.....1978

Ông (bà): .....Sinh năm:.....

Ông (bà): .....Sinh năm:.....

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố)..... KP.1 ....., xã (phường).....
..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: .....,
là .....của người được cấp, tống đạt, thông

báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi.....10..... giờ.....50..... cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	NGƯỜI GHI BIÊN BẢN	NGƯỜI NHẬN
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

XÁC NHẬN
CỦA UBND.....PHƯỜNG.....

PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Linh

XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ
KHU PHỐ/ẤP/ANCS.....KP 1.....
Ký ghi rõ họ tên)

Tô Văn Dậu

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 10 giờ 00 ngày 27 tháng 12 năm 2026, tại tổ....., ấp (khu phố).....
.....KP 1....., xã (phường).....Đông Xoài..., thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** chức vụ: Thư ký

Với sự chứng kiến của:

Ông (bà): .....Lê văn Vân.....Chức vụ:.....Trưởng khu phố

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố).....KP 1....., xã (phường).....
.....Đông Xoài....., thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông (bà): .....Nguyễn Văn Ba.....Sinh năm.....1978...

Ông (bà): .....Sinh năm.....

Ông (bà): .....Sinh năm.....

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố).....KP 1....., xã (phường).....Đông Xoài....., thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

...Bản án số 293/2026/DS-ST ngày 30/9/2026 V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng...

……

……

……

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)……KP1……, xã (phường)……Đồng Xoài……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 10 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND ……PHƯỜNG……	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
PHÓ CHỦ TỊCH	
Bùi Xuân Linh	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 10 giờ 00 ngày 28 tháng 10 năm 2026, tại

Ủy ban nhân dân xã (phường): ..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** chức vụ: Thư ký

Với sự chứng kiến của:

Ông (bà): ..... Lê Văn Năm ..... Chức vụ: ..... Trưởng khu phố .....

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố)..... KP1 ....., xã (phường).....

..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông (bà): ..... Nguyễn Văn Ba ..... Sinh năm ..... 1978 .....

Ông (bà): ..... Sinh năm .....

Ông (bà): ..... Sinh năm .....

Địa chỉ: Tổ....., ấp (khu phố)..... KP1 .....,

xã (phường)..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu được niêm yết gồm:

Bản án Số 293/2026/DS-ST, ngày 30/9/2026 V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

……

……

……

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 10 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN
(Ký, ghi rõ họ tên)

M.S.D.N: 3603975675 D.N.
VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Đức

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Hoàng Phúc Hiển

XÁC NHẬN CỦA UBND PHƯỜNG

PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI

Bùi Xuân Linh

NGƯỜI CHỨNG KIẾN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Tô Văn Hoàn

TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 293/2026/DS-ST
Ngày 30 – 9 - 2026
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 9 - ĐỒNG NAI

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Trường

Ông Đỗ Văn Kha

-Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên -Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 142/2026/TLST-DS ngày 29/01/2026 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2026/QĐXX-ST ngày 14/8/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 244/2026/QĐST-DS ngày 14/9/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (nay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - Sacombank).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Faussier Loic Michel Marc

Địa chỉ: Số 43-45-47 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung- Chuyên viên xử lý nợ

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ba, sinh năm 1978 – Số CCCD: 051078007987 do Cục cảnh sát quản lý hành chính cấp ngày 22 tháng 06 năm 2022; Địa chỉ: Khu phố 1, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại bản tự khai ngày 30/9/2026 gửi Tòa án, bà Nguyễn Thị Thùy Dung, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, nay là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc (SACOMBANK), trình bày và yêu cầu như sau:

1. Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023

Ngân hàng SACOMBANK và ông Nguyễn Văn Ba ký Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023. Theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 06/7/2023, ông Ba vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả hết nợ vào ngày 06/7/2028, ngày trả lãi định kỳ là ngày 06 hằng tháng.

Lãi suất trong 03 tháng đầu là 13,6%/năm. Mức lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên; đối với các lần giải ngân sau, nếu có, lãi suất do SACOMBANK xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

Kể từ tháng thứ 04, lãi suất áp dụng đối với toàn bộ dư nợ vay được xác định bằng mức lãi suất cơ sở tương ứng với kỳ hạn vay do SACOMBANK niêm yết tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất được xem xét điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay. Việc điều chỉnh hoặc không điều chỉnh lãi suất trong từng thời kỳ do SACOMBANK quyết định theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp điều chỉnh lãi suất, SACOMBANK thông báo cho bên được cấp tín dụng về mức lãi suất mới ít nhất 07 ngày làm việc trước ngày áp dụng. Nếu bên được cấp tín dụng không đồng ý, SACOMBANK được quyền thu hồi nợ trước hạn nhưng không sớm hơn 07 ngày làm việc kể từ ngày gửi thông báo. Trường hợp hợp đồng đã quy định định kỳ điều chỉnh lãi suất thì SACOMBANK không có nghĩa vụ thông báo về việc điều chỉnh đó.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là xe ô tô con do ông Nguyễn Văn Ba đứng tên chủ xe, theo Giấy chứng nhận đăng ký số 93018036 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/10/2022; số khung: RNYNC5BA8NC283232; số máy: D4HENH739715; biển số: 93A-363.39; màu sơn: đỏ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ba đã thanh toán tiền gốc và lãi đến hết tháng 8/2025. Tính đến ngày 30/9/2026, ông Ba đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc là 213.375.034 đồng và tiền lãi là 111.526.254 đồng.

Đến kỳ trả nợ gốc và lãi ngày 06/9/2025, ông Ba không thanh toán theo thỏa thuận. Do ông Ba vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Theo số liệu Ngân hàng cung cấp, tính đến ngày 30/9/2026, ông Ba còn nợ theo hợp đồng tín dụng này tổng số tiền **334.770.309 đồng**, gồm:

- Nợ gốc: **286.624.966 đồng**.

- Lãi trong hạn: **34.953.264 đồng**.
- Lãi quá hạn: **11.193.111 đồng**.
- Lãi chậm trả lãi: **1.998.968 đồng**.

2. Đối với khoản nợ theo Hợp đồng thẻ tín dụng ngày 14/7/2023

Ngày 14/7/2023, ông Nguyễn Văn Ba ký Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân và chấp thuận bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân của SACOMBANK. Các tài liệu này được gọi chung là hợp đồng tín dụng.

Căn cứ thu nhập của ông Ba, Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức sử dụng là 100.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn là 2,216%/tháng; lãi suất quá hạn là 3,324%/tháng.

Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông Ba đã giao dịch tổng số tiền 174.000.000 đồng; phát sinh phí trễ hạn là 1.935.213 đồng, tiền lãi là 88.407.397 đồng và các khoản phí khác là 4.257.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi ông Ba đã thanh toán cho Ngân hàng là 138.314.373 đồng.

Từ kỳ thanh toán tháng 10/2025, ông Ba không thanh toán khoản nợ cho SACOMBANK theo hợp đồng đã ký kết. Do ông Ba vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn theo Mục 23 của bản Điều khoản và Điều kiện phát hành và sử dụng thẻ tín dụng cá nhân.

Tính đến ngày 30/9/2026, Ngân hàng xác định ông Ba còn nợ theo hợp đồng thẻ tín dụng tổng số tiền **131.383.037 đồng**, gồm:

- Dư nợ quá hạn: **98.675.041 đồng**.
- Lãi quá hạn: **32.707.996 đồng**.

Ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, làm việc trực tiếp, yêu cầu ông Ba thanh toán khoản nợ quá hạn; đồng thời tạo điều kiện về thời gian để ông Ba chủ động xử lý tài sản thế chấp trả nợ. Tuy nhiên, ông Ba vẫn chưa thanh toán khoản nợ quá hạn theo thỏa thuận.

3. Yêu cầu của Ngân hàng

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Thứ nhất, về nghĩa vụ thanh toán nợ:

Buộc ông Nguyễn Văn Ba thanh toán ngay cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày **30/9/2026** là **466.153.346 đồng** (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu một trăm năm mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng). Theo tổng hợp của Ngân hàng, số tiền này gồm nợ gốc là **385.300.007 đồng** và tiền lãi là **80.853.339 đồng**, cụ thể:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023, yêu cầu thanh toán số tiền **334.770.309 đồng**, gồm nợ gốc 286.624.966 đồng, lãi trong hạn 34.953.264 đồng, lãi quá hạn 11.193.111 đồng và lãi chậm trả lãi 1.998.968 đồng.

Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng ngày 14/7/2023, yêu cầu thanh toán số tiền **131.383.037 đồng**, gồm dư nợ quá hạn 98.675.041 đồng và lãi quá hạn 32.707.996 đồng.

Ngoài các khoản tiền nêu trên, Ngân hàng yêu cầu ông Ba tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày **01/10/2026** cho đến khi trả dứt nợ theo mức lãi suất quy định tại các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng tín dụng đã ký kết, nếu có.

Thứ hai, về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Nguyễn Văn Ba không trả nợ, Ngân hàng yêu cầu được phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Tài sản thế chấp là xe ô tô con biển số **93A-363.39**, theo Giấy chứng nhận đăng ký số **93018036** do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày **11/10/2022**; số khung **RNYNC5BA8NC283232**; số máy **D4HENH739715**; màu sơn **đỏ**, do ông Nguyễn Văn Ba đứng tên chủ xe.

Thứ ba, về án phí và các chi phí liên quan:

Buộc ông Nguyễn Văn Ba chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án và các chi phí phát sinh liên quan.

Thứ tư, về nghĩa vụ thanh toán sau khi xử lý tài sản bảo đảm:

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ gốc, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí Tòa án và chi phí phát mại tài sản, nếu có, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn Ba tiếp tục thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu.

**** Bị đơn ông Nguyễn Văn Ba vắng mặt trong suốt quá tình giải quyết vụ án***

****Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai phát biểu ý kiến:***

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 317, Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; 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/UBTV-QH14 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Sacombank. Buộc ông Nguyễn Văn Ba phải trả cho Ngân hàng Sacombank số tiền gốc còn lại là 385.300.007 đồng và số tiền nợ lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2026 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân số 2809475 ngày 14/7/2023.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn Ba không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 360 ngày 06/7/2023. Số tiền phát mãi tài sản sau khi đã trừ các chi phí liên quan đến việc phát mãi sẽ được thanh toán và chi trả theo quy định của pháp luật. Nếu sau khi trả hết nợ cho Ngân hàng mà số tiền phát mãi đối với tài sản thế chấp còn dư thì sẽ

được trả lại cho chủ sở hữu của tài sản thế chấp; nếu số tiền phát mãi tài sản không đủ để trả nợ thì ông Ba phải tiếp tục trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ba thanh toán xong số nợ cho Ngân hàng Sacombank mà không phải phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Ba bản chính giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô đã thế chấp.

Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thuỳ Dung có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên toà và đã cung cấp bản chính Bảng tính tiền gốc, lãi cụ thể của từng hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Ba thanh toán khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ba cư trú tại phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai. Căn cứ Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thùy Dung có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ba đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt; không có căn cứ xác định việc vắng mặt do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn. Thủ tục xét xử được thực hiện theo Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về pháp luật áp dụng và hiệu lực của các hợp đồng

Hợp đồng tín dụng và hợp đồng cấp thẻ tín dụng giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Ba được xác lập trong tháng 7/2023, trước ngày Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024 có hiệu lực. Vì vậy, việc đánh giá nội dung các thỏa thuận đã xác lập được xem xét theo pháp luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết, đồng thời áp dụng quy định chuyển tiếp tại khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Các hợp đồng được giao kết bằng văn bản, trên cơ sở tự nguyện; chủ thể giao kết có năng lực và thẩm quyền phù hợp; mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, các hợp đồng đáp ứng điều kiện có hiệu

lực theo các điều 117, 119 và 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Việc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đổi tên thành Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc không làm thay đổi chủ thể của các hợp đồng và quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết.

[4] Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023

Theo Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 06/7/2023, Ngân hàng cấp cho ông Nguyễn Văn Ba khoản vay 500.000.000 đồng; thời hạn trả hết nợ vào ngày 06/7/2028.

Lãi suất trong 03 tháng đầu là 13,6%/năm. Từ tháng thứ tư, lãi suất được xác định theo mức lãi suất cơ sở tương ứng với kỳ hạn vay do Ngân hàng niêm yết tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ 4%/năm, được xem xét điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo thỏa thuận.

Ngân hàng đã thực hiện việc giải ngân. Ông Ba có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, tiền lãi theo kỳ hạn đã thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ba đã thanh toán 213.375.034 đồng tiền gốc; dư nợ gốc còn lại là 286.624.966 đồng.

Từ kỳ thanh toán ngày 06/9/2025, ông Ba không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Vi phạm này thuộc trường hợp Ngân hàng được quyền thu hồi nợ trước hạn theo hợp đồng. Việc thu hồi nợ trước hạn đã được thực hiện theo thỏa thuận và quy định áp dụng. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu buộc ông Ba thanh toán toàn bộ dư nợ gốc còn lại.

Đối với tiền lãi, việc xác định phải căn cứ vào dư nợ thực tế, thời gian sử dụng vốn, thời điểm từng khoản nợ chuyển quá hạn và mức lãi suất hợp pháp tương ứng. Lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả tiền lãi phải được xác định riêng, bảo đảm không tính trùng hoặc nhập tiền lãi vào nợ gốc để tính lãi quá hạn. Việc áp dụng lãi suất đối với hợp đồng tín dụng được thực hiện theo pháp luật chuyên ngành ngân hàng và hướng dẫn tại các điều 7, 8 và 10 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

Trên cơ sở số dư nợ và các khoản lãi đã được đối chiếu, xác định, có căn cứ buộc ông Nguyễn Văn Ba thanh toán khoản nợ theo hợp đồng tín dụng này tính đến ngày 30/9/2026 là 334.770.309 đồng, gồm: Nợ gốc: 286.624.966 đồng. Lãi trong hạn: 34.953.264 đồng. Lãi quá hạn: 11.193.111 đồng. Lãi chậm trả tiền lãi: 1.998.968 đồng.

[5] Đối với khoản nợ theo hợp đồng cấp thẻ tín dụng ngày 14/7/2023

Ngày 14/7/2023, ông Nguyễn Văn Ba ký Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân và chấp thuận các điều khoản, điều kiện phát hành, sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng. Ngân hàng cấp cho ông Ba hạn mức tín dụng 100.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, lãi suất trong hạn là 2,216%/tháng; lãi suất quá hạn là 3,324%/tháng. Ông Ba có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phát sinh từ việc sử dụng thẻ theo kỳ hạn và điều kiện đã cam kết.

Ông Ba đã sử dụng thẻ để thực hiện các giao dịch và thanh toán một phần nghĩa vụ. Từ kỳ thanh toán tháng 10/2025, ông Ba không thanh toán đầy đủ, đúng hạn. Khoản thanh toán 500.000 đồng được ghi nhận trong kỳ sao kê ngày 05/02/2026 không làm chấm dứt tình trạng vi phạm nghĩa vụ đối với phần nợ còn lại.

Do ông Ba vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có căn cứ chấm dứt quyền sử dụng thẻ, thu hồi khoản cấp tín dụng và yêu cầu thanh toán các khoản nợ hợp pháp phát sinh theo hợp đồng.

Việc xác định dư nợ phải căn cứ vào giao dịch sử dụng thẻ thực tế, các khoản thanh toán, thứ tự phân bổ thu nợ và các khoản lãi, phí được phép thu. Số tiền xác định là nợ gốc không bao gồm tiền lãi, phí được nhập vào dư nợ chỉ do cách hạch toán.

Trên cơ sở kết quả đối chiếu giao dịch, phân bổ các khoản thanh toán và xác định riêng nợ gốc, tiền lãi, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc ông Nguyễn Văn Ba thanh toán khoản nợ theo hợp đồng cấp thẻ tín dụng tính đến ngày 30/9/2026 là 131.383.037 đồng, gồm: Nợ gốc: 98.675.041 đồng. Lãi quá hạn: 32.707.996 đồng.

[6] Về tổng nghĩa vụ thanh toán và lãi tiếp tục phát sinh

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về nghĩa vụ thanh toán, buộc ông Nguyễn Văn Ba trả tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2026 là:

334.770.309 đồng + 131.383.037 đồng = 466.153.346 đồng.

Trong đó: Tổng nợ gốc: 385.300.007 đồng. Tổng tiền lãi: 80.853.339 đồng.

Việc ông Ba không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Căn cứ Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định về nghĩa vụ hoàn trả khoản cấp tín dụng, ông Ba phải thanh toán các khoản nợ nêu trên.

Kể từ ngày **01/10/2026**, là ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, ông Ba tiếp tục phải chịu tiền lãi trên số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng hợp đồng theo mức lãi suất áp dụng đối với nợ gốc quá hạn mà các bên đã thỏa thuận, phù hợp với pháp luật. Trường hợp có thỏa thuận hợp pháp về điều chỉnh lãi suất thì mức lãi suất tiếp tục được điều chỉnh theo thỏa thuận đó và hướng dẫn tại Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

[7] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Văn Ba ký Hợp đồng thế chấp số 360 ngày 06/7/2023 với Ngân hàng. Tài sản thế chấp là xe ô tô con biển số 93A-363.39, màu sơn đỏ; số khung RNYNC5BA8NC283232; số máy D4HENH739715; theo Giấy chứng nhận đăng ký xe số 93018036 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/10/2022, do ông Nguyễn Văn Ba đứng tên.

Hợp đồng thế chấp được xác lập phù hợp với điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và quy định về thế chấp tài sản, có giá trị ràng buộc các bên trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm.

Ông Ba vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ được bảo đảm đã đến hạn thực hiện. Vì vậy, căn cứ các điều 299, 303, 317, 319 và 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp.

Trường hợp ông Ba không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý chiếc xe nêu trên để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 360 ngày 06/7/2023.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản được thanh toán sau khi trừ các chi phí hợp pháp và theo thứ tự ưu tiên luật định. Nếu còn dư thì trả lại cho bên bảo đảm; nếu không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm thì ông Ba tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ còn thiếu theo Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp ông Ba hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ được bảo đảm mà tài sản chưa bị xử lý, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy tờ tài sản đang giữ và thực hiện thủ tục giải chấp, xóa đăng ký biện pháp bảo đảm, nếu có, theo quy định.

[8] Về án phí và các chi phí liên quan

Do yêu cầu thanh toán của Ngân hàng được chấp nhận, ông Nguyễn Văn Ba phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 466.153.346 đồng, trừ trường hợp được miễn, giảm theo quy định.

Ngân hàng không phải chịu án phí đối với phần yêu cầu được chấp nhận và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Các chi phí tố tụng được giải quyết theo khoản chi thực tế, chứng từ hợp lệ và nghĩa vụ chịu chi phí theo pháp luật. Phí thi hành án, chi phí cưỡng chế và chi phí xử lý tài sản trong giai đoạn thi hành án được xác định theo pháp luật về thi hành án dân sự.

[9] Về ý kiến của Kiểm sát viên

Đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu thanh toán của Ngân hàng, buộc ông Nguyễn Văn Ba thực hiện nghĩa vụ trả nợ và cho xử lý tài sản thế chấp trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm phù hợp với kết quả đánh giá chứng cứ và các nhận định nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ các điều 117, 119, 299, 303, 307, 317, 319, 322, 323, 327, 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi, bổ sung năm 2017; khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, được sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc, trước đây là Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, đối với ông Nguyễn Văn Ba về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Nguyễn Văn Ba thanh toán cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2026 là 466.153.346 đồng (Bốn trăm sáu mươi sáu triệu một trăm năm mươi ba nghìn ba trăm bốn mươi sáu đồng), cụ thể:

2.1. Theo Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 06/7/2023

Tổng số tiền phải thanh toán là 334.770.309 đồng (Ba trăm ba mươi tư triệu bảy trăm bảy mươi nghìn ba trăm linh chín đồng), gồm: Nợ gốc: 286.624.966 đồng (Hai trăm tám mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng). Lãi trong hạn: 34.953.264 đồng (Ba mươi tư triệu chín trăm năm mươi ba nghìn hai trăm sáu mươi tư đồng). Lãi quá hạn: 11.193.111 đồng (Mười một triệu một trăm chín mươi ba nghìn một trăm mười một đồng). Lãi chậm trả tiền lãi: 1.998.968 đồng (Một triệu chín trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi tám đồng).

2.2. Theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân ngày 14/7/2023 và các điều khoản, điều kiện kèm theo

Tổng số tiền phải thanh toán là 131.383.037 đồng (Một trăm ba mươi mốt triệu ba trăm tám mươi ba nghìn không trăm ba mươi bảy đồng), gồm: Nợ gốc: 98.675.041 đồng (Chín mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi mốt đồng). Lãi quá hạn: 32.707.996 đồng (Ba mươi hai triệu bảy trăm linh bảy nghìn chín trăm chín mươi sáu đồng).

2.3 Kể từ ngày 01/10/2026 đến khi thanh toán xong nợ gốc, ông Nguyễn Văn Ba tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc tiền lãi quá hạn trên số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng khoản sau:

2.3.1. Khoản vay có nợ gốc 286.624.966 đồng: Áp dụng lãi suất quá hạn theo Hợp đồng tín dụng số 202327157711 ngày 05/7/2023 và Giấy nhận nợ số 01 ngày 06/7/2023. Việc điều chỉnh lãi suất thực hiện theo thỏa thuận hợp pháp trong hợp đồng, nếu có.

2.3.2. Khoản nợ thẻ tín dụng có nợ gốc 98.675.041 đồng: Áp dụng lãi suất quá hạn 3,324%/tháng theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân ngày 14/7/2023 và các điều khoản, điều kiện kèm theo, phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Về xử lý tài sản thế chấp

3.1. Trường hợp ông Nguyễn Văn Ba không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc có quyền

yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 360 ngày 06/7/2023 để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp là xe ô tô con, có các đặc điểm: Biển số: 93A-363.39. Màu sơn: Đỏ. Số khung: RNYNC5BA8NC283232. Số máy: D4HENH739715. Giấy chứng nhận đăng ký xe số 93018036, do Phòng Cảnh sát giao thông Công an tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/10/2022, do ông Nguyễn Văn Ba đứng tên chủ xe.

3.2. Nếu số tiền thu được không đủ thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm thì ông Nguyễn Văn Ba tiếp tục thanh toán phần nghĩa vụ còn thiếu. Phần tiền còn dư sau khi thanh toán nghĩa vụ được bảo đảm được giải quyết, hoàn trả cho bên bảo đảm theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Nguyễn Văn Ba phải chịu 22.646.134 đồng (Hai mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm ba mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012869 ngày 29 tháng 12 năm 2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai (Nay là thành phố Đồng Nai).

5. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

6. Trường hợp Bản án 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.

Nơi nhận:
- TAND TP. Đồng Nai;
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Nguyễn Thị Thanh Nga