

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – AN GIANG**

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

Bản án số: 60/2025/DS-ST

Ngày: 07/10/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Danh Pì Sách**

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông **Vũ Văn Hợp**;

- Ông **Nguyễn Văn Kiện**;

Thư ký phiên toà: Ông **Danh Lý Khang** – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 3 – An Giang.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa*
– Bà **Nguyễn Thị Kiều Hoa** – *Kiểm sát viên*

Ngày 07 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2025/QĐXX-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng HB**

Địa chỉ: Số 25 Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Sài Gòn, thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: Số 25 Bis đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hữu Đ** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người được uỷ quyền lại: Ông **Nguyễn Xuân Đ** – Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Minh Lương – Chi nhánh Kiên Giang.

Người đại diện tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Th** – Chuyên viên xử lý nợ (*ông Th có mặt*)

Địa chỉ: khu phố Minh An, xã Châu Thành, tỉnh An G (trước đây là: Khu phố Minh An, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên G).

* Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm: 1990 và bà **Lương Thị Diễm Ph**, sinh năm: 1969

Cùng địa chỉ: khu phố Minh Phú, xã Châu Thành, tỉnh An G (trước đây là: Khu phố Minh Phú, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên G).

(Ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Nguyễn Đức Th là người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng HĐ trình bày như sau: Thực hiện Hợp đồng tín dụng số: 41009/21MN/HĐTD ngày 19/10/2021 được ký kết giữa Ngân hàng HĐ với ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph cho đến nay khách hàng vay tiền đã vi phạm các điều khoản được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, không trả nợ gốc và lãi đúng phân kỳ, dẫn đến nợ quá hạn, nợ xấu. Số tiền cụ thể theo hợp đồng tín dụng như sau: Số tiền vay gốc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), ngân hàng đã giải ngân cho ông Tâm, bà Phượng đúng với số tiền đã vay.

Trong quá trình vay tiền tại ngân hàng ông T, bà Ph có thế chấp tài sản bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 105/19PGDML/HĐBĐ ngày 11/10/2019 được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 11/10/2019 và được sửa đổi bổ sung vào các ngày 02/3/2020; ngày 15/10/2020; ngày 19/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa đối với thửa đất số: 2463; tờ bản đồ số: 14; địa chỉ thửa đất: khu phố Minh Phú, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Gi (nay là: khu phố Minh Phú, xã Châu Thành, tỉnh An G); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 280511; Số vào sổ cấp GCN: CS 119343 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên G (nay là: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An G) cấp ngày 28/6/2014.

Mặc dù Ngân hàng HĐ đã tạo mọi điều kiện để ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph có thời gian trả nợ Ngân Hàng. Nhưng đến nay khách hàng vẫn không thiện chí trả, để nợ quá hạn kéo dài không thanh toán từ đó làm ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính của Ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Toà án giải quyết buộc bị đơn thanh toán, trả hết nợ cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày 07/10/2025 là: Nợ gốc là 700.000.000đ(bảy trăm triệu đồng), nợ lãi tổng cộng là 414.783.633 đồng, trong đó

nợ lãi trong hạn 38.769.229 đồng, nợ lãi quá hạn 364.511.096 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 11.503.308 đồng và lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 08/10/2025 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph không thực hiện Đề nghị Tòa án xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.T

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà. Tuy nhiên, bị đơn đều vắng mặt không có lý do, cũng như không có đơn phản tố hay văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang: Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn xét xử kể từ ngày thụ lý vụ án đến ngày Quyết định đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph phải thanh toán trả Ngân hàng HĐ tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 07/10/2025. Trường hợp ông Nguyễn Thành T cùng vợ là bà Lương Thị Diễm Ph không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng HĐ có quyền đề nghị xử lý toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp bất động sản đã ký để thu hồi nợ.

+ Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật; hoàn trả lại cho Ngân hàng HĐ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án, Tòa án nhận định:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

[1.1] – *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp*: Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang) nhận được đơn khởi kiện Ngân hàng HĐ chấp hợp đồng dân sự vay tài sản với ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph, đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại: khu phố Minh Phú, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: khu phố Minh Phú, xã Châu Thành, tỉnh An Giang), do đó căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thà, tỉnh Kiên Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang).

[1.2] – *Về sự vắng mặt của đương sự*: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân khu vực 3 – An Giang đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph, nhưng cả hai đều vắng mặt lần 2 không có lý do, nên Tòa án căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà Ph là đúng theo quy định pháp luật.

[2] - Về nội dung vụ án:

[2.1] - Về nợ gốc: Ngân hàng HĐ với ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph có ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số: 41009/21MN/HĐTD ngày 19/10/2021, sau khi hai bên ký hợp đồng với nhau thì Ngân hàng đã thực hiện đúng hợp đồng, giải ngân đủ số tiền vay trên cho ông T, bà Ph.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên cả 02 Hợp đồng tín dụng có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

Tại hồ sơ vụ án thể hiện, khoản nợ của ông Tâm, bà Phượng đã chuyển sang nợ quá hạn thời gian dài, với lý do “*Ông Tâm, bà Phượng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh*” và tính đến ngày 07/10/2025, thì phía ông T, bà Ph còn nợ Ngân hàng tổng cộng là 1.114.783.633 đồng, trong đó: Nợ gốc là 700.000.000đ(bảy trăm triệu đồng), nợ lãi

tổng cộng là 414.783.633 đồng (trong đó nợ lãi trong hạn 38.769.229 đồng, nợ lãi quá hạn 364.511.096 đồng, nợ lãi chậm trả lãi là 11.503.308 đồng).

Do số tiền nợ đã lâu và bị đơn cũng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng trong thời gian dài, nên HĐXX nhận thấy, cần phần phải buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc và lãi trên với số tiền là 1.114.783.633 đồng (một tỷ một trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi ba ngàn sáu trăm ba mươi ba đồng), trong đó: Nợ gốc là 700.000.000đ(bảy trăm triệu đồng), nợ lãi tổng cộng là 414.783.633 đồng (bốn trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi ba sáu trăm ba mươi ba đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng kể từ ngày 08/10/2025, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[2.2] - Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 105/19PGDML/HĐBĐ ngày 11/10/2019 được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 11/10/2019 và được sửa đổi bổ sung vào các ngày 02/3/2020; ngày 15/10/2020; ngày 19/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa đối với thửa đất số: 2463; tờ bản đồ số: 14; địa chỉ thửa đất: khu phố Minh Phú, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: khu phố Minh Phú, xã Châu Thành, tỉnh An Giang); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 280511; Số vào sổ cấp GCN: CS 119343 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay là: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp ngày 28/6/2014.

Xét tính pháp lý hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung, cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm, đã được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật và đăng ký thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền, do đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 và phù hợp với quy định pháp luật, cũng như phù hợp các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] - Xét đề nghị có đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3, tỉnh An Giang là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] - Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph phải chịu án phí dân sự trên số tiền tranh chấp, cụ thể:

$1.114.783.633 \text{ đồng} = \{36.000.000 + (3\% \times 314.783.633\text{đ})\} = 45.443.508 \text{ đồng}$

Ngân hàng HĐ được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005434 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – An Giang).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 91; Điều 95; Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng HĐ

Xử:

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành T và bà Lương Thị Diễm Ph phải thanh toán trả cho nguyên đơn Ngân hàng HĐ tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 07/10/2025 tổng cộng gốc và lãi là: 1.114.783.633 đồng, trong đó: Nợ gốc là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng), nợ lãi tổng cộng là 414.783.633đ (bốn trăm mười bốn triệu bảy trăm tám mươi ba sáu trăm ba mươi ba đồng) theo hợp đồng số: 41009/21MN/HĐTD ngày 19/10/2021.

Kể từ ngày 08/10/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay, thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay

theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng HĐ có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: thửa đất số: 2463; tờ bản đồ số: 14; địa chỉ thửa đất: khu phố Minh Phú, thị trấn Minh Lương, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: khu phố Minh Phú, xã Châu Thành, tỉnh An Giang); Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CR 280511; Sổ vào sổ cấp GCN: CS 119343 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay là: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp ngày 28/6/2014 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 105/19PGDML/HĐBĐ ngày 11/10/2019 được Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 11/10/2019 và được sửa đổi bổ sung vào các ngày 02/3/2020; ngày 15/10/2020; ngày 19/10/2020 tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph phải 45.443.508 đồng(bốn mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm lẻ tám đồng). Trả lại cho Ngân hàng HĐ số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005434 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – An Giang).

4. 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 các 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.

5. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng HĐ có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. ông Nguyễn Thành T, bà Lương Thị Diễm Ph có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;;
- VKSND khu vực 3, tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 3, tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Danh Pì Sách

