

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

Bản án số: 134/2026/DS-ST

Ngày: 18-8-2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín
dụng

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Hoàng Hiệp

Bà Lâm Thị Loan Em

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Nguyễn Nguyệt Hân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2026/TLST-DS, ngày 02 tháng 6 năm 2026 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 382/2026/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N2.

Địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V, Tổng Giám Đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Bữu A, Trưởng Phòng Khách hàng Ngân hàng N2 - Chi nhánh N3 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường M, khu V, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh ngày 10/10/1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, Phường M, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Quách Thị T1, sinh ngày 10/3/1966 (vắng mặt).

2/ Ông Lê Chí T2 (vắng mặt).

3/ Bà Lê Thị Kim N (vắng mặt).

4/ Ông Lê Chí T3, sinh ngày 03/3/1994 (có mặt).

5/ Bà Mai Thị Bé N1, sinh ngày 01/01/1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V , Phường M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T và bà Quách Thị T1: Ông Lê Chí T3 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/7/2026).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10/4/2026 của nguyên đơn Ngân hàng N2 (gọi tắt ngân hàng) và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Hồ Bửu A trình bày:

Vào ngày 28/08/2020, ông Lê Văn T có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-202002128 ngày 26/08/2020, thời hạn vay 36 tháng với số tiền 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng), mục đích vay để mua sắm vật dụng sinh hoạt trong gia đình. Khách hàng đã nhận nợ đến 10/04/2026, dư nợ gốc là 300.000.000 đồng, số tiền lãi đã trả 0 đồng và nợ lãi là 231.397.767 đồng (trong đó lãi trong hạn 184.282.027 đồng, lãi quá hạn 47.115.740 đồng), tổng cộng gốc, lãi còn phải thanh toán cho ngân hàng là: 531.397.767 đồng và lãi phát sinh đến ngày trả tất nợ.

Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng các Hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 432P3/HĐTC ngày 08/10/2018 ký giữa Ngân hàng với ông Lê Văn T và bà Quách Thị T1 được UBND thị xã N, tỉnh Sóc Trăng công chứng ngày 08/06/2016, đăng ký thế chấp ngày 08/10/2018; số tiền thế chấp tài sản: 300.000.000 đồng.

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 39/HĐSDBS ngày 26/08/2020 ký giữa Ngân hàng với ông Lê Văn T và bà Quách Thị T1 được UBND thị xã N, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 28/08/2020.

Tài sản thế chấp là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H333442, đất thừa số 340, 338, tờ bản đồ 05, diện tích 18.010 m², đất LNK, Mùa, địa chỉ thửa đất ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu V, phường M, TP Cần Thơ).

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Lê Văn T đã không thực hiện trả nợ gốc, lãi đúng theo quy định, Ngân hàng đã nhiều lần cử cán bộ trực tiếp làm việc để đôn đốc, nhắc nhở gia đình ông Lê Văn T nhưng ông Lê Văn T không thực hiện đúng cam kết.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Lê Văn T trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18/8/2026 với tổng số tiền là 548.867.630 đồng (trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi 248.867.630 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 19/8/2026 đến ngày trả tất nợ.

Trong trường hợp ông Lê Văn T không trả nợ đề nghị xử lý tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Đồng ý tự nguyện chừa phần nền mộ và lối đi ra mộ trên phần đất thế chấp, không yêu cầu xử lý.

- Tại đơn trình bày ngày 09/7/2026 của ông Lê Văn T và bà Quách Thị T1 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 là ông Lê Chí T3 trình bày:

Vào ngày 28/08/2020, ông T, bà T1 có vay vốn Ngân hàng N với số tiền vốn là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau khi vay thì gia đình gặp khó khăn, làm ruộng thất bát, sau đó dịch bệnh Covid 19 (năm 2021), vợ chồng bị bệnh triền miên kéo dài, không làm ăn gì được, dần dần kinh tế gia đình xuống dốc, phần thì vợ chồng cũng lớn tuổi không làm gì ra tiền liên tục mấy năm nay nên không có tiền trả nợ cho Ngân hàng. Cuộc sống gia đình chỉ trông cậy vào các con đi làm thuê làm mướn để sống qua ngày. Chính vì lẽ đó mà bị đơn không có tiền trả cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đúng thời hạn, nên kéo dài cho đến hôm nay. Vì lẽ đó bị đơn tha thiết yêu cầu Ngân hàng xem xét và nhờ Tòa án giải quyết cho bị đơn được trả tiền nợ gốc vốn vay là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và xin được Ngân hàng xem xét hoàn cảnh để được miễn, giảm về phần tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn để bị đơn có đủ điều kiện trả nợ cho Ngân hàng. Nếu được Ngân hàng xem xét giảm, miễn lãi. Bị đơn cam kết sẽ thực hiện trả vốn cho Ngân hàng trong thời gian sớm nhất.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 là anh Lê Chí T3 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên hàng, đồng ý trả cho ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 18/8/2026 với tổng số tiền là 548.867.630 đồng (trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi 248.867.630 đồng), xin trả trước phần vốn 300.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng, riêng phần lãi sẽ thỏa thuận riêng, xin giảm lãi nếu phía ngân hàng đồng ý. Trường hợp không thực hiện đúng thỏa thuận trên đồng ý giao tài sản cho ngân hàng xử lý theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí T2, bà Lê Thị Kim N và bà Mai Thị B Năm vắng mặt, không có lời trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự có mặt đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật.

Qua chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân Hàng N2 số tiền còn nợ tính đến ngày 18/8/2026 với tổng số tiền là 548.867.630 đồng (trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng và tiền lãi 248.867.630 đồng) và lãi phát sinh từ ngày 19/8/2026 đến ngày trả tất nợ. Trong trường hợp ông Lê Văn T không trả nợ đề nghị xử lý tài sản thế chấp tại các Hợp đồng thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ. Ghi nhận tự nguyện chữa phần nền mộ và lối đi ra mộ trên phần đất thế chấp không xử lý phát mãi của Ngân hàng. Ưu tiên quyền mua tài sản cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất. Về án phí miễn nộp cho bị đơn và chi phí tố tụng buộc bị đơn phải chịu toàn bộ theo quy định pháp luật.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn – Ngân hàng N2 khởi kiện yêu cầu bị đơn – ông Lê Văn T trả tiền nợ vay phát sinh từ hợp đồng tín dụng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Bị đơn cư trú và tài sản thế chấp tọa lạc tại Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thủ tục tố tụng và sự có mặt của các đương sự: Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên tòa. Tại phiên tòa, vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí T2, bà Lê Thị Kim N và bà Mai Thị Bé N1, việc vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào các khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2] Xét tranh chấp Hợp đồng tín dụng:

Ngày 26/8/2020, ông Lê Văn T và Ngân hàng N2 xác lập Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-202002128 với số tiền vay là 300.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Việc giao kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức và chủ thể giao kết phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Các tổ chức tín dụng. Do đó, Hợp đồng tín dụng nêu trên có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền 300.000.000 đồng cho ông Lê Văn T vào ngày 28/8/2020. Tuy nhiên, đến hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, ông T không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo đúng cam kết trong hợp đồng.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Quách Thị T1) thừa nhận toàn bộ số nợ gốc và lãi còn thiếu; tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T1 đã thống nhất toàn bộ số nợ tính đến ngày 18/8/2026 là 548.867.630 đồng (trong đó nợ gốc: 300.000.000 đồng, nợ lãi: 248.867.630 đồng).

Đối với ý kiến của bị đơn xin được miễn, giảm lãi: Hội đồng xét xử xét thấy việc miễn, giảm lãi thuộc thẩm quyền quyết định nội bộ của tổ chức tín dụng theo quy chế cho vay. Do tại phiên tòa, phía Ngân hàng không chấp nhận giảm/miễn lãi mà yêu cầu bị đơn thanh toán theo đúng thỏa thuận hợp đồng, nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đòi ông Lê Văn T thanh toán toàn bộ số nợ gốc 300.000.000 đồng và nợ lãi 248.867.630 đồng (tính đến ngày 18/8/2026), cùng khoản tiền lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 19/8/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có căn cứ, phù hợp với Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015 và Luật Các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[3] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ:

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ, ông Lê Văn T và bà Quách Thị T1 đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 432P3/HĐTC ngày 08/10/2018 (được chứng nhận/chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định) và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 39/HĐSĐBS ngày 26/08/2020. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số H333442, thửa đất số 340, 338, tờ bản đồ số 05, diện tích 18.010 m², loại đất LNK, Mù, địa chỉ tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ).

Các Hợp đồng thế chấp được xác lập hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng trình tự, thủ tục về công chứng/chứng thực và đăng ký thế chấp theo luật định nên có giá trị pháp lý ràng buộc.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ, việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, Ngân hàng tự nguyện không yêu cầu xử lý phát mãi phần diện tích đất có nền mộ và lối đi ra mộ hiện hữu trên phần đất thế chấp. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp với phong tục tập quán và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Khi cơ quan thi hành án dân sự tổ chức thi hành án xử lý tài sản, cần ưu tiên quyền nhận chuyển nhượng/mua tài sản cho các đương sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sinh sống, canh tác trên đất theo luật định.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông Lê Văn T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.627.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011054 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[5] Về chi phí tố tụng: Về chi phí thẩm định, buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền 600.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền nộp dư 1.400.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng; các Điều 351, 463, 466, 299, 317, 320, 323 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Ngân hàng N2. Buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N2 tổng số tiền nợ tính đến ngày 18/8/2026 là 548.867.630 đồng (Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi đồng), bao gồm: Nợ gốc: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Nợ lãi: 248.867.630 đồng (Hai trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày 19/8/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ, ông Lê Văn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7609-LAV-202002128 ngày 26/08/2020.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Trường hợp ông Lê Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 432P3/HĐTC ngày 08/10/2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 39/HĐSĐBS ngày 26/08/2020 để thu hồi nợ, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H333442, thửa đất số 340, 338, tờ bản đồ số 05, diện tích 18.010 m², loại đất LNK, Mùa; tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (nay là Khu V, phường M, thành phố Cần Thơ) đứng tên Hộ ông Lê Văn T.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng: Không yêu cầu phát mãi, xử lý phần diện tích đất có nền mộ và lối đi ra phần mộ hiện hữu nằm trên các thửa đất thế chấp nêu trên.

Ưu tiên quyền mua tài sản thế chấp khi phát mãi cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sinh sống, quản lý sử dụng trên đất theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm sau khi trừ các chi phí thi hành án theo luật định sẽ được dùng để thanh toán nghĩa vụ nợ cho Ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được không đủ thanh toán nghĩa vụ nợ thì ông Lê Văn T vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết số nợ còn lại; nếu số tiền thu được sau khi thanh toán hết nợ mà còn thừa thì trả lại cho chủ sở hữu tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí cho bị đơn ông Lê Văn T. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.627.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011054 ngày 02/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí thẩm định: Buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền 600.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N2 số tiền nộp dư 1.400.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày

niệm yết bản án tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp trên xét xử phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ;
- VKSND KV7-Cần Thơ;
- THADS TP Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thành Nghiệp