

Bản án số: 107/2026/DS-ST
Ngày: 29-4-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Quang Trưởng;
2. Ông Lâm Thành Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Âm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 499/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2026/QĐXXST-DS, ngày 26 tháng 3 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 180/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q;

Địa chỉ trụ sở chính: Số A, L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội (nay là phường Y, thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- + Ông Nguyễn Văn P - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng thu hồi nợ.
- + Ông Nguyễn Hoài N - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ.
- + Ông Nguyễn Khắc H - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ.
- + Ông Nguyễn Quang H1 - Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ.

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng C, tòa nhà MB, số G, V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường T, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn:*

Bà Nguyễn Ngọc Hải L, sinh năm 1992;

Nơi cư trú: Số A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

(Ông N có mặt; ông P, ông H, ông H1, bà L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoài N trình bày:

Vào năm 2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Thành phố H - Phòng G (gọi tắt: Ngân hàng) có cho bà Nguyễn Ngọc Hải L vay số tiền 777.933.000đ (bảy trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn đồng) theo hợp đồng cho vay số 179775.20.704.8529575.TD ngày 20/11/2020, nội dung thể hiện bà L có vay của Ngân hàng số tiền 777.933.000 đồng; phương thức giải ngân: bằng chuyển khoản 777.933.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, mục đích vay: Vay mua đất tại thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh), lãi suất vay: thời gian kể từ ngày 23/11/2020 đến ngày 22/11/2021, khách hàng được áp dụng lãi suất 7,7%/năm, sau thời gian trên sẽ áp dụng lãi suất thả nổi. Hình thức thanh toán làm 240 kỳ (mỗi kỳ là 1 tháng) và trả vào ngày 25 hàng tháng, tiền gốc phải trả mỗi kỳ của 239 kỳ đầu là 3.241.000 đồng, còn kỳ 240 trả gốc là 3.334.000 đồng.

Để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho khoản vay, bà Nguyễn Ngọc Hải L với Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200895.20.704.8529575.BĐ ngày 14/12/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 522366, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/12/2020 đối

với thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) cho bà Nguyễn Ngọc Hải L.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 25/4/2023 thì bà L không trả tiền cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận của hợp đồng, Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng bà L vẫn không thực hiện là đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng giữa các bên đã ký kết.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Ngọc Hải L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tính đến hết ngày 29/4/2026 là 985.670.276 đồng; trong đó nợ gốc là 687.185.000 đồng, lãi trong hạn là 229.327.851 đồng, lãi quá hạn là 32.189.992 đồng, phạt chậm trả lãi là 36.967.433 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/4/2026 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nêu trên cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc Hải L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200895.20.704.8529575.BĐ ngày 14/12/2020 để thu hồi nợ.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/3/2026 thì nguyên đơn đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Ngọc Hải L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Hải L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

Buộc bà Nguyễn Ngọc Hải L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng số tiền tính đến hết ngày 29/4/2026 là 985.670.276 đồng; trong đó nợ gốc là 687.185.000 đồng, lãi trong hạn là 229.327.851 đồng, lãi quá hạn là 32.189.992 đồng, phạt chậm trả lãi là 36.967.433 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/4/2026 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nêu trên cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc Hải L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200895.20.704.8529575.BĐ ngày 14/12/2020 để thu hồi nợ.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Ngọc Hải L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

- Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc Hải L phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.570.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản” được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà L có nơi cư trú tại xã T, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

[3] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Hải L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng bà L không có mặt, vụ án không tiến hành mở phiên hòa giải

được và tại phiên tòa bà L vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L là phù hợp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 20/11/2020, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q - Chi nhánh Thành phố H - Phòng G có ký hợp đồng cho vay số 179775.20.704.8529575.TD ngày 20/11/2020 với bên vay là bà Nguyễn Ngọc Hải L và theo đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số LD2032882727 ngày 23/11/2020, có nội dung bà L có vay của ngân hàng số tiền 777.933.000 đồng, lãi suất vay: thời gian kể từ ngày 23/11/2020 đến ngày 22/11/2021, khách hàng được áp dụng lãi suất 7,7%/năm, sau thời gian trên sẽ áp dụng lãi suất thả nổi. Hình thức thanh toán làm 240 kỳ (mỗi kỳ là 1 tháng) và trả vào ngày 25 hàng tháng, tiền gốc phải trả mỗi kỳ của 239 kỳ đầu là 3.241.000 đồng, còn kỳ 240 trả gốc là 3.334.000 đồng.

Xét thấy, hai bên đã lập hợp đồng cho vay về hình thức và nội dung đúng theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, ràng buộc quyền và nghĩa vụ đối với hai bên. Khi ký hợp đồng cho vay thì giữa hai bên có thỏa thuận lãi suất, các loại phí phạt theo quy định của Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng thì tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bà L thông báo về việc thụ lý vụ án; trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tổng đạt hợp lệ cho bà L thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, trong đó có thể hiện các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà L không có gửi đến Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng, cũng như việc bà L có hay không có vay tiền của Ngân hàng. Như vậy, bà L đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 72 và Điều 199 của Bộ luật Tố tụng dân sự; trong khi chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện rõ nội dung bà L có vay tiền của Ngân hàng và hiện nay còn nợ tiền của Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, buộc bị đơn bà L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết ngày 29/4/2026 là 985.670.276 đồng;

trong đó nợ gốc là 687.185.000 đồng, lãi trong hạn là 229.327.851 đồng, lãi quá hạn là 32.189.992 đồng, phạt chậm trả lãi là 36.967.433 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/4/2026 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nêu trên cho đến khi bà L thanh toán xong nợ.

[5] Xét về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng cho vay số 179775.20.704.8529575.TD ngày 20/11/2020, bà L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200895.20.704.8529575.BĐ ngày 14/12/2020 với Ngân hàng để thế chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 522366, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS04493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 24/5/2019, cập nhật chuyển nhượng ngày 08/12/2020 đối với thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) cho bà Nguyễn Ngọc Hải L.

Xét Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng tại Văn phòng C và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Như vậy, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với các điều 119, 298, 299, 319 và Điều 320 của Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng. Vì vậy, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của hợp đồng cho vay số 179775.20.704.8529575.TD ngày 20/11/2020, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh) là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 41.570.000 đồng (36.000.000 đồng + 3% x 185.670.276 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 207, 208, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội);

Căn cứ các điều 119, 295, 298, 299, 301, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Hải L về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

Buộc bà Nguyễn Ngọc Hải L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q tổng cộng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 29/4/2026 là 985.670.276 đồng; trong đó nợ gốc là 687.185.000 đồng, lãi trong hạn là 229.327.851 đồng, lãi quá hạn là 32.189.992 đồng, phạt chậm trả lãi là 36.967.433 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/4/2026 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho vay nêu trên cho đến khi bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bà Nguyễn Ngọc Hải L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 200895.20.704.8529575.BĐ ngày 14/12/2020 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với bà Nguyễn Ngọc Hải L, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 631, tờ bản đồ số 5, diện tích 87,2m², địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã M, tỉnh Tây Ninh).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Ngọc Hải L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Ngọc Hải L phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.570.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q 19.354.000đ (mười chín triệu, ba trăm năm mươi bốn nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012444 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My