

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11, TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 24/2025/DS-ST
Ngày 21-7-2025
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 11, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tâm Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trương Phước Công;
bà Phan Thị Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Hồ Nhựt Huy - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** bà Đoàn Thụy Thùy Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1494/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần S; trụ sở: số 266-268, đường N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1984; địa chỉ: số 119, đường C, xã L, tỉnh An Giang; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (văn bản ủy quyền số 07/2024/GUQ-PGD CM ngày 02/12/2024).

- **Bị đơn:** ông Nguyễn Hiếu T, sinh năm 1974; nơi cư trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Nguyễn Thị Huyền D, sinh năm 1982; nơi cư trú: đường N, khu phố B, xã V, tỉnh Tây Ninh.

Bà Lâm Thị N, sinh năm 1945; nơi cư trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị Mộng T2, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp T, xã C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S (sau đây gọi là Ngân hàng S), đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L trình bày,

Ngân hàng S cho ông Nguyễn Hiếu T vay số tiền gốc 300.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng, lãi suất vay trong hạn: 10,5%/năm, điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần cộng biên độ 3,5%/năm, quá hạn: 150% của lãi suất trong hạn theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 202126018153 ngày 12/3/2021 (sau đây gọi là hợp đồng ngày 12/3/2021). Vốn trả phân kỳ hằng năm và trả lãi hằng tháng.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Huyền D đã ký kết hợp đồng thế chấp số 202126018153 ngày 12/3/2021, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm về tài sản sau đây: Quyền sử dụng diện tích 6.369m² đất trồng cây hằng năm, số tờ bản đồ 01, số thửa 833 theo giấy chứng nhận số CS03044 ngày 06/4/2018 cấp cho bà D, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng, tỉnh An Giang).

Thực hiện hợp đồng cho vay, Ngân hàng S đã giải ngân cho ông T nhận số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 12/3/2021 theo giấy nhận nợ số LD2107100365. Sau đó, ông T đã thanh toán tổng tiền gốc 120.680.000 đồng, tổng tiền lãi 84.388.903 đồng. Đến ngày 05/3/2024, ông T không thực hiện đúng việc thanh toán theo thỏa thuận. Tạm tính đến ngày 02/12/2024, ông T còn nợ Ngân hàng S số tiền vay gốc, lãi 203.971.097 đồng, trong đó gốc còn 179.320.000 đồng, lãi 24.651.097 đồng. Vì vậy, Ngân hàng S yêu cầu: ông T phải thanh toán tiền vay cho Ngân hàng S, gốc còn 179.320.000 đồng, lãi 24.651.097 đồng theo hợp đồng ngày 12/3/2021 tính đến ngày 02/12/2024;

Trường hợp, ông T thực hiện không đúng nghĩa vụ thì Ngân hàng S có quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 202126018153 ngày 12/3/2021.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hiếu T trình bày, ông T thống nhất có vay tiền của Ngân hàng S theo hợp đồng tín dụng và được giải ngân theo giấy nhận nợ, cũng như có bảo đảm khoản vay bằng quyền sử dụng đất đứng tên bà D theo hợp đồng thế chấp như Ngân hàng S trình bày. Vì vậy, ông T sẽ bàn bạc với bà D để có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng S.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền D trình bày, bà D có thể chấp, bảo đảm cho ông T khoản vay tại Ngân hàng S bằng quyền sử dụng diện tích 6.369m² đất trồng cây hằng năm, thuộc thửa 833, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận số CS03044 ngày 06/4/2018 cấp cho bà D. Vì vậy, bà D chấp nhận cho Ngân hàng S xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm trả khoản nợ vay của ông T.

Ý kiến tại phiên tòa của ông L là đại diện của Ngân hàng S: Trong thời gian khởi kiện thì ông T có trả cho Ngân hàng S số tiền 12.512.967 đồng được

trừ vào gốc còn nợ do phần nợ bị chuyển sang nợ quá hạn thì ưu tiên trả vào gốc. Ngân hàng rút lại phần khởi kiện về yêu cầu trả lại gốc vay 12.512.967 đồng theo đơn khởi kiện ban đầu. Ngân hàng S yêu cầu ông T phải thanh toán nợ gốc là 166.807.033 đồng, lãi 35.724.655 đồng và yêu cầu trả lãi tiếp tục cho đến khi thanh toán xong. Đồng thời Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, xem xét:

Chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S, buộc ông T phải trả lại cho Ngân hàng S tổng số tiền vay: 203.406.906 đồng, trong đó gốc: 166.807.033 đồng, lãi trong hạn 22.093.151 đồng, lãi quá hạn 12.688.047 đồng, lãi phạt quá hạn 1.818.675 đồng đến ngày 21/7/2025 và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng ngày 12/3/2021.

Duy trì hợp đồng thế chấp tài sản ngày 12/3/2021 có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm về diện tích 6.369m² theo giấy chứng nhận số CS03044 ngày 06/4/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Huyền D. Về quyền lợi của bà N, bà T2 được giải quyết theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 tại giai đoạn thi hành án.

Đình chỉ phần khởi kiện của Ngân hàng S về yêu cầu trả lại số tiền vay gốc: 12.512.967 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định như sau:

[1] Ngân hàng S có đơn khởi kiện về yêu cầu trả tiền vay. Ông T có địa chỉ cư trú xã C, tỉnh An Giang. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp “hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh An Giang); Tại phiên tòa, đại diện của Ngân hàng S là ông L có mặt, bà D xin vắng mặt; ông T, bà N, bà T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, Ngân hàng S rút lại một phần khởi kiện về yêu cầu trả lại tiền vay gốc 12.512.967 đồng theo đơn khởi kiện ban đầu. Theo quy định tại Điều 5, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu giải quyết về số tiền vay gốc 12.512.967 đồng; Các đương sự có quyền thỏa thuận, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại phiên tòa đương sự không yêu cầu gì khác.

[3] Ngân hàng S và ông T thống nhất việc ông T còn nợ khoản tiền vay của Ngân hàng S theo hợp đồng ngày 12/3/2021, số tiền vay gốc 300.000.000 đồng; Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng S giao nộp, lời khai của đại diện Ngân hàng, ông T thì thấy hợp đồng cho vay tiền được các bên xác lập có nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Ngân hàng S đã giải ngân cho ông T nhận số tiền vay. Tuy nhiên, ông T không thực hiện đúng thỏa thuận nghĩa vụ trả nợ vay theo kỳ hạn, Ngân hàng S yêu cầu ông T có trách nhiệm trả lại tiền vay gốc, lãi và tiền lãi phát sinh kể từ ngày xét xử theo hợp đồng và bảng tính lãi là có căn cứ.

[4] Theo quy định Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự, Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng S về yêu cầu ông T phải có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng S các số tiền vay cụ thể như sau: gốc: 166.807.033 đồng, lãi trong hạn 22.093.151 đồng, lãi chậm trả lãi 1.818.675 đồng, lãi quá hạn của gốc 12.688.047 đồng đến ngày 21/7/2025 theo hợp đồng tín dụng và bảng kê tính lãi.

[5] Tại hợp đồng tín dụng ngày 12/3/2021, kèm theo điều khoản chung, Ngân hàng S và ông T có thỏa thuận về trả lãi quá hạn trên nợ gốc, lãi trên số dư lãi chậm trả cho đến khi thanh toán hết nợ. Như vậy, Ngân hàng S yêu cầu ông T trả lãi phát sinh, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản vay còn nợ theo thỏa thuận là có căn cứ. Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng S về yêu cầu ông T phải chịu khoản tiền lãi chậm trả lãi trên nợ gốc, lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay tiền kể từ ngày 22/7/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản vay.

[6] Ngân hàng S và bà D thống nhất có xác lập hợp đồng thế chấp tài sản phần đất trồng cây hàng năm thuộc quyền sử dụng của bà D theo hợp đồng thế chấp số 202126018153 ngày 12/3/2021, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/3/2025, cũng như ý kiến của đại diện Ngân hàng S và ông T đều thống nhất hiện trạng trên quyền sử dụng diện tích 6.369m² đất trồng cây hàng năm gồm có: *“các cây trồng do ông T trồng; căn nhà sàn chính kết cấu xung quanh nền bó gạch, vách lợp tole, có phần lắp khung sắt, khung nhà gỗ, mái lợp tếp-lô, sàn gỗ; phần gian nhà còn lại có sàn đôn cao, lát gạch men, mái lợp tole, có nhà vệ sinh bằng bê-tông, có ông T, bà N, bà T2 cùng cư trú; 01 ngôi mộ bằng đá;*

01 căn trại nền đất, vách tole, khung gỗ, mái tole dùng chứa củi, làm chuồng gà”.

Theo tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng S giao nộp, lời khai của đại diện Ngân hàng S, bà D thì thấy, mặc dù bà D thế chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà D, trên đất có tài sản của người khác gồm căn nhà, công trình khác nhưng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có nội dung và hình thức không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hai bên.

[7] Như vậy, Ngân hàng S yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng S là có căn cứ. Theo quy định Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 325 Bộ luật Dân sự; Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017, Tòa án chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng S về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cấp cho bà D để thi hành án trong trường hợp ông T thực hiện không đúng nghĩa vụ trả lại toàn bộ nợ vay gốc, lãi. Đồng thời, khi xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của bà D thì ông T, bà N, bà T2 đang có nhà ở trên đất được quyền ưu tiên, nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình trên diện tích 6.369m² đất trồng cây hằng năm, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã C, tỉnh An Giang).

[8] Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: Ngân hàng S khởi kiện là có căn cứ và đã thanh toán chi phí nên ông T phải trả lại cho Ngân hàng S chi phí tố tụng theo quy định Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án chấp nhận khởi kiện của Ngân hàng S nên ông T phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 299, Điều 319, Điều 320, Điều 323, Điều 325, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 24, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017.

1. Chấp nhận phần khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S về yêu cầu trả tiền vay gốc, tiền lãi, buộc ông Nguyễn Hiếu T phải có

trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S tổng số tiền vay: 203.406.906 đồng (trong đó gốc: 166.807.033 đồng, lãi trong hạn 22.093.151 đồng, lãi chậm trả lãi 1.818.675 đồng, lãi quá hạn của gốc 12.688.047 đồng đến ngày 21/7/2025).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng ngày 12/3/2021. 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. Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng: diện tích 6.369m² đất trồng cây hằng năm, số tờ bản đồ 01, số thửa 833 theo giấy chứng nhận số CS03044 ngày 06/4/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Huyền D, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng, tỉnh An Giang) để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền vay.

Khi xử lý tài sản bảo đảm, ông T, bà N, bà T2 được quyền ưu tiên, nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) quyền sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình trên diện tích 6.369m² đất trồng cây hằng năm, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh An Giang (nay là xã Cù Lao Giêng, tỉnh An Giang).

3. Đình chỉ xét xử phần khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần S về yêu cầu trả lại số tiền gốc vay 12.512.967 đồng. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm:

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng S đã thanh toán chi phí 200.000 đồng nên ông T phải trả lại cho Ngân hàng S số tiền 200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Về án phí sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần S được nhận lại tạm ứng án phí 5.010.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0023896 ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Ông T phải chịu án phí 10.170.000 đồng.

5. Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền kháng cáo đối với bản án trong thời hạn 15 ngày được tính từ ngày tuyên án. Riêng ông T, bà D, bà N, bà T2 vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

6. Bản án này 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Phòng thi hành án dân sự cùng cấp;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tâm Nhân