

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - TÂY NINH

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

Bản án số: 26/2026/DS-ST

Ngày 09-02-2026

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 11 - TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Hữu Thiện;
- Ông Vũ Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hoàng Liêm - Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Ngọc Giàu - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 641/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H (H). Địa chỉ: Số B B N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Minh T, sinh năm 1991, CCCD 072xxxxxxxxx, địa chỉ: khu phố C, phường L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; CCCD số 072xxxxxxxxx; Địa chỉ: tổ I, ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- **Về quan hệ tín dụng:** Ông Nguyễn Văn N đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H Hợp đồng tín dụng số 17/22CNTN/HĐTD ngày 21/01/2022 và phụ lục hợp đồng số 17/22CNTN/HĐTD/PL01 ngày 06/02/2025, để vay số tiền 400.000.000 đồng (bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng).

Mục đích vay: Bổ sung vốn chăn nuôi;

Thời hạn vay: 12 tháng; lãi trả định kỳ 01 tháng/ lần vào ngày 20 của tháng, nợ gốc trả cuối kỳ.

Lãi suất vay: 12,75%/năm, cố định trong suốt thời gian vay;

Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Ngân hàng đã giải ngân cho ông N số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 07/02/2025 theo đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 17/22CNTN/HĐTD/KUNN04 ngày 07/02/2025;

- *Biện pháp bảo đảm*: Để bảo đảm cho hợp đồng nói trên ông N và H đã ký Hợp đồng thế chấp số 05/22CNTN/HĐBĐ ngày 21/01/2022, theo đó ông N thế chấp cho H tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) thuộc thửa đất số 123; tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 028715, sổ vào sổ cấp GCN: CS01321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27/05/2016, cho ông Nguyễn Văn N.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật ngày 24/01/2022.

- *Vi phạm nghĩa vụ*:

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Văn N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong hợp đồng tín dụng đã ký kết với H nêu trên. Cụ thể, ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày 20/6/2025 đến nay. Đến ngày 01/07/2025, đã phát sinh nợ quá hạn. Mặc dù, H đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông N vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Nay Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn N thanh toán cho H tổng số nợ tính đến ngày 05/01/2026 là 428.404.095 đồng (bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tám triệu bốn trăm linh bốn nghìn không trăm chín mươi lăm đồng), trong đó nợ gốc là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 27.755.479 đồng, lãi quá hạn 648.616 đồng và yêu cầu ông N tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 06/01/2026 đến ngày trả hết nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký với H. Trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 05/22CNTN/HĐBĐ ngày 21/01/2022 là: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 123; tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 028715, sổ vào sổ cấp GCN: CS01321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27/05/2016 cho ông Nguyễn Văn N để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thanh toán thì ông N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho H cho đến khi hết nợ.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn N vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.*

* *Tại phiên tòa:*

Đại diện VKSND khu vực 11 – Tây Ninh phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 463, 466, 468, khoản 2 Điều 470 BLDS Bộ luật dân sự 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị Quyết 326 về án phí, lệ phí.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP phát triển thành phố H đối với ông Nguyễn Văn N về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc ông N trả cho ngân hàng tạm tính đến ngày 05/01/2026 là 428.404.095 đồng (trong đó: gốc 400.000.000 đồng; lãi trong hạn 27.755.479 đồng; lãi quá hạn 648.616 đồng).

2/ Về án phí: Đương sự chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ đơn khởi kiện, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, hợp đồng mở thẻ tín dụng và hợp đồng thế chấp do Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H (H) cung cấp, có đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh quan hệ tín dụng theo quy định tại Điều 98, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về hiệu lực hợp đồng tín dụng và nghĩa vụ trả nợ: Hợp đồng tín dụng số 17/22CNTN/HĐTD ngày 21/01/2022 được giao kết trong thời điểm Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) đang có hiệu lực; nội dung thỏa thuận cấp tín dụng phù hợp Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng; đồng thời giao dịch đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo thỏa thuận và theo khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), ông N có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đúng hạn; nhưng ông N không trả lãi từ ngày 20/6/2025, làm phát sinh nợ quá hạn từ ngày 01/7/2025, nên được xác định là vi phạm nghĩa vụ trả nợ; do đó yêu cầu buộc ông N thanh toán khoản nợ theo hợp đồng là có căn cứ.

[4] Về lãi suất và lãi quá hạn: Các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn 12,75%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; việc thỏa thuận lãi suất thuộc quyền thỏa thuận của tổ chức tín dụng và khách hàng theo khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và phù hợp quy định pháp luật có liên quan; do đó yêu cầu của H về việc tính lãi trong hạn, lãi quá hạn theo thỏa thuận là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp số 05/22CNTN/HĐBĐ ngày 21/01/2022 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Điều 317 và Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, tờ bản đồ số 07. Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ án xác định trên thửa đất số 123 có nhà ở là tài sản gắn liền với đất và thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp là ông Nguyễn Văn N. Căn cứ khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; do các bên không có thỏa thuận khác loại trừ tài sản gắn liền với đất nên nhà ở trên đất thuộc thửa 123 cũng thuộc tài sản thế chấp. Khi ông N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, H có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp; vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý cả quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[6] Về số tiền phải thanh toán: Tính đến ngày 05/01/2026, ông N còn nợ H tổng số tiền 428.404.095 đồng, gồm nợ gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 27.755.479 đồng, lãi quá hạn 648.616 đồng; số liệu này phù hợp chứng từ kế toán và bảng tính lãi do nguyên đơn cung cấp, bị đơn không có ý kiến phản bác, nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Về án phí: Theo khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Tây Ninh là phù hợp với các nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 117, 299, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung 2017); Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H đối với ông Nguyễn Văn N về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn N phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H tổng số tiền tính đến ngày 05/01/2026 là 428.404.095 đồng (bằng chữ: Bốn trăm hai mươi tám triệu bốn trăm linh bốn nghìn không trăm chín mươi lăm đồng).

1.3. Ông Nguyễn Văn N còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 06/01/2026 cho đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ với H.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Văn N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H có quyền yêu

cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 05/22CNTN/HĐBĐ ngày 21/01/2022, gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại thửa 123; tờ bản đồ số 07; tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 028715, số vào sổ cấp GCN: CS01321 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 27/05/2016 cho ông Nguyễn Văn N để thu hồi nợ.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 21.136.163 đồng (bằng chữ: Hai mươi một triệu một trăm ba mươi sáu nghìn một trăm sáu mươi ba đồng).

H được nhận lại 10.165.000 đồng (bằng chữ: Mười triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009625 ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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:

- Đương sự;
- VKSND KV 11- TN;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phan Thị Phương