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: 22/2025/HNGĐ-ST
Ngày: 28/8/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng dân sự 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 28 tháng 8 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: 271/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc:*" Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản "* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXX-DS, ngày 24 tháng 7 năm 2025 và quyết định hoãn phiên toà số: 12/2025/QĐST-DS ngày 11/8/2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng VNam**

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thanh H – Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Vnam – Chi nhánh Kiên Giang II.

Địa chỉ: khu phố Minh An, xã Châu Th, tỉnh An Giang.

* Bị đơn: Ông **Lưu Th**, sinh năm: 19878

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1977

Cùng địa chỉ: ấp An N, xã Bình A, tỉnh An G (trước đây là ấp An Ninh, xã Bình An, huyện Châu Th, tỉnh Kiên G)

(đại diện uỷ quyền của nguyên đơn; ông Lưu Th có mặt tại phiên toà, bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày như sau:

Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 7709-LAV-202300366 ngày 10 tháng 3 năm 2022 được ký kết giữa Ngân hàng VNAM với ông **Lưu Th** cùng vợ là bà

Nguyễn Thị H 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 ngày 01/3/2023, số tiền gốc và lãi còn phải trả theo phân kỳ là 151.910.137 đồng *(một trăm năm mươi mốt triệu chín trăm lẻ mười nghìn một trăm ba mươi bảy đồng)*, dẫn đến nợ quá hạn, nợ xấu. Số tiền cụ thể theo hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 7709-LAV-202300366 ngày 10 tháng 3 năm 2022

+ Số tiền giải ngân: 620.000.000 đồng

+ Số tiền đã trả nợ gốc: 0 đồng

+ Dư nợ gốc: 620.000.000 đồng

+ Tiền lãi còn nợ tạm tính đến hết ngày 27/8/2025: 252.359.452 đồng

Trong đó:

+ Lãi trong hạn: 237.400.548 đồng.

+ Lãi quá hạn: 14.958.904 đồng

Tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709-LCL-202100051 ngày 13 tháng 01 năm 2021; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709 – LCL - 202100051/01 ngày 10/3/2022 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 375419; thửa đất số: 203; tờ bản đồ số: 8; diện tích: 9.076,4m2.

Mặc dù Ngân hàng đã tạo mọi điều kiện để ông **Lưu Th** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị H** 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 VNam đề nghị Toà án giải quyết buộc bị đơn thanh toán, trả hết nợ cho Ngân Hàng VNam-Chi nhánh Kiên Giang II với tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là**:** 872.359.452 đồng *(tám trăm bảy mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng)*, Trong đó cụ thể: Nợ gốc là 620.000.000 đồng (*sáu trăm hai mươi triệu đồng)* và nợ lãi là 252.359.452 đồng *(hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng)* và lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày 28/8/2025 theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi ông **Lưu Th** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị H** trả hết nợ cho Ngân hàng. Nếu ông **Lưu Th** cùng vợ là bà **Nguyễn Thị H** không thực hiện Đề nghị Tòa án xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Tại phiên tòa bị đơn ông Lưu Th xác định có vay của Ngân hàng số tiền vay gốc như ngân hàng trình bày, về tài sản thế chấp ông Th cũng thống nhất như Ngân hàng. Trong quá trình vay vợ chồng Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông trả nợ thì ông đồng ý trả cho Ngân hàng mỗi tháng 5.000.000đ cho đến khi dứt nợ. Nếu ông không trả thì ông đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống 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 hiên 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 Toà 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 Lưu Th, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tổng số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 27/8/2025. Trường hợp ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng VNam 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.

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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghị án, Toà án nhận định:

[1] - *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] – *Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp*: Ngày 07/12/2023 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Toà án nhân dân khu vực 3 – An Giang) nhận được đơn khởi kiện Ngân hàng VNam tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản với ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H, đây là vụ án "*Tranh chấp hợp đồng dân sự 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 Toà án. Bị đơn ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H có đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại: ấp An Ninh, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp An Thới, xã Bình An, 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 Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Toà 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 bà Nguyễn Thị H, nhưng bà H 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 bà Hạnh là đúng theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về nợ gốc: Ngày 10/02/2023 Ngân hàng VNam – Chi nhánh Kiên Giang II đã cho ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H vay tổng số tiền là 620.000.000 đồng *(sáu trăm hai mươi triệu đồng)* (theo Hợp đồng tín dụng số 7709-LAV-

202300366 ngày 10 tháng 3 năm 2022) và Ngân hàng đã thực hiện đúng hợp đồng, giải ngân đủ số tiền vay trên cho ông Th, bà H.

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 và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và 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 có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết.

Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2025 của Toà án nhân dân khu vực 3 – An Giang và tại phiên toà hôm nay, thì ông Lưu Th trình bày vợ, chồng ông thống nhất số tiền gốc và lãi còn nợ Ngân hàng VNam đúng theo như trình bày của Ngân hàng, ông chỉ xin được trả dần hằng tháng từ 2.000.000 đồng – 3.000.000 đồng, do đó có đủ cơ sơ để Toà án xác định ông Th, bà H còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 620.000.000 đồng *(sáu trăm hai mươi triệu đồng)* theo như yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do số tiền nợ đã lâu và bị đơn cũng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ngân hàng trong thời gian dài (trên 02 năm), nên HĐXX nhận thấy, cần phần phải buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền còn nợ Ngân hàng tại Hợp đồng tín dụng số 7709-LAV-202300366 ngày 10 tháng 3 năm 2022 trong 01 lần, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[2.2]. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định *"...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 pháp luật"*. Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là từ 11%/năm, được điều chỉnh khi có thay đổi theo thông báo của Ngân hàng trong từng thời kỳ và lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn trên số nợ gốc thực tế chưa thanh toán. Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực.

Từ những nhận định trên, cần buộc ông Lưu Thuận và bà Nguyễn Thị Hạnh phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Kiên Giang II toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 23/5/2023 đến ngày 27/8/2025 là: 872.359.452 đồng *(tám trăm bảy mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng)*, Trong đó cụ thể: Nợ gốc là 620.000.000 đồng (*sáu trăm hai mươi triệu đồng)* và nợ lãi là 252.359.452 đồng *(hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng).*

[2.3]. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709-LCL-202100051 ngày 13 tháng 01 năm 2021 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa (nay là Văn phòng Công chứng Trương Hồng Sương) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709 – LCL - 202100051/01 ngày 10/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Trương Hồng Sương có đối tượng

thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số: 203; tờ bản đồ số: 8; diện tích: 9.076,4m2; đất toạ lạc tại: ấp An Ninh, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp An Ninh, xã Bình An, 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: BA 375419, số vào sổ cấp GCN: CH00603 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 01/4/2011 cho ông Lưu Th, tài sản này đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực liên xã Châu Thành, tỉnh An Giang).

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, 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 các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

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 VNam

1. Buộc ông Lưu Th và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán trả cho Ngân hàng VNam – Chi nhánh Kiên Giang II, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 27/8/2025 là**:** 872.359.452 đồng *(tám trăm bảy mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng)*, Trong đó cụ thể: Nợ gốc là 620.000.000 đồng *(sáu trăm hai mươi triệu đồng)* và nợ lãi là 252.359.452 đồng *(hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm năm mươi chín nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng)*.

2. Kể từ ngày Ngân hàng VNam có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành án xong ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H 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.

3. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: thửa đất số: 203; tờ bản đồ số: 8; diện tích: 9.076,4m2; đất toạ lạc tại: ấp An Ninh, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là: ấp An Ninh, xã Bình An, 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: BA 375419, số vào sổ cấp GCN: CH00603 do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 01/4/2011 cho ông Lưu Thuận. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709-LCL-202100051 ngày 13 tháng 01 năm 2021 được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Phạm Thị Hoa (nay là Văn phòng Công chứng Trương Hồng Sương) và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 7709 – LCL - 202100051/01 ngày 10/3/2022 tại Văn phòng Công chứng Trương Hồng Sương

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là ông Lưu Th, bà Nguyễn Thị H phải chịu 38.170.783.56 đồng *(ba mươi tám triệu một trăm bảy mươi nghìn bảy trăm tám mươi ba đồng phẩy năm mươi sáu)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 15.800.000 đồng *(mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3, tỉnh An Giang) theo biên lai số 0001205 ngày 08/12/2023.

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.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống 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