TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **210**/2025/DS-ST Ngày: 20-10-2025 V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Kim Ngân

Các Hội thẩm nhân dân:
1/ Ông Nguyễn Văn Hiền
2/ Ông Ngô Bá Đức

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Toà án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long tham gia phiên toà:*** Bà Đỗ Thị Mỹ Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2025/TLST-DS ngày 19 tháng 5 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 166/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số154a/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2025 giữa:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (trước đây là Ngân hàng Thương mại trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ); Trụ sở chính: Số 72, phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Xuân H – Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Ông Trần Xuân H uỷ quyền cho ông Châu Văn T – Giám đốc Phòng Giao dịch M; Người đại diện theo uỷ quyền của ông Châu Văn T tham gia tố tụng: Ông Võ Văn Hoài P – Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch M; Địa chỉ: Quốc lộ 57, ấp A, xã M, tỉnh Vĩnh Long. *(Xin vắng mặt)*

2/ Bị đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1973; Nơi cư trú: Ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre; Nay là ấp T, xã T3, tỉnh Vĩnh Long. *(Vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Võ Văn Hoài P trình bày:

Bà Bùi Thị T có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Bến Tre – Phòng Giao dịch M, nay là Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (sau đây gọi tắt là ”Ngân hàng”) theo Hợp đồng tín dụng số N.0156/123 ký ngày 19 tháng 7 năm 2023, số tiền vay 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 12 (mười hai) tháng (từ ngày 19 tháng 7 năm 2023 đến ngày 19 tháng 7 năm 2024), mục đích vay vốn để chăn nuôi bò, lãi suất vay là 12 %/năm trong vòng ba tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, từ tháng thứ tư trở đi lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng tháng; Lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở cộng biên độ 4%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ gốc quá hạn, lãi vay thanh toán định kỳ vào ngày 10 hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm tiền vay là thế chấp các tài sản được liệt kê trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.052/TC22 ngày 18 tháng 7 năm 2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Thắm, Số công chứng 1440, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa Ngân hàng và bà Bùi Thị T.

Theo đó, tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc các thửa đất số 275, 503 và 505, cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị T.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, thời gian đầu bà Bùi Thị T thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền lãi theo thoả thuận. Tuy nhiên, từ kỳ trả nợ ngày 10 tháng 4 năm 2024, bà T không thanh toán lãi vay cho đến nay mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu. Do bà T đã vi phạm hợp đồng nên nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 20 tháng 10 năm 2025 là 380.618.903 đồng, trong đó gồm tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.859.999 đồng, tiền lãi quá hạn là 67.758.904 đồng, yêu cầu bà T tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa

thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 21 tháng 10 năm 2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

- Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu Toà án tuyên cho Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc các thửa đất số 275, 503 và 505, cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long của bà Bùi Thị T.

Bị đơn bà Bùi Thị T vắng mặt trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên toà nên không có lời trình bày, không gửi văn bản nêu ý kiến và tài liệu, chứng cứ cho Toà án xem xét.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm như sau:

Các giai đoạn tố tụng của vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng quy định pháp luật. Đối với người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn chấp hành chưa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S số tiền tính đến ngày 20 tháng 10 năm 2025 là 380.618.903 đồng, trong đó nợ gốc là 300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 12.859.999 đồng, nợ lãi quá hạn là 67.758.904 đồng. Bà T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả tất nợ. Trong trường hợp bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc các thửa đất số 275, 503 và 505, cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long.

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 tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S (trước đây là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ) khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bị đơn bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc, tiền lãi và xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết giữa các bên. Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" theo quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngân hàng cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm bởi việc vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo hợp đồng của bà T nên Ngân hàng có quyền khởi kiện theo khoản 2 Điều 68 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Bà T có nơi cư trú tại ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ vào quan hệ pháp luật tranh chấp và nơi cư trú của bị đơn xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre, nay là Toà án nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Người đại diện của Ngân hàng là ông P có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P. Bà T đã được Toà án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[5] Xét yêu cầu trả tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng của nguyên đơn:

Ngân hàng yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả tiền nợ gốc và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, tính đến ngày 20 tháng 10 năm 2025 tổng cộng là 380.618.903 đồng, trong đó gồm tiền nợ gốc là 300.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.859.999 đồng, tiền lãi quá hạn là 67.758.904 đồng, yêu cầu bà T tiếp tục chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 21 tháng 10 năm 2025 cho đến ngày thanh toán hết nợ.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng số N.0156/123 ngày 19 tháng 7 năm 2023 được ký kết giữa Ngân hàng và bà T là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, ràng buộc trách nhiệm giữa các bên. Ngân hàng xác định sau khi được giải ngân đủ số tiền vay, đến kỳ trả nợ ngày 10 tháng 4 năm 2024, bà T không thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi theo hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ cho đến hiện nay. Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu nhưng không được nên khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, bà T đã được tống

đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng bà không đến Toà tham gia tố tụng, không có ý kiến phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Toà án xem xét. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không phản đối những tình T, sự kiện, tài liệu, văn bản của nguyên đơn đưa ra thì nguyên đơn không phải chứng minh.

Từ các lý do trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà T còn nợ Ngân hàng các khoản tiền như Ngân hàng yêu cầu và buộc bà T có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng các khoản tiền này là phù hợp.

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

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.052/TC22 ngày 18 tháng 7 năm 2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Thắm, Số công chứng 1440, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa Ngân hàng và bà Bùi Thị T. Theo đó, bà T thế chấp các tài sản để đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc các thửa đất số 275, 503 và 505, cùng tờ bản đồ số 20, địa chỉ ấp T1, xã T2, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị T.

Xét hợp đồng giao kết giữa các bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, ràng buộc trách nhiệm giữa các bên. Tương tự như hợp đồng tín dụng, bà T cũng không có ý kiến phản đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn, không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Toà án xem xét. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không phản đối những tình T, sự kiện, tài liệu, văn bản của nguyên đơn đưa ra thì nguyên đơn không phải chứng minh. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì trên các thửa đất này không phát sinh thêm tài sản khác so với kết quả thẩm định của Ngân hàng khi thẩm định để cho vay.

Từ những lý do trên, xét thấy yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bà T có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng.

[8] Xét về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án tổng cộng là 400.000 đồng do bà T có nghĩa vụ chịu. Ngân hàng đã nộp tạm

ứng xong nên buộc bà T có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng số tiền này là phù hợp.

[9] Xét quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Vĩnh Long tại phiên tòa là phù hợp với các nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 320, 321, 322, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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 Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S.

Buộc bị đơn bà Bùi Thị T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 380.618.903 (ba trăm tám mươi triệu sáu trăm mười tám nghìn chín trăm lẻ ba) đồng, trong đó gồm tiền gốc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, tiền lãi trong hạn là 12.859.999 (mười hai triệu tám trăm năm mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) đồng, tiền lãi quá hạn là 67.758.904 (sáu mươi bảy triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn chín trăm lẻ bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Bùi Thị T còn có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số N.0156/123 ngày 19 tháng 7 năm 2023.

Trường hợp bà Bùi Thị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số K.052/TC22 ngày 18 tháng 7 năm 2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Ngọc Thắm, Số công chứng 1440, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre ngày 19 tháng 7 năm 2022 đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc các thửa đất số 275, 503 và 505, cùng

tờ bản đồ số 20, địa chỉ ấp T1, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre, nay là ấp T1, xã T3, tỉnh Vĩnh Long, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị T.

2. Về án phí:

- Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ chịu là 19.031.000 (mười chín triệu không trăm ba mươi mốt nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn một thành viên S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.857.000 (tám triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0011807 ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà Bùi Thị T có nghĩa vụ chịu là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng, buộc bà Bùi Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng số tiền này.

4. 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, có 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 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.

5. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự [2b];
- TAND tỉnh Vĩnh Long [1b];
- VKSND khu vực 9 – Vĩnh Long [1b];
- VKSND tỉnh Vĩnh Long [1b];
- THADS tỉnh Vĩnh Long [1b];
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng [3b];

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đinh Thị Kim Ngân