TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 370/2026/DS-ST
Ngày 28-5-2026
V/v hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*1/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

2/ Ông Nguyễn Văn Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phi Liễu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Mỹ Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 924/2026/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025 về "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 574/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Quỹ Tín dụng Nhân dân N1.

Địa chỉ: A Đường số A, khu đô thị N, phường C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hỗ Xuân Giang V, sinh năm 1976. (Có mặt).

Chức vụ: Nhân viên. Căn cước công dân: 046076000038.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/5/2026).

2. Bị đơn: Ông Trần Thế N, sinh năm 1984. Căn cước công dân: 093084000003. (Vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: T Chung cư T, khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Quỹ Tín dụng Nhân dân N1 (sau đây gọi tắt là Quỹ Tín dụng) trình bày: Quỹ Tín dụng đã ký với ông N hợp đồng tín dụng số 1-0007049/2023/HĐTD/QTDNDNCT ngày 19/12/2023 cho vay 1.300.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng, mục đích vay phục vụ nhu cầu đời sống. Lãi suất trong hạn thỏa thuận 14.4%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong

hạn. Quỹ Tín dụng đã giải ngân, ông N đã nhận đủ tiền vay theo Giấy nhận nợ ngày 20/12/2023.

Để đảm bảo khoản vay, ông N thế chấp cho Quỹ Tín dụng thửa đất số: 814, tờ bản đồ số 3 (200.6m^2 CLN); thửa 4044, tờ bản đồ số 3 (221m^2 CLN), địa chỉ đất: Khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ và thửa 7064, tờ bản đồ số 1 (146.5m^2 ODT), địa chỉ đất: Khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 545603, số vào sổ cấp GCN: CS16617 do Sở T cấp ngày 07/11/2022 cho ông Trần Thế N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 807096, số vào sổ cấp GCN: CS17646 do Sở T cấp ngày 06/6/2022 cho ông Trần Thế N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 322481, số vào sổ cấp GCN: CS09567 do Sở T cấp ngày 04/4/2018 cho ông Trần Thế N). Việc thế chấp được lập Hợp đồng thế chấp tài sản số 1-0006249/2022/HĐTC/QTDNDNCT ngày 27/4/2022 (VPCC Tây Nam công chứng số 843, quyển số 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/4/2022. Đăng ký thế chấp ngày 27/4/2022), Hợp đồng thế chấp tài sản số 1-0006402/2022/HĐTC/QTDNDNCT ngày 20/7/2022 (VPCC Hà Thanh Hải công chứng số A, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2022. Đăng ký thế chấp ngày 28/7/2022) và Hợp đồng thế chấp tài sản số 1-0007049/2023/HĐTC/QTDNDNCT ngày 19/12/2023 (VPCC Tây Nam công chứng số 1693, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2023. Đăng ký thế chấp ngày 19/12/2023) và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 19/12/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, tính đến ngày 02/4/2024 ông thanh toán 10.000.000 đồng, nợ gốc chưa thanh toán, hợp đồng tín dụng đã hết hạn.

Quỹ Tín dụng khởi kiện yêu cầu ông N trả nợ vay tổng cộng 1.735.434.100 đồng (gồm: nợ gốc 1.300.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 20/11/2025 là 435.434.100 đồng). Tiền lãi tiếp tục phải trả theo thỏa thuận hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Nếu không trả hoặc trả không hết nợ Quỹ Tín dụng được quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp đã ký.

Bị đơn ông N: Vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không ghi nhận được lời khai, ý kiến, yêu cầu của ông đối với yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng.

Tiến trình tố tụng: Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp vào ngày 10/4/2026, ghi nhận kích thước, diện tích đất phù hợp giấy chứng nhận; trên đất không có nhà cửa, cây trồng, vật kiến trúc nào khác; không có ai đang cư trú trên đất. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.100.000 đồng Quỹ Tín dụng đã tạm ứng và thực hiện xong.

Tại phiên tòa: đại diện hợp pháp Quỹ Tín dụng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về tiền vay gốc, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm khoản vay trong trường hợp không trả hoặc trả không hết nợ, cập nhật tiền tãi tính đến ngày 28/5/2026 là 580.834.600 đồng (gồm lãi trong hạn 466.460.900 đồng và lãi quá hạn 134.373.700 đồng) và tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất thỏa thuận từ ngày 29/5/2026 đến khi trả hết nợ.

Ông N vắng mặt, có đơn giải quyết, xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp đều được Quỹ Tín dụng và ông N ký kết đúng quy định, có đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Ông N được Tòa án thực hiện thủ tục tống đạt hợp lệ nhưng không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc khởi kiện của Quỹ Tín dụng mà chỉ có đơn giải quyết, xét xử vắng mặt chứng tỏ: Ông thống nhất, thừa nhận các nội dung khởi kiện của Quỹ Tín dụng, thừa nhận vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay gốc, lãi. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng là có căn cứ.

Căn cứ các Điều 98, 100, 108 Luật Các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 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 toà án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn kiện, lời khai của đương sự cùng chứng cứ thu thập được, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng để thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông N có đơn xét xử vắng mặt, Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông N theo quy định.

[2] Về quan hệ tín dụng: Ông N có đơn giải quyết, xét xử vắng mặt gửi cho Tòa án (mặc dù không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình về việc khởi kiện của Quỹ Tín dụng) chứng tỏ ông đã nhận được các thủ tục tục tố tụng của Tòa án, cũng như nội dung, yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng mà Tòa án truyền tải qua những thủ tục này nhưng không phản đối. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì lời khai, chứng cứ mà Quỹ Tín dụng cung cấp như hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, đơn đăng ký thế chấp, Giấy nhận nợ là chứng cứ chứng minh ông N có ký hợp đồng tín dụng vay tiền, đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay gốc, lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự và Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010, Quỹ Tín dụng khởi kiện thực hiện nghĩa vụ trả nợ, xử lý nợ đối với ông N là có căn cứ, đúng pháp luật. Số tiền ông N phải trả cho Q Tín dụng đến ngày 28/5/2026 là 1.880.834.600 đồng (gồm tiền gốc 1.300.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 446.460.900 đồng và lãi quá hạn 134.373.700 đồng). Ngoài ra, còn phải lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 29/5/2026 cho đến khi trả hết nợ.

[3] Trường hợp, ông N không trả hoặc trả không hết nợ, Quỹ Tín dụng được quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự đối với quyền sử dụng đất sau đây để thu hồi nợ: Thửa số: 814, tờ bản đồ số 3 (200.6m^2 CLN); thửa 4044, tờ bản đồ số 3 (221m^2 CLN), địa chỉ đất: Khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ và thửa 7064, tờ bản đồ số 1 (146.5m^2 ODT), địa chỉ đất: Khu vực

T, phường H, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 545603, số vào sổ cấp GCN: CS16617 do Sở T cấp ngày 07/11/2022 cho ông Trần Thế N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 807096, số vào sổ cấp GCN: CS17646 do Sở T cấp ngày 06/6/2022 cho ông Trần Thế N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 322481, số vào sổ cấp GCN: CS09567 do Sở T cấp ngày 04/4/2018 cho ông Trần Thế N).

[4] Xét thấy yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng có căn cứ chấp nhận toàn bộ nên ông N phải chịu 3.100.000 đồng chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc theo quy định tại các Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chi phí này Quỹ Tín dụng đã tạm ứng và thực hiện xong nên ông phải hoàn trả lại cho Quỹ Tín dụng số tiền này. Ngoài ra, ông N còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 68.425.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hoàn trả cho Q Tín dụng tiền tạm ứng án phí 32.320.000 đồng theo Biên lai số 0011532 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, khoản 2 Điều 92, 147, 157, 158, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 317, 318, 319, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự;

Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng 2010.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Quỹ Tín dụng Nhân dân N1.

Buộc ông Trần Thế N trả cho Quỹ Tín dụng Nhân dân N1 1.880.834.600 đồng (gồm tiền gốc 1.300.000.000 đồng, tiền lãi 580.834.600 đồng). Ngoài ra, còn phải tiếp tục lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 29/5/2026 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp, ông N không trả hoặc trả không hết nợ, Quỹ Tín dụng được quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất sau đây để thu hồi nợ: Thửa số: 814, tờ bản đồ số 3 (200.6m^2 CLN); thửa 4044, tờ bản đồ số 3 (221m^2 CLN), địa chỉ đất: Khu vực P, phường H, thành phố Cần Thơ và thửa 7064, tờ bản đồ số 1 (146.5m^2 ODT), địa chỉ đất: Khu vực T, phường H, thành phố Cần Thơ (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 545603, số vào sổ cấp GCN: CS16617 do Sở T cấp ngày 07/11/2022 cho ông Trần Thế N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 807096, số vào sổ cấp GCN: CS17646 do Sở T cấp ngày 06/6/2022 cho ông Trần Thế N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CN 322481, số vào sổ cấp GCN: CS09567 do Sở T cấp ngày 04/4/2018 cho ông Trần Thế N).

Về chi phí tố tụng, án phí: Ông Trần Thế N hoàn trả cho cho Quỹ Tín dụng Nhân dân N1 3.100.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ông Trần Thế N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 68.425.000 đồng. Hoàn trả cho Quỹ Tín dụng Nhân dân N1 tiền tạm ứng án phí 32.320.000 đồng theo Biên lai số 0011532 ngày 05/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Cần Thơ;
- VKSND Thành phố Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3 – Cần Thơ;
- P. THADS Khu vực 3 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 12).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Minh Mẫn