TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 - VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2026/KDTM-ST
Ngày: 23-6-2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tấn Đạt;

2. Bà Phạm Thu Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà Võ Thị Minh Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 09/2026/TLST - KDTM ngày 09/3/2026 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: 07/2026/QĐXXST-KDTM, ngày 19 tháng 5 năm 2026 và quyết định hoãn phiên tòa số 271/2026/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ngân hàng N. Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường L, phường G, 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 tham gia tố tụng của nguyên đơn:

Ông Võ Đệ Q, sinh năm 1976 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng cá nhân A Chi nhánh B.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963;

Căn cước công dân số: 083063011267.

Là chủ hộ kinh doanh Nguyễn Văn M; trụ sở hộ kinh doanh: Thửa đất số 390, tờ bản đồ số 14, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long).

Nơi cư trú: Ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964;

Căn cước công dân số: 083164008637.

Nơi cư trú: Ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

3. Ông Nguyễn Chí H, sinh năm 1993;

Căn cước công dân số: 083093005816.

Nơi cư trú: Ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

(Ông Q có mặt; ông M, bà L, ông H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Đệ Q trình bày:

Ngân hàng N Chi nhánh B (gọi tắt: Ngân hàng) có ký kết với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L (vợ ông M), ông Nguyễn Chí H (con ông M và bà L) đã thực hiện ký kết Hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024. Số tiền vay tối đa: 3.000.000.000 đồng; phương thức cho vay: cho vay theo hạn mức; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động mua bán dừa khô; lãi suất vay là 7,5%/năm, trả lãi định kỳ 03 tháng 01 lần; thời hạn duy trì hạn mức tối đa: 36 tháng, kể từ ngày 26/9/2024 đến ngày 26/9/2027. Việc giải ngân như sau: vào tháng 9/2024 giải ngân số tiền 1.800.000.000 đồng (đã thanh toán xong), vào tháng 10/2024 giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng (đã thanh toán xong).

Ngày 13/02/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, đến ngày 13/8/2025 phải trả đủ 1.500.000.000 đồng gốc.

Ngày 20/02/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, đến ngày 20/8/2025 phải trả đủ 300.000.000 đồng gốc.

Ngày 17/4/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, đến ngày 17/10/2025 phải trả đủ 1.200.000.000 đồng gốc.

Để đảm bảo cho khoản vay trên các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051A/HĐTC ngày 28/9/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.620 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M ngày 27/5/1998 cho hộ Nguyễn Văn M, cập nhật chỉnh lý ngày 12/3/2019.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051B/HĐTC ngày 28/9/2023 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.574 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M ngày 01/11/2005 cho ông Nguyễn Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị Lệ .

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051C/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.117 m^2, tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 04/11/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Lệ .

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

Vì vậy, Ngân hàng N yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ còn thiếu tính đến hết ngày 23/6/2026 của Hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024 tổng cộng là 3.323.972.299 đồng, trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 53.687.671 đồng, nợ lãi quá hạn là 266.073.287 đồng, nợ lãi chậm trả 4.211.341

đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 24/6/2026 đến khi ông M, bà L, ông H thanh toán xong nợ cho ngân hàng.

Trường hợp, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật theo các hợp đồng bảo đảm sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051A/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051B/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051C/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H phải tiếp tục thanh toán toàn bộ phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi nghĩa vụ trả nợ được thực hiện đầy đủ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông có vay tiền của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như ngân hàng đã khởi kiện, ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng nhưng do hiện nay kinh tế gia đình ông gặp khó khăn, nên ông đang sắp xếp kinh tế để trả nợ cho ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa nên không có lời trình bày.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định,

bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ còn thiếu tính đến hết ngày 23/6/2026 của Hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024 tổng cộng là 3.323.972.299 đồng, trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 53.687.671 đồng, nợ lãi quá hạn là 266.073.287 đồng, nợ lãi chậm trả 4.211.341 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 24/6/2026 đến khi ông M, bà L, ông H trả tất toán nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051A/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051B/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051C/HĐTC ngày 28/09/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 2, diện tích: 6.620 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 2, diện tích: 1.574 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 17, diện tích: 1.117 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán thì ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H phải

tiếp tục thanh toán toàn bộ phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi nghĩa vụ trả nợ được thực hiện đầy đủ.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

Về án phí: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H phải liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 98.479.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản" được Tòa án xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Văn M đã được Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện M, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 55D8009547, đăng ký lần đầu ngày 12/7/2023, địa điểm kinh doanh: Thửa đất số 390, tờ bản đồ số 14, ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã M, tỉnh Vĩnh Long), đại diện hộ kinh doanh Nguyễn Văn M. Theo khoản 3 Điều 9 của hợp đồng tín dụng và Điều 9 của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì các bên thỏa thuận có quyền khởi kiện ra Tòa án nơi bên cho vay đóng trụ sở để yêu cầu giải quyết, bên cho vay là Ngân hàng N Chi nhánh B, có trụ sở tại địa chỉ: Số A, N, phường A, tỉnh Vĩnh Long nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Vĩnh Long theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội).

[3] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải nhưng ông M, bà L, ông H không có mặt, vụ án không tiến hành mở phiên hòa giải được và tại phiên tòa ông M, bà L, ông H vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật

Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà L, ông H là phù hợp.

[4] Về nội dung:

Xét hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024, báo cáo đề xuất giải ngân kiêm giấy nhận nợ ngày 13/02/2025, ngày 20/02/2025, ngày 17/4/2025 được ký kết giữa bên cho vay là Ngân hàng N Chi nhánh B với bên vay là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H và theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2023 giữa bên ủy quyền bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H với bên được ủy quyền là ông Nguyễn Văn M thì bà L và ông H đã ủy quyền cho ông M được trọn quyền quyết định đối với việc ký kết các hợp đồng với phía ngân hàng.

Xét thấy, sau khi ký kết hợp đồng nêu trên, ngày 13/02/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 1.500.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, lãi suất vay là 7,5%/năm, trả lãi định kỳ 03 tháng 01 lần vào ngày 13 tây. Bị đơn đã trả cho ngân hàng số tiền lãi là 27.792.334 đồng, đến ngày 13/8/2025 thì vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

Ngày 20/02/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, lãi suất vay là 7,5%/năm, trả lãi định kỳ 03 tháng 01 lần vào ngày 20 tây. Bị đơn đã trả cho ngân hàng số tiền lãi là 5.547.945 đồng, đến ngày 20/8/2025 thì vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

Ngày 17/4/2025 ngân hàng giải ngân số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn trả gốc là 06 tháng, lãi suất vay là 7,5%/năm, trả lãi định kỳ 03 tháng 01 lần vào ngày 17 tây. Bị đơn đã trả cho ngân hàng số tiền lãi là 19.660.274 đồng, đến ngày 17/10/2025 thì vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông M trình bày ông có vay tiền của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như ngân hàng đã khởi kiện, ông đồng ý trả nợ theo yêu cầu của ngân hàng nhưng do hiện nay kinh tế gia đình ông gặp khó khăn nên ông đang sắp xếp kinh tế để trả nợ cho ngân hàng, xét thấy việc ông M thừa nhận có vay tiền và đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng là tình tiết không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hai bên đã lập hợp đồng tín dụng về hình thức và nội dung đúng theo quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý, ràng buộc

quyền và nghĩa vụ đối với hai bên. Khi ký hợp đồng vay thì giữa hai bên có thỏa thuận lãi suất, tiền lãi chậm trả, các loại phí phạt theo quy định của Ngân hàng. Căn cứ vào Điều 468 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng thì 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 của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông M, bà L, ông H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho bà L, ông H thông báo về việc thụ lý vụ án; trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tống đạt hợp lệ cho bà L, ông H thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, trong đó có thể hiện các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà L, ông H không có gửi đến Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng, cũng như việc bà L, ông H có hay không có vay tiền của Ngân hàng. Như vậy, bà L, ông H đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 72 và Điều 199 của Bộ luật Tố tụng dân sự; trong khi chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện rõ nội dung bà L, ông H có vay tiền của Ngân hàng và hiện nay còn nợ tiền của Ngân hàng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn Ngân hàng N yêu cầu các bị đơn ông M, bà L, ông H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ còn thiếu tính đến hết ngày 23/6/2026 của Hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024 tổng cộng là 3.323.972.299 đồng, trong đó: nợ gốc 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 53.687.671 đồng, nợ lãi quá hạn là 266.073.287 đồng, nợ lãi chậm trả 4.211.341 đồng. Đồng thời phải tiếp tục trả lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng trên từ ngày 24/6/2026 đến khi ông M, bà L, ông H trả tất toán nợ cho Ngân hàng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông M, bà L đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051A/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051B/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051C/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo với Ngân hàng để thế chấp

các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 2, diện tích: 6.620 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long); Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 2, diện tích: 1.574 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long); Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 17, diện tích: 1.117 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Xét Hợp đồng thế chấp trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Các Hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng, chứng thực theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện M (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ). Như vậy, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với các điều 119, 298, 299, 319 và Điều 320 của Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng ông M, bà L, ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng. Vì vậy để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay, ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải liên đới chịu. Nguyên đơn đã nộp xong nên buộc các bị đơn phải liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 98.479.000 đồng [72.000.000 đồng + (2% x 1.323.972.299 đồng)].

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 207, 208, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15 (Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật

Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án của Quốc hội);

Căn cứ các điều 119, 295, 298, 299, 301, 303, 317, 318, 319, 320, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ các điều 27, 30, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình;

Căn cứ Điều 26 của 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 N đối với các bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, cụ thể:

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền nợ còn thiếu tính đến hết ngày 23/6/2026 của Hợp đồng tín dụng số 7100LAV202400674 ngày 26/9/2024 tổng cộng là 3.323.972.299đ (ba tỉ, ba trăm hai mươi ba triệu, chín trăm bảy mươi hai nghìn, hai trăm chín mươi chín đồng), trong đó: nợ gốc 3.000.000.000đ (ba tỉ đồng); lãi trong hạn là 53.687.671đ (năm mươi ba triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi mốt đồng), nợ lãi quá hạn là 266.073.287đ (hai trăm sáu mươi sáu triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi bảy đồng), nợ lãi chậm trả 4.211.341đ (bốn triệu, hai trăm mười một nghìn, ba trăm bốn mươi mốt đồng) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng nêu trên từ ngày 24/6/2026 đến khi ông M, bà L, ông H trả tất toán nợ cho Ngân hàng.

1.2. Trường hợp ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo các các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051A/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051B/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 2023.80.15.0051C/HĐTC ngày 28/9/2023 và các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo giữa Ngân hàng N với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1381, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.620 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1382, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.574 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 213, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.117 m², tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre (nay là xã Đ, tỉnh Vĩnh Long).

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán thì ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Chí H phải tiếp tục thanh toán toàn bộ phần nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi nghĩa vụ trả nợ được thực hiện đầy đủ.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng N số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Chí H phải liên đới nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 98.479.000đ (chín mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi chín nghìn đồng), nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Ngân hàng N không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 47.740.000đ (bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003481 ngày 03/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 5 - Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diễm My