TOÀ 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: 120/2026/DS-ST
Ngày: 13-3-2026
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 3 – CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Diệp Hoàng Giang
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Văn Til
Ông Tăng Hoàng Đa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tưởng - 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: Ông Tạ Bá Nhịn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 641/2025/TLST-DS ngày 07/11/2025, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 222/2025/QĐXXST-DS ngày 25/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP S**. Địa chỉ: Số 77, Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.

Chi nhánh Cần Thơ: Tầng 9, Tòa nhà S1, số A Đại lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Phê E - Chuyên viên xử lý nợ (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Minh Đ**, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trần Bá V**, sinh năm 1997. Địa chỉ: Ấp N, xã P, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là S1) và ông Nguyễn Minh Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0011/2024/HDTDTDH-CN/SHB.130303 ngày

25/4/2024, số tiền vay 1.400.000.000 đồng. Thời gian vay 230 tháng. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn bù đắp tiền mua nhà ở. Lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay trong hạn được quy định cụ thể tại từng khế ước nhận nợ; Lãi suất chậm trả lãi: Lãi suất chậm trả bằng 50% lãi suất cho vay trong hạn và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất vay quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Phương thức cho vay: cho vay từng lần. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Khoản vay của ông Nguyễn Minh Đ được đảm bảo bằng việc ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2024/HĐTC-CN/SHB.130303 ngày 25/4/2024, cụ thể: quyền sử dụng đất diện tích 291m^2 loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 572, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, 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 phát hành CX 744232, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/10/2020, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đ ngày 25/4/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 2124, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 25/4/2024 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, ngày 26/4/2024.

Ngày 26/4/2024 S1 Chi nhánh C - PGD Xuân Khánh đã giải ngân cho ông Nguyễn Minh Đ theo khế ước nhận nợ số 01-0011/2024/HDTDTDH-CN/SHB.130303, cụ thể số tiền 1.400.000.000 đồng; lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn từ ngày 26/4/2024 đến ngày 26/4/2025 là 8%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh lần đầu tiên vào ngày 26/4/2025, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần; Phương thức giải ngân: chuyển khoản; lịch trả nợ: trả nợ gốc hàng tháng vào ngày 25, mỗi tháng trả 4.500.000 đồng. Số tiền gốc còn lại trả vào kỳ cuối.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Minh Đ đã không thực hiện đúng lịch trả nợ như đã cam kết. S1 đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu thực hiện việc trả nợ nhưng ông Nguyễn Minh Đ đã không thực hiện. Tính đến ngày 26/12/2025, ông Nguyễn Minh Đ đã trả tổng số tiền là 71.420.032 đồng, (trong đó: nợ gốc đã trả: 24.900.000 đồng, lãi trong hạn đã trả: 46.470.364 đồng, lãi chậm trả lãi đã trả: 49.668 đồng). Tạm tính đến ngày 26/12/2025, ông Nguyễn Minh Đ còn phải trả tổng số tiền là: 1.549.731.741 đồng, trong đó: nợ gốc 1.375.100.000 đồng; nợ lãi trong hạn 163.140.870 đồng; lãi quá hạn là 6.553.334 đồng, gồm: (lãi quá hạn 100%: 4.380.676 đồng và lãi phạt chậm gốc 50%: 2.172.658 đồng); lãi chậm trả lãi: 4.937.537 đồng. Ông Nguyễn Minh Đ không thực hiện đúng lịch trả nợ như đã cam kết với Ngân hàng TMCP S (S1) như đã thỏa thuận.

Ngân hàng TMCP S (S1) khởi kiện ông Nguyễn Minh Đ yêu cầu giải quyết những yêu cầu sau:

Buộc ông Nguyễn Minh Đ phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP S (S1) toàn bộ số tiền tính đến ngày 26/12/2025 là: 1.549.731.741 đồng, trong đó: (nợ gốc 1.375.100.000 đồng, nợ lãi 174.631.741 đồng). Kể từ ngày 27/12/2025, ông Nguyễn Minh Đ còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S (S1) số tiền nợ theo mức lãi suất quá hạn phát sinh tại Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay.

Đề nghị Tòa án tuyên công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số0011/2024/HĐTC-CN/SHB.130303 ngày 25/4/2024 giữa ông Nguyễn Minh Đ với S1 đã được công chứng tại Văn phòng C1 có hiệu lực pháp luật và tiếp tục thi hành.

Trường hợp, ông Nguyễn Minh Đ không trả được nợ, hoặc trả nợ không đầy đủ, thì Ngân hàng TMCP S (S1) được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2024/HĐTC-CN/SHB.130303 ngày 25/4/2024 nêu trên để thu hồi nợ vay.

Bị đơn ông Nguyễn Minh Đ trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hiện tại ông còn nợ Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/12/2025 là 1.549.731.741 đồng, trong đó: (nợ gốc: 1.375.100.000 đồng, nợ lãi 174.631.741 đồng). Trường hợp, ông không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì thống nhất để Ngân hàng TMCP S (S1) phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0011/2024/HĐTC-CN/SHB.130303 ngày 25/4/2024 nêu trên để thu hồi nợ vay. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 572 thì đã có căn nhà trên đất. Căn nhà này ông đang cho ông Trần Bá V thuê nhưng không làm hợp đồng, khi nào ông V không thuê thì trả nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Bá V trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 20/01/2026 như sau: Nguồn gốc thửa đất là 572, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (cũ) là của ông. Tháng 5/2024, ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Lương Văn T, địa chỉ ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ (cũ) với giá 1.200.000.000 đồng, ông T đã trả cho ông số tiền tổng cộng là 606.500.000 đồng, số tiền còn lại đến nay ông T chưa trả cho ông. Còn khi đi ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng do ông T nói với ông là đang bị nợ xấu không vay ngân hàng được nên nhờ ông Nguyễn Minh Đ đứng tên để ký hợp đồng chuyển nhượng với ông (ông Đ chỉ đứng tên giùm). Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông sẽ kiện ông T trong vụ án khác

Tại phiên toà,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/3/2026 là 1.586.728.461 đồng và còn phải tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/3/2026 đến khi hết nợ. Trường hợp ông Đ không trả được nợ đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời thừa nhận của bị đơn có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Minh Đ trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/3/2026, tổng cộng là 1.586.728.461 đồng và còn phải trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký từ ngày 14/3/2026 đến khi trả hết nợ. Trường hợp không trả được nợ có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là vụ án dân sự, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* nên căn cứ Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/3/2026 là 1.586.728.461 đồng, trong đó mức lãi suất là do các bên tự thỏa thuận. Về lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi nguyên đơn đã tính đúng theo quy định pháp luật. Quá trình tố tụng, bị đơn thừa nhận và đồng ý trả số nợ gốc và lãi như nguyên đơn đã yêu cầu nhưng chưa trả được do hoàn cảnh kinh tế khó khăn. Theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả nợ gốc và lãi như trên là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 291m^2 tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ: Việc thế chấp và đăng ký thế chấp tuân thủ đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu số tiền 2.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền 2.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 74, Điều 92, Điều 102, Điều 147, Điều 157, Điều 188, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 320, Điều 321, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S.

Buộc ông Nguyễn Minh Đ phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 13/3/2026, tổng cộng là 1.586.728.461 đồng *(Một tỷ, năm trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm sáu mươi mốt đồng)* và còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 14/3/2026 đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Minh Đ không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất diện tích 291m^2 tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 744232, số vào sổ cấp GCN: CS05003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 07/10/2020, xác nhận chỉnh lý cho ông Nguyễn Minh Đ ngày 25/4/2024.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Nguyễn Minh Đ phải chịu số tiền 2.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại số tiền 2.000.000 đồng cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu số tiền 59.602.000 đồng *(Năm mươi chín triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn đồng)*. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.624.000 đồng theo biên lai thu số 0008188 ngày 31/10/2025 đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 3 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Diệp Hoàng Giang