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

Bản án số: 49/2026/DS-ST.
Ngày: 22-4-2026.
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 5 – TÂY NINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Ngọc Dình.

Ông Đinh Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân Khu Vực 5 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 5 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Tường Vi - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu Vực 5 – Tây Ninh, Tòa án nhân dân Khu Vực 5 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 195/2025/TLST-DS, ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2026/QĐXXST-DS, ngày 16 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á).

Trụ sở chính: Phường N, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ trụ sở: phố K, phường Cửa Nam (trước là phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm), Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: phường V (trước là Phường 9, Quận 10), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn Đ – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Xuân H – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại:

- Ông Võ Ngọc H – Giám đốc PGD Lý Thái Tổ. (vắng mặt)

- Ông Doãn Trạng T – Chuyên viên kinh doanh. (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 074078009719, cấp ngày 10/7/2021.

- Bà Võ Thị Mỹ K- Nhân viên kinh doanh. (có mặt)

Căn cước công dân số: 089196009749, cấp ngày 13/01/2025.

Địa chỉ: đường L, phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Duy K, sinh ngày 08/11/1995. (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 080095000551, cấp ngày 10/4/2021.

Địa chỉ: ấp M, xã An Lục Long, tỉnh Tây Ninh (trước là ấp M, xã Dương Xuân Hội, huyện Châu Thành, tỉnh Long An).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày trong đơn khởi kiện và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà:

Ông Nguyễn Duy K vay vốn tại Ngân hàng TNHH MTV số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023.

Trong đó:

+ Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)

+ Thời gian duy trì hạn mức: từ 05/10/2023 đến hết ngày 04/10/2024

+ Thời hạn cho vay: 300 tháng.

+ Lãi suất cho vay: Lãi suất là 10%/năm trong 12 tháng đầu.

+ Mục đích: Vay hoàn vốn nhận chuyển nhượng bất động sản.

Quan hệ bảo đảm tiền vay: Toàn bộ nghĩa vụ nợ theo hợp đồng cho vay trên được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0031/TC23 ngày 15/11/2023, đăng ký biện pháp bảo đảm đúng theo quy định. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 507, tờ bản đồ số 11 xã Phú Ngãi Trị, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là xã Tầm Vu, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 065969, số vào sổ cấp GCN: CH10355 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 10/02/2022 cho ông Nguyễn Duy K.

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, ông Nguyễn Duy K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi của khoản vay nêu trên từ kỳ trả tiền thứ 8 (ngày 20/7/2024). Ông Nguyễn Duy K trả gốc với số tiền là 46.690.000 đồng, trả lãi trong hạn với số tiền là 121.145.617 đồng, trả lãi quá hạn số tiền là 254.924 đồng.

Tính đến ngày 22 tháng 4 năm 2026, ông Nguyễn Duy K còn nợ Ngân hàng TNHH MTV số V tổng số tiền 2.348.903.267 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.953.310.000 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 374.099.526 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 21.493.741 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Duy K phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TNHH MTV số V toàn bộ số tiền gốc, nợ lãi và các khoản phí, chi phí phát sinh theo hợp đồng cấp tín dụng nêu trên.

Ông Nguyễn Duy K còn phải trả các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên.

Ông Nguyễn Duy K không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TNHH MTV số V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp nêu trên theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số để thu hồi nợ theo quy định.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng, thì ông Nguyễn Duy K vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngân hàng cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ông Nguyễn Duy K trình bày tại phiên hoà giải ngày 29 tháng 01 năm 2026 như sau:

Ông Nguyễn Duy K có vay vốn tại Ngân hàng TNHH MTV số V số tiền là 2.000.000.000 đồng. Ông Nguyễn Duy K còn nợ tiền vay và tiền lãi như người đại diện của Ngân hàng trình bày. Ông Nguyễn Duy K đồng ý xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Ông Nguyễn Duy K không có vợ.

Tại biên bản hoà giải thành ngày 29 tháng 01 năm 2026, nguyên đơn và bị đơn thoả thuận được như sau:

- Về số nợ vốn vay: Ông Nguyễn Duy K có vay vốn tại Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) số tiền vay và tiền lãi là 2.295.617.178 đồng, theo hợp đồng tín dụng dài hạn **số** K.0049/1323 ngày 15/11/2023.

- Phương thức thanh toán nợ: Chậm nhất đến ngày 28/02/2026, ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V số tiền vay và tiền lãi tính đến ngày 29/01/2026 là 2.295.617.178 đồng.

Kể từ ngày 30/01/2026 đến khi thi hành xong số tiền trên, ông Nguyễn Duy K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền vốn vay chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023.

- Đối với tài sản thế chấp: Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0031/TC23 ngày 15/11/2023. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 507, tờ bản đồ số 11 xã Phú Ngãi Trị, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là xã Tầm Vu, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 065969, số vào sổ cấp GCN: CH10355 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 10/02/2022 cho ông Nguyễn Duy K.

Đến thời hạn thi hành án, ông Nguyễn Duy K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp để thanh toán tiền vay và lãi cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0031/TC23 ngày 15/11/2023. Nếu tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ thì ông Nguyễn Duy K tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo đúng Hợp đồng tín dụng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng). Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) đã nộp tạm ứng số tiền này. Ông Nguyễn Duy K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng), ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) số tiền là 1.400.000 đồng (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí: Ông Nguyễn Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 38.956.171 đồng. Ngân hàng trách nhiệm hữu hạn một thành viên số V (tên cũ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á) không phải chịu án phí.

Do các đương sự chưa thoả thuận về số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ khi Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án, nên Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh không ra quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự.

Các đương sự không còn trình bày hay yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 5- Tây Ninh tham gia phiên tòa trình bày: Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, hòa giải và xét xử.

Nội dung: Nguyên đơn cung cấp được chứng cứ chứng minh là bị đơn có vay và còn nợ nguyên đơn như nguyên đơn trình bày, bị đơn thừa nhận số nợ trên. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 và Điều 103 của Luật Các tổ chức tín dụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng tín dụng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Tây Ninh thụ lý giải quyết.

[2] Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] Nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023. Hợp đồng tín dụng trên được các đương sự tự nguyện thỏa thuận và xác lập, phù hợp với quy định của pháp luật, nên hợp đồng tín dụng trên là căn cứ để giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các bên.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền vay và tiền lãi tính đến ngày 22 tháng 4 năm 2026 với tổng số tiền 2.348.903.267 đồng, trong đó nợ gốc 1.953.310.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 374.099.526 đồng và nợ lãi quá hạn là 21.493.741 đồng, theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023. Tại Biên bản hoà giải thành ngày 29 tháng 01 năm 2026, nguyên đơn và bị đơn thống nhất được số tiền vay, tiền lãi và phương thức thanh toán, tuy nhiên các đương sự chưa thoả thuận về số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ khi Toà án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết vụ án, nên Toà án nhân dân khu vực 5 – Tây Ninh không ra quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn cung cấp được đầy đủ chứng cứ để chứng minh là bị đơn có vay tiền và còn nợ tiền vay, tiền lãi như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vay và tiền lãi theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 và Điều 103 của Luật Các tổ chức tín dụng, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền vay và tiền lãi tính đến ngày 22 tháng 4 năm 2026 với tổng số tiền 2.348.903.267 đồng, trong đó nợ gốc 1.953.310.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 374.099.526 đồng và nợ lãi quá hạn là 21.493.741 đồng. Tiếp tục tính lãi từ ngày 23 tháng 4 năm 2026, theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023, cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ nguyên đơn.

[5] Nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0031/TC23 ngày 15/11/2023. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 507, tờ bản đồ số 11 xã Phú Ngãi Trị, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là xã Tầm Vu, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 065969, số vào sổ cấp GCN: CH10355 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 10/02/2022 cho ông Nguyễn Duy K. Đăng ký Giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An là phù hợp với quy định của pháp luật, nên Ngân hàng TNHH MTV số V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 16.400.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền này. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này, buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền là 16.400.000 đồng.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, nên chấp nhận.

[8] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100 và Điều 103 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 trả tiền vay và tiền lãi của Ngân hàng TNHH MTV số V, buộc ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TNHH MTV số V tiền vay và tiền lãi tính đến ngày 22 tháng 4 năm 2026 với tổng số tiền 2.348.903.267 đồng (hai tỷ ba trăm bốn mươi tám triệu chín trăm lẻ ba nghìn hai trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó nợ gốc 1.953.310.000 đồng (một tỷ chín trăm năm mươi ba triệu ba trăm mười nghìn đồng), nợ lãi trong hạn là 374.099.526 đồng (ba trăm bảy mươi bốn triệu không trăm chín mươi chín nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng) và nợ lãi quá hạn là 21.493.741 đồng (hai mươi mốt triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng), tiếp tục tính lãi từ ngày 23 tháng 4 năm 2026, theo hợp đồng tín dụng dài hạn số K.0049/1323 ngày 15/11/2023, cho đến khi bị đơn thanh toán xong toàn bộ khoản nợ nguyên đơn.

2. Ngân hàng TNHH MTV số V có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số K.0031/TC23 ngày 15/11/2023. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 507, tờ bản đồ số 11 xã Phú Ngãi Trị, huyện Châu Thành, tỉnh Long An (nay là xã Tầm Vu, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 065969, số vào sổ cấp GCN: CH10355 do UBND huyện Châu Thành cấp ngày 10/02/2022 cho ông Nguyễn Duy K, để đảm bảo việc thi hành án.

3. Ông Nguyễn Duy K phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 16.400.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), Ngân hàng TNHH MTV số V đã nộp tạm ứng số tiền này. Ông Nguyễn Duy K có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng TNHH MTV số V số tiền là 16.400.000 đồng (mười sáu triệu bốn trăm

nghìn đồng). Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Ngân hàng TNHH MTV số V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TNHH MTV số V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.217.219 đồng (ba mươi sáu triệu hai trăm mười bảy nghìn hai trăm mười chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020789 ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 78.978.065 đồng (bảy mươi tám triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng).

5. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm.

6. 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 quy định tại các Điều 6, 7, 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:
-Tòa án tỉnh;
-Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 5-Tây Ninh;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5 - Tây Ninh;
-Các đương sự;
-Lưu (hồ sơ, án văn)

TAND KHU VỰC 5

HMA220426.TL.QDBA 503

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

Võ Văn Tùng