

Bản án số: 173/2025/DS-ST

Ngày 25 - 9 - 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
dân sự vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh Riêng

2. Ông Lê Văn Chi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phụng - là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Nhiều - Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 174/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2025/QĐXXST-DS, ngày 25 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H (viết tắt H)

Địa chỉ: B B, N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân Đ - Giám đốc phòng G; địa chỉ: E, QL F, khu phố M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Kiên Giang (Nay là khu phố M, xã C, tỉnh An Giang) theo quyết định ủy quyền số 3385/2024/QĐ-TGD ngày 22/8/2024.

Người được ủy quyền lại: Anh Hồ Hoàng N - sinh năm: 1996; Chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng; địa chỉ: (Theo văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 8 năm 2025.

2. **Bị đơn:** Anh Tô Văn S - sinh năm: 1990; chị Thị L - sinh năm: 1992; Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, tỉnh An Giang.

(Ông Hồ Hoàng N có mặt; anh S - chị L vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/3/2025 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Hoàng N trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển thành phố H và vợ chồng anh S - chị L ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 65/20PGDML/HĐTD vào ngày 09/10/2020, thời hạn vay 60 tháng. Số tiền vay gốc 250.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 12%/năm. Anh S và chị L đã trả xong số tiền trên. Đến ngày 16/06/2021 thì giữa Ngân hàng và vợ chồng anh S - chị L ký thỏa thuận phụ lục Hợp đồng số 65/20/PGDML/HĐTD/PL01, với nội dung anh S - chị L vay số tiền 550.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 12%/năm anh S - chị L đã trả xong số tiền trên. Ngày 17/8/2023, Ngân hàng và vợ chồng S - chị L tiếp tục ký thỏa thuận phụ lục Hợp đồng số 65/20/PGDML/HĐTD/PL02, với nội dung anh S - chị L vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 12%/năm. Quá trình vay thì anh S - chị L có trả cho Ngân hàng số tiền gốc 100.029 đồng, tiền lãi 95.359 đồng. Anh S - chị L vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/12/2023. Ngân hàng đã ra văn bản nhắc nhở nhiều lần nhưng không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết với nhau. Số tiền gốc và lãi Ngân hàng tạm tính đến ngày 25/9/2025, anh S - chị L còn nợ của Ngân hàng là: 395.834.466 đồng (trong đó: tiền gốc 299.899.971 đồng, tiền lãi trong hạn 19.832.860 đồng, lãi quá hạn 73.623.886 đồng, lãi chậm trả lãi 2.477.749 đồng. Đồng thời, tính lãi phát sinh từ ngày 26/9/2025 cho đến khi giải quyết xong vụ kiện.

Anh S - chị L có thể chấp bảo đảm nợ vay cho Ngân hàng gồm: Quyền sử dụng đất số BM 915603, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 31, có diện tích 569 m² (đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn). Quyền sử dụng đất số BM 915605, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.900 m² (đất trồng cây hàng năm), các thửa đất đều tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang đứng tên anh Tô Văn S, chị Thị L. Trong hai thửa đất thế chấp trên, anh S - chị L đáo hạn vay lại nên Ngân hàng tất toán và trả lại quyền sử dụng đất số BM 915605, thửa đất số 164, tờ bản đồ số 31, diện tích 2.900 m² (đất trồng cây hàng năm). Trường hợp anh S - chị L không thanh toán số tiền trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất số BM 915603, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 31, có diện tích 569 m² (đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn) đứng tên anh Tô Văn S, chị Thị L, để đảm bảo khoản vay.

Bị đơn anh Tô Văn S, chị Thị L đã được Tòa án triệu tập lấy lời khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do

và không có văn bản trình bày ý kiến phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng như sau: Quá trình thụ lý vụ án, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật, xác định đúng quan hệ tranh chấp, đương sự trong vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Nguyên đơn chấp hành tốt các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành

Về quan điểm giải quyết vụ án, qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - An Giang xét thấy Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H và anh S - chị L đã ký hợp đồng tín dụng với nhau; anh S - chị L vay số tiền gốc 300.000.000 đồng, có thỏa thuận về lãi suất, thế chấp tài sản đảm bảo theo quy định nên công nhận giá trị của hợp đồng. Đến hạn thanh toán nhưng anh S - chị L đã vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng khởi kiện là hoàn toàn có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc anh S - chị L phải trả số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng 395.834.466 đồng và lãi phát sinh. Trường hợp không thanh toán thì có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đảm bảo khoản vay. Về án phí tính theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1} Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H khởi kiện yêu cầu anh Tô Văn S và chị Thị L phải trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bị đơn có nơi cư trú tại huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang) nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 5 - An Giang thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự, thủ tục.

{1.2} Về sự có mặt của đương sự: Anh S - chị L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa. Xét thấy việc vắng mặt của anh S - chị L không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên áp dụng khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh S - chị L.

[2] Về nội dung:

{2.1} Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh Tô Văn S và chị Thị L trả số tiền gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng tạm tính đến

ngày 25/9/2025 là: 395.834.466 đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

{2.2} Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì thấy rằng: Giữa Ngân hàng và anh S - chị L ký kết với nhau Hợp đồng tín dụng số 65/20PGDML/HĐTD vào ngày 09/10/2020, anh S – chị L đã trả xong và đến ngày 16/6/2021 ký kết bổ sung phụ lục hợp đồng vay số tiền 550.000.000 đồng, anh S - chị L cũng đã thanh toán xong. Đến ngày 17/8/2023 thì giữa Ngân hàng và vợ chồng anh S - chị L ký kết phụ lục hợp đồng số 65/20/PGDML/HĐTD/PL02, với nội dung anh S - chị L vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận 12%/năm. Quá trình vay thì anh S - chị L có trả cho Ngân hàng số tiền gốc 100.029 đồng, tiền lãi 95.359 đồng. Anh S - chị L vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 26/12/2023, Ngân hàng đã ra văn bản nhắc nhở nhiều lần nhưng không thanh toán tiền cho Ngân hàng theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Hội đồng xét xử thấy rằng các bên ký kết với nhau đều được lập thành văn bản, các bên tự nguyện giao kết và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng được xác lập đảm bảo về mặt nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng tín dụng nêu trên là sự thật và công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng.

Ngân hàng có cung cấp các tài liệu chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 65/20PGDML/HĐTD vào ngày 09/10/2020. Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 65/20/PGDML/HĐTD/PL01 ký ngày 16/6/2021. Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 65/20/PGDML/HĐTD/PL02 ký ngày 17/8/2023. Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng có công chứng tại văn phòng công chứng. Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, bảng kê chiết tính nợ. Do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ, phía Ngân hàng có ra thông báo nhắc nhở cho anh S - chị L biết qua số điện thoại của anh S - chị L cung cấp và yêu cầu anh S - chị L thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng phía Ngân hàng sau đó không liên lạc được và đến địa chỉ do anh S - chị L cung cấp để làm việc nhưng anh S - chị L không có mặt tại nơi cư trú, rời khỏi địa phương nơi cư trú mà không thông báo cho Ngân hàng biết về nơi cư trú mới nên đối với việc vắng mặt trên của anh S - chị L là cố tình giấu địa chỉ. Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến ngày mở phiên Tòa xét xử, anh S - chị L không giao nộp văn bản thể hiện ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, anh S - chị L không có ý kiến phản đối nào đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cũng như chứng cứ do

Ngân hàng cung cấp nên xem như anh S - chị L mặc nhiên thừa nhận số tiền gốc và lãi Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán.

Từ những phân tích trên, Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận. Áp dụng Điều 90, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc anh S - chị L phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng H số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng tạm tính từ ngày 26/12/2023 đến ngày 25/9/2025 là: 395.834.466 đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó: tiền gốc 299.899.971 đồng, tiền lãi trong hạn 19.832.860 đồng, lãi quá hạn 73.623.886 đồng, lãi chậm trả lãi 2.477.749 đồng.

Ngoài ra, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh S - chị L còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn đã được các bên thỏa thuận tại hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

{2.2} Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 62/20PGDML/HĐBĐ, ngày 09/10/2020 được ký kết giữa Ngân hàng H với anh S - chị L. Hợp đồng đã được công chứng chứng thực tại Văn phòng C; địa chỉ khu phố M, xã C, tỉnh An Giang) ngày 09/10/2020, tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay là quyền sử dụng đất số BM 915603, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 31, có diện tích 569 m² (đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang đứng tên anh Tô Văn S, chị Thị L. Tài sản đã được đăng ký bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ngày 09/10/2020 nên việc anh S - chị L sử dụng để thế chấp vay vốn của Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 298, Điều 317, Điều 320 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP H và anh S - chị L là hợp pháp nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp.

Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H có trách nhiệm giao trả cho anh S - chị L toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp, do anh S - chị L đứng tên quyền sử dụng đất, sau khi đã tất toán xong khoản nợ trên cho Ngân hàng.

Trường hợp anh S - chị L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Yêu cầu của Ngân hàng TMCP H được chấp nhận nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Anh Tô Văn S và chị Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là:
 $395.834.466 \text{ đồng} \times 5\% = 19.791.723 \text{ đồng}.$

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 463, 468, Điều 298, 299, 317 và Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 90, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển Thành phố H đối với anh Tô Văn S và chị Thị L.

Buộc anh Tô Văn S và chị Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là: 395.834.466 đồng (ba trăm chín mươi lăm triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi sáu đồng) trong đó: tiền gốc 299.899.971 đồng, tiền lãi trong hạn 19.832.860 đồng, lãi quá hạn 73.623.886 đồng, lãi chậm trả lãi 2.477.749 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, anh S - chị Thị L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này (Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần phát triển Thành phố H có trách nhiệm giải chấp cho anh S - chị Thị L toàn bộ hồ sơ, giấy tờ chủ quyền và các tài sản thế chấp cho Ngân hàng ngay khi các bên tất toán toàn bộ nợ vay của hợp đồng tín dụng.

Trường hợp anh S - chị Thị L không trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BM 915603, thửa đất số 56, tờ bản đồ số 31, có diện tích 569 m² (đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn) tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp T, xã T, tỉnh An Giang) do anh Tô Văn S, chị Thị L đứng tên quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu của Ngân hàng TMCP H được chấp nhận nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp là 9.057.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí

số 0013276 ngày 12/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng (Nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 5 - An Giang).

- Anh Tô Văn S, chị Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là: $395.834.466 \text{ đồng} \times 5\% = 19.791.723 \text{ đồng}$ (mười chín triệu bảy trăm chín mươi một nghìn bảy trăm hai mươi ba đồng).

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày; Ngân hàng TMCP H được tính từ ngày tuyên án (ngày 25/9/2025). Anh S - chị L được tính kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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 tỉnh
- VKSND cùng cấp, tỉnh
- Phòng thi hành án khu vực
- Đương sự;
- UBND xã;
- Lưu hồ sơ, Vp

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thị Chuyên