

Bản án số: 190/2025/DS-ST
Ngày: 22/9/2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Liên

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đinh Tú Khoa

Ông Nguyễn Thành Lộc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Như Thảo - Thư ký Toà án nhân dân nhân dân Khu Vực 1, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 1, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thảo Trang – Kiểm sát viên

Trong ngày 22/9/2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu Vực 1, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 222/2025/TLST-DS, ngày 26/4/2025 về việc tranh chấp “*Hợp đồng tín dụng + hợp đồng thế chấp*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV số VIKKI;

Địa chỉ: 72 phố Lý Thường Kiệt, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đăng

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trường Thi

Địa diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Hoài Nhân (xin vắng)

Bị đơn: Ông Phan Tấn Phát; sinh năm 2001 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước Vĩnh, xã Long Trạch, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Tất Thắng, sinh năm 1990 (xin vắng)

Địa chỉ: 242/149 Bà Hom, Phường 12, thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TNHH MTV số VIKKI – ông Nguyễn Hoài Nhân trình bày:

Ông Phan Tấn Phát có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki - Chi nhánh Tiền Giang (trước đây là Ngân hàng TMCP Đông Á- Chi nhánh Tiền Giang) (sau đây viết tắt là Vikki Bank), chi tiết như sau:

Hợp đồng vay số: K0094/1323 ký ngày 25/7/2023

Số tiền vay: 1.130.000.000 đồng;

Lãi suất vay được thỏa thuận áp dụng như sau:

Từ 26/7/2023 đến 26/7/2024: 10,0%/năm, Lãi suất vay quá hạn: 15,0%/năm.

Từ 26/7/2024 đến 14/4/2025: 11,05%/năm, Lãi suất vay quá hạn: 16,575%/năm.

Thời hạn vay: Từ ngày 26/7/2023 đến 27/7/2043; Mục đích vay: Mua bất động sản để ở.

Để đảm bảo khoản vay ông Phát thế chấp cho Vikki Bank thửa đất số 7113, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại ấp Nhà Dài, xã Tân Lâm, huyện Cần Đước, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 014253, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/9/2019 cho bà Võ Thị Đượm, sinh năm 1959. Ngày 01/8/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Đước chỉnh lý trang IV cho ông Phan Tấn Phát.

Trong quá trình vay, từ ngày 26/7/2023 đến ngày 14/12/2023, ông Phát chỉ trả được tổng số tiền như sau: Vốn: 18.840.000 đồng; Lãi trong hạn: 38.150.315 đồng; Lãi quá hạn: 106.758 đồng. Tổng cộng: 57.097.073 đồng.

Do ông Phát vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên từ ngày 09/01/2024, Vikki Bank đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 22/9/2025, ông Phát còn nợ: Vốn: 1.111.160.000 đồng; Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng; Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng. Tổng cộng: 1.332.070.661 đồng

Nay Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Buộc ông Phan Tấn Phát trả cho Vikki Bank tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 22/9/2025 số tiền vốn: 1.111.160.000 đồng; Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng; Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng. Tổng cộng: 1.332.070.661 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 23/9/2025 đến ngày ông Phan Tấn Phát thực trả hết nợ cho Vikki Bank theo lãi suất quá hạn được quy định tại hợp đồng vay số K0094/1323 ngày 25/7/2023.

Nếu ông Phát không thực hiện thì Vikki Bank được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Vikki Bank, chi tiết như sau:

Thửa đất số 7113, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại ấp Nhà Dài, xã Tân Lâm, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 014253, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/9/2019 cho bà Võ Thị Duyệt, sinh năm 1959. Ngày 01/8/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Đức chỉnh lý trang IV cho ông Phan Tấn Phát.

Trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ông Phát phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Vikki Bank và mọi chi phí phát sinh.

Trong quá trình giải quyết, bị đơn ông Phan Tấn Phát đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Thắng có văn bản trình bày:

Trước đây ông có bán thửa đất số 7113, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại ấp Nhà Dài, xã Tân Lâm, huyện Cần Đức, tỉnh Long An cho ông Phan Tấn Phát. Ông đã nhận đủ tiền bán đất. Sau khi mua đất của ông, ông Phát có đem đi thế chấp ngân hàng hay không thì ông không biết và không có liên quan đến ông. Ông Thắng cũng xin vắng mặt trong quá trình xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực I, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định pháp luật còn bị đơn thì không.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki yêu cầu ông Phan Tấn Phát trả số tiền nợ vay, trường hợp không trả được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng – hợp đồng thế chấp tài sản.*”

Hợp đồng tín dụng được ký tại Chi nhánh Tiền Giang, nguyên đơn lựa chọn giải quyết tại Tòa án Khu Vực 1, theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn có đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào “*Hợp đồng tín dụng dài hạn*” số K0094/1323 ngày 27 tháng 5 năm 2023 được ký kết giữa Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki với ông Phan Tấn Phát, với hạn mức vay 1.130.000.000 đồng. Số tiền trên đã được ngân hàng giải ngân qua “*Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay*” ngày 27 tháng 5 năm 2023 (BL 07) cho ông Phát thông qua số tài khoản của ông Nguyễn Tất Thắng với nội dung “*Thanh toán tiền mua bất động sản*”.

Như vậy, giữa Ngân hàng Vikki với ông Phan Tấn Phát có ký kết hợp đồng tín dụng trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 385, 401 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 14 và khoản 16 Điều 4, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

Tại “*Hợp đồng tín dụng dài hạn*” số K0094/1323 và “*Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay*” ngày 27 tháng 5 năm 2023 các bên đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể về lãi suất cho vay, phương pháp tính lãi, cơ chế điều chỉnh lãi suất. Thỏa thuận này hoàn toàn phù hợp với quy định về lãi suất cho vay tại Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7, khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm. Đối chiếu với Phiếu tính lãi ngày 26/6/2025 của ngân hàng yêu cầu thì thấy mức lãi suất của khoản vay đã được điều chỉnh phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng tín dụng và không vượt quá quy định của pháp luật về lãi suất cho vay.

Theo nguyên đơn trình bày, trong quá trình vay, từ ngày 26/7/2023 đến ngày 14/12/2023, ông Phát chỉ trả được tổng số tiền như sau: Vốn: 18.840.000 đồng; Lãi trong hạn: 38.150.315 đồng; Lãi quá hạn: 106.758 đồng. Tổng cộng: 57.097.073 đồng rồi ngưng. Như vậy, ông Phát đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận “*Hợp đồng tín dụng dài hạn*” số K0094/1323 và “*Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay*” ngày 27 tháng 5 năm 2023. Mặc dù phía Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bên vay thực thi các nghĩa vụ của mình nhưng bị đơn vẫn không thực hiện.

Tạm tính đến ngày 22/9/2025, ông Phát còn nợ Ngân hàng Vikki số tiền vốn: 1.111.160.000 đồng; Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng; Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng. Tổng cộng: 1.332.070.661 đồng.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Phan Tấn Phát. Tuy nhiên, ông Phát không đến tham dự và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Phát phải chịu hậu quả của việc không chứng minh.

Xét thấy, do ông Phát đã vi phạm về thời hạn trả nợ và phương thức trả nợ được quy định tại “*Hợp đồng tín dụng dài hạn*” số K0094/1323 và “*Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay*” ngày 27 tháng 5 năm 2023 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Phát nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông Phát phải trả số tiền tạm tính đến hết ngày 22/9/2025 số tiền vốn: 1.111.160.000 đồng; Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng; Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng. Tổng cộng: 1.332.070.661 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật cho ngân hàng Vikki là phù hợp và được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về xử lý tài sản đảm bảo: Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Phan Tấn Phát đã ký “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” số K0176/TC23 ngày 02/8/2023 được công chứng số: 5344; Quyền số: 06/2023 TP/CC SCC/HĐGD do Văn Phòng Công chứng Long Hòa, huyện Cần Đức, tỉnh Long An đối với thửa đất số 7113, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại ấp Nhà Dài, xã Tân Lâm, huyện Cần Đức, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 014253, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/9/2019 cho bà Võ Thị Đượm, sinh năm 1959. Ngày 01/8/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Đức chỉnh lý trang IV cho ông Phan Tấn Phát. Tại biên bản xác minh ngày 08/6/2025, hiện thửa đất trên đang bỏ trống không có công trình trên đất.

Như vậy, để đảm bảo khoản vay, giữa Ngân hàng với ông Phát có ký kết “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Theo khoản 1 Điều 4 của “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” các bên có thỏa thuận “*bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ TSTC thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng của mình nêu tại Điều 2 của hợp đồng này để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của các khóa cấp tín dụng*”. Tại Điều 8 của “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” các bên thỏa thuận “*đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các văn bản thỏa thuận cấp tín dụng mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ*” thì “*ngân hàng có quyền xử lý TSTC*”

Theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 quy định nghĩa vụ bên thế chấp “*giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong*

các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật này”. Do đó, ông Phát thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế để thu hồi nợ là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki. Buộc ông Phát phải trả số tiền tạm tính đến ngày 22/9/2025, ông Phát còn nợ Ngân hàng Vikki số tiền vốn: 1.111.160.000 đồng; Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng; Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng. Tổng cộng: 1.332.070.661 đồng..

[3] Kể từ ngày 23/9/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ thì ông Phan Tấn Phát vẫn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại “*Hợp đồng tín dụng dài hạn*” số K0094/1323 và “*Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay*” ngày 27 tháng 5 năm 2023 trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Tấn Phát phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, Điều 280, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 325, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 91, Điều 95, Điều 98 [Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 \(sửa đổi bổ sung năm 2017\)](#);

Thông tư số 39/2016/TT- NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng

[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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki.

Buộc ông Phan Tấn Phát phải trả Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 22/9/2025 là: 1.332.070.661 đồng (làm tròn 1.332.070.000 đồng) Trong đó.

Tiền vốn: 1.111.160.000 đồng;

Lãi trong hạn: 206.164.669 đồng;

Lãi quá hạn: 14.745.992 đồng.

Kể từ ngày 23/9/2025, ông Phan Tấn Phát còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong *Hợp đồng tín dụng dài hạn* số K0094/1323 ngày 27 tháng 5 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp ông Phan Tấn Phát không thanh toán số nợ gốc, nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 7113, tờ bản đồ số 4, diện tích 120m² tại ấp Nhà Dài, xã Tân Lâm, huyện Cần Đước, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 014253, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS09242 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 13/9/2019 cho bà Võ Thị Đạm, sinh năm 1959. Ngày 01/8/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Đước chỉnh lý trang IV cho ông Phan Tấn Phát theo *"Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"* số K0176/TC23 ký ngày 02/8/2023 để thu hồi nợ.

3. Nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm sau khi trừ đi các chi phí cho việc bán tài sản, các khoản phải nộp cho Nhà nước (nếu có) không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông Phát phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ gốc và lãi cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

4. Về án phí: Ông Phan Tấn Phát phải chịu 51.962.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.136.000 đồng theo biên lai thu số 5806 ngày 26/4/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của [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 và 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.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được giao bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh;
- VKSND Khu Vực 1
- Các đương sự;
- THSDS tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu.

TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Liên

