TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **81**/2025/DS-ST
Ngày: 23/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh Đa.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tăng Thị Bạch Vân.
2. Ông Trần Hoàng Bảy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Hiến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Bà Quách Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 447/2024/TLST-DS, ngày 21 tháng 10 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2025/QĐXXST-DS, ngày 04/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2025/QĐST-DS ngày 25/4/2025 giữa:

- *Nguyên đơn*: **Ngân Hàng TMCP S** (S1). Địa chỉ: Số B - B Đường N, Quận C, TP Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo pháp luật*: Bà Nguyễn Đức Thạch D, Chức vụ: Tổng Giám Đốc. *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Mã Hà Bửu N, sinh năm 1977 - Trưởng Phòng G; Địa chỉ: Quốc Lộ A, ấp T, thị trấn C, tỉnh Sóc Trăng. Theo Quyết định số: 3525/2023/QĐ-PC, ngày 25/12/2023 của Tổng giám đốc S1. *Người đại diện tố tụng*: Bà Đinh Thị Ái T – Phó trưởng Phòng G, địa chỉ: Quốc Lộ A, ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Võ Văn Ú**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Bà **Đinh Thị C**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, qua xem xét lời khai và yêu cầu của các đương sự, qua xét hỏi trước tòa, nội dung vụ án được xác định như sau:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, phía Ngân hàng TMCP S, có người đại diện tố tụng là bà Đinh Thị Ái T trình bày: Vào ngày 21/12/2022, Ngân hàng TMCP S Chi nhánh S2 - Phòng G có ký với ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C hợp đồng cho vay số 202226919858. Theo đó, Ngân hàng cho ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C vay số tiền 250.000.000 đồng với các điều kiện thỏa thuận như sau: Phương thức vay: Hạn mức; Mục đích: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp; Phương thức trả nợ: Gốc trả theo từng giấy nhận nợ. Lãi trả ngày 15 dương lịch định kỳ 06 tháng/lần; Lãi suất: Lãi suất này đã được các bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật; Lãi suất cho vay được xác định cho từng lần giải ngân theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của S1); Lãi suất cho vay của toàn bộ các giấy nhận nợ sẽ do S1 quyết định điều chỉnh hoặc không điều chỉnh trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về lãi suất cho vay.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202212192035117 ngày 21/12/2022, ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C đã dùng tài sản của mình để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S Chi Nhánh S2 - Phòng G, cụ thể như sau: Toàn bộ lô đất có diện tích 2.489,3 m^2, tại thửa số 184, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 241015, số vào sổ cấp GCN: CS02306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/5/2017; Toàn bộ lô đất có diện tích 2.907,2 m^2, tại thửa số 185, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657982, số vào sổ cấp GCN: CHO2301 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/5/2017; Toàn bộ lô đất có diện tích 942,2 m^2, tại thửa số 186, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657995, số vào sổ cấp GCN: CS02302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 12/5/2017. Các thửa đất đều tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C đã vi phạm nghiêm trọng đến hợp đồng cho vay. Từ ngày 22/12/2023, ông bà để phát sinh nợ quá hạn, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện nhưng khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, tính đến ngày 23/5/2025 số tiền nợ Ngân hàng là 347.005.078 đồng. Trong đó: Tiền gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.954.110 đồng, lãi quá hạn 78.050.968 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 347.005.078 đồng. Trong đó: Tiền gốc còn phải trả: 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.954.110 đồng, lãi quá hạn 78.050.968 đồng. Ngân hàng TMCP S vẫn được tiếp tục tính lãi theo lãi suất quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 202226919858 ngày 21/12/2022 kể từ ngày 24/05/2025 cho đến khi ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C trả hết nợ vay.

Trường hợp ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng, kính đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202212192035117 ngày 21/12/2022 để thu hồi nợ theo qui định.

Đối với các bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C: Từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cho đến nay, ông Ú và bà C không tham gia tố tụng và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của ông bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án không thể thu thập được lời khai và ý kiến của ông bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự vắng mặt nên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 như: Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định đúng tư cách đương sự, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc thu thập chứng cứ. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn: Không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy tại phiên tòa, phía nguyên đơn Ngân hàng TMCP S có đơn yêu cầu vắng mặt, riêng bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S, theo Hợp đồng tín dụng số: 202226919858 ngày 21/12/2022. Trong quá trình thực hiện, ông Ú và bà C đã vi phạm Hợp đồng, tính đến ngày 23/5/2025, ông bà còn nợ Ngân hàng với số tiền là 347.005.078 đồng (trong đó: Tiền gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.954.110 đồng, lãi quá hạn 78.050.968 đồng) nên Ngân hàng yêu cầu khởi kiện đối với khoản vay.

[2.2] Để bảo đảm cho khoản vay trên, ông Ú và bà C đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp số 202212192035117 ngày 21/12/2022. Theo đó, các tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với các thửa đất: tại thửa số 184, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.489,3m^2, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 241015, số vào sổ cấp GCN: CS02306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/5/2017; Thửa số 185, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.907,2m^2, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657982, số vào sổ cấp GCN: CHO2301 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/5/2017; Thửa số 186, tờ bản đồ số 9, diện tích 942,2m^2, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657995, số vào sổ cấp GCN: CS02302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 12/5/2017. Các thửa đất cùng tọa lạc tại ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Tài sản thế chấp là tài sản của ông Ú và bà C, tại thời điểm thế chấp có đầy đủ chữ ký của ông Ú và bà C ký tên vào hợp đồng thế chấp. Ông Ú và bà C, không có ý kiến phản đối. Việc ký hợp đồng thế chấp này tuân thủ đầy đủ các điều kiện quy định pháp luật về các yếu tố chủ thể, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản nên cần được công nhận theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; Điều 317, 318, 319, 320, 321, 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP S và ông Ú, bà C được lập trên cơ sở tự nguyện của các bên, không trái đạo đức xã hội, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, khi giao kết hợp đồng, là người có đủ năng lực hành vi dân sự nên giao dịch trên giữa Ngân hàng TMCP S và ông Ú, bà C là hợp pháp. Nay các bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S là có căn cứ. Hơn nữa, ông Ú và bà C không có ý kiến phản đối những yêu cầu trên của Ngân hàng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cần áp dụng Điều 117, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S, buộc ông Ú và bà C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền vốn và lãi đã vay của Hợp đồng tín dụng số 202226919858 ngày 21/12/2022, tính đến ngày 23/5/2025 là 347.005.078 đồng (Trong đó: Tiền gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.954.110 đồng, lãi quá hạn 78.050.968 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi thi hành xong khoản nợ theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát: Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách như đã phân tích trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn ông Ú và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là 347.005.078 đồng x 5% = 17.350.253 đồng.

[5] Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, ông Ú và bà C phải chịu là 750.000 đồng.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 227, 228, 238; Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 357, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 179 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Điều 6, Điều 7, khoản 1 Điều 8, Điều 12, Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền vốn và lãi đã vay đối với Hợp đồng tín dụng số 202226919858 ngày 21/12/2022, tính đến ngày 23/5/2025 là 347.005.078 đồng (Trong đó: Tiền gốc 250.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.954.110 đồng, lãi quá hạn 78.050.968 đồng).

Kể từ ngày 24/5/2025, ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có nghĩa vụ liên đới tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ 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 TMCP S thì lãi suất mà ông Ú và bà C phải chịu theo bản án, quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

1.2. Trường hợp ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S được quyền xử lý tài sản thế chấp bằng biện pháp yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách phát mại bán đấu giá tài sản thế

chấp để thu hồi nợ (theo Hợp đồng thế chấp số 202212192035117 ngày 21/12/2022) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất:

Thửa số 184, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.489,3m^2, tọa lạc ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI 241015, số vào sổ cấp GCN: CS02306 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 09/5/2017;

Thửa số 185, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.907,2m^2, tọa lạc ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657982, số vào sổ cấp GCN: CHO2301 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/5/2017;

Thửa số 186, tờ bản đồ số 9, diện tích 942,2m^2, tọa lạc ấp S, xã K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CG 657995, số vào sổ cấp GCN: CS02302 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 12/5/2017.

1.3. Buộc các bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có nghĩa vụ giao tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất nêu trên trong trường hợp thực hiện phát mại bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ của ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C.

1.4. Trường hợp ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng TMCP S mà không phải phát mại tài sản thế chấp thì phía Ngân hàng TMCP S có nghĩa vụ giải chấp tài sản của ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP S theo quy định của pháp luật và hoàn trả cho ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã thế chấp nêu trên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Các bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.350.253 đồng.

Ngân hàng TMCP S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.246.000 đồng từ Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007450 ngày 18/10/2024 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã thu.

3. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp là 750.000 đồng, các bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C phải liên đới chịu là 750.000 đồng. Do Ngân hàng TMCP S đã đóng tạm ứng là 750.000 đồng nên các bị đơn ông Võ Văn Ú và bà Đinh Thị C có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 750.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật, để Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xử phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được 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 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:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Linh Đa