

Bản án số: 53/2025/DS-ST

Ngày: 12-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài
sản, thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Nông Phú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Tấn Dũng.

2. Bà Ngô Thị Lệ Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở 1 - Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và thế chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng); Địa chỉ: Số D P, phường R, tỉnh An Giang. Người đại diện theo pháp luật ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Minh T, sinh năm 1996, là chuyên viên xử lý nợ khu vực; Địa chỉ: Số C H, phường H, tỉnh Đồng Tháp (Theo Quyết định ủy quyền số 2156/QĐ-NHKL ngày 05 tháng 8 năm 2024); Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông Lương Văn Q, sinh năm 1977; Bà Bùi Thị M1, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, tỉnh Đồng Tháp; Điều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 10 năm 2024, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là ông Thái Minh T trình bày: Ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 có đến Ngân hàng vay tổng số tiền 630.000.000đ theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 926/20/HĐHM/0601-7778 ngày 02/06/2020; Hợp đồng tín dụng sửa đổi

bổ sung số 926/20/HĐHM/0601-7778-1 ngày 03/06/2021; Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 926/20/HĐHM/0601-7778-2 ngày 30/05/2022 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 502/23/HĐTD/0601-7778 ngày 07/06/2023 cụ thể:

Số tiền vay: 630.000.000 đồng. Mục đích vay: Nuôi cá tra phân. Thời hạn vay: 12 tháng. Ngày giải ngân: 07/06/2023. Lãi suất vay: 15,1%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất cơ sở ngắn hạn (Lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3,6%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mức phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Hình thức thanh toán: trả lãi 06 tháng/lần và vốn vay được trả cuối kỳ.

Trong quá trình vay vốn, ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhưng không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Ngày 15/05/2025, ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 có nộp 35.000.000 đồng và xin Ngân hàng được trả vào phần gốc của số tiền vay.

Tạm tính đến ngày 12/09/2025, ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể: Vốn gốc 595.000.000 đồng; Lãi trong hạn 90.020.959 đồng; T1 phạt chậm trả lãi 13.754.233 đồng; Lãi quá hạn 157.969.479 đồng; Tổng Cộng 856.744.671 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/09/2025 là 856.744.671 đồng và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 13/09/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng số 502/23/HĐTD/0601-7778 ngày 07/06/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số 926/20/HĐTC-BĐS/0601-7778 ngày 02/06/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 926/20/HĐTC-BĐS/0601-7778-1 ngày 03/06/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 926/20/HĐTC-BĐS/0601-7778-2 ngày 30/05/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 để đảm bảo cho việc thi hành án, tài sản thế chấp gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 450857: Thửa đất số 475; Tờ bản đồ số 11; Diện tích 114,2m²; Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Tọa lạc tại xã L, tỉnh Đồng Tháp đứng tên ông Lương Văn Q. (Nội dung thay đổi được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ký xác nhận ngày 28/05/2020)

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 450857: Thửa đất số

239; Tờ bản đồ số 11; Diện tích 178,6m²; Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng đất: 01/07/2064; Tọa lạc tại xã L, tỉnh Đồng Tháp đứng tên ông Lương Văn Q. (Nội dung thay đổi được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ký xác nhận ngày 28/05/2020).

Bị đơn, ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo hoãn phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS) nhưng các bị đơn vẫn vắng mặt và không gửi văn bản ghi ý kiến cho Tòa án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng theo quy định của BLTTDS. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản, thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Đồng Tháp theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Các bị đơn đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 228 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tòa án đã thông báo cho các bị đơn các thông báo thụ lý, hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng họ không có văn bản ghi ý kiến gửi cho Tòa án cũng không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản mà Ngân hàng đưa ra nên Ngân hàng không phải chứng minh các chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 92 của BLTTDS.

[4] Về nội dung vụ án, xét việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu các bị đơn ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 trả nợ vay và tiếp tục duy trì các hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án là có căn cứ nên chấp nhận, vì: Ngân hàng đã cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ là các hợp đồng, hợp đồng sửa đổi bổ sung về việc cấp tín dụng cho vay, hồ sơ vay, các hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng với các bị đơn ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1. Tòa án cũng đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ các phần đất thế chấp là có thật. Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 12/09/2025 là 856.744.671 đồng (T2 trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm

bốn mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi một đồng) và tiếp tục trả lãi cho đến khi trả nợ xong. Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng với ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 để đảm bảo cho việc thi hành án.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ như Hội đồng xét xử đã nhận định nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 BLTTDS, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Các bị đơn ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 phải chịu toàn bộ án phí của số tiền phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định là 37.702.000 đồng (lấy số tròn).

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, căn cứ Điều 157 của BLTTDS: Ngân hàng đã chi tạm ứng 1.753.290 đồng. Các bị đơn ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 chịu toàn bộ chi phí do yêu cầu của Ngân hàng được Tòa án chấp nhận, buộc trả lại cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 227, 228 và 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 357, 463, 466, 468 và 470 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100 và 210 của Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Long.

2. Buộc ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Long tổng số tiền vay còn nợ gốc và lãi tính đến ngày 12/09/2025 là 856.744.671 (T2 trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi một) đồng (Trong đó, tiền gốc 595.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 90.020.959 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 13.754.233 đồng, tiền lãi quá hạn 157.969.479 đồng) và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 13/09/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng số 502/23/HĐTD/0601-7778 ngày 07/06/2023 cho đến khi trả nợ xong.

3. Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp số 926/20/HĐTC-BDS/0601-7778 ngày 02/06/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 926/20/HĐTC-BDS/0601-7778-1 ngày 03/06/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 926/20/HĐTC-BDS/0601-7778-2 ngày 30/05/2022 được ký giữa Ngân hàng

Thương mại cổ phần K với ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1, để đảm bảo cho việc thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 phải liên đới chịu 37.702.000 (Ba mươi bảy triệu bảy trăm lẻ hai nghìn) đồng.

4.2. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.429.000 đồng theo Biên lai số 0014478 ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (Nay thuộc Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Lương Văn Q và bà Bùi Thị M1 trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K Long số tiền 1.753.290 (Một triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn hai trăm chín mươi) đồng.

6. Hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 12 tháng 9 năm 2025); đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Nguyễn Nông Phú