

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – A**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
“*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 8, TỈNH A**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Pho.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Tấn Kiệt.

2. Bà Lê Thị Bé Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhi là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 8 - tỉnh A.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 8 - tỉnh A tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh A xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 277/2025/TLST-DS ngày 26/5/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2025/QĐXXST-DS, ngày 05/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2025/QĐST-DS, ngày 19/9/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K; Địa chỉ: Số 40-42-44 Phạm Hồng Thái, P. R, tỉnh A.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc R – Chức vụ: Tổng Giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V - Chức vụ: Giám đốc văn phòng đại diện (Theo quyết định số: 68/QĐ-CT.HĐQT ngày 09/7/2024).

Ủy quyền lại cho ông Tạ Chí D - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 310/QĐ-NHKL ngày 25/02/2025).

- Bị đơn: Bà **Danh Thị T**, sinh năm: 1980 và ông **Chao C**, sinh năm: 1981. Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Song Chính, xã K, tỉnh A.

(Ông D có mặt, bà T, ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng TMCP K ông Tạ Chí D trình bày và yêu cầu như sau:

Ngày 19/12/2013, bà Danh Thị T và ông Chao C đến Ngân hàng TMCP K - Phòng Giao dịch 04 (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay số tiền 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng). Bà Danh Thị T và ông Chao C dùng tài sản do ông, bà đứng tên là quyền sử dụng đất để thế chấp, bảo đảm cho hợp đồng tín dụng vừa nêu. Cụ thể việc vay và bảo đảm cho khoản vay được thể hiện trong Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp sau đây:

* Hợp đồng tín dụng từng lần số 870/23/HĐTD ngày 19/12/2023:

- Số tiền vay: 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ SXNN+Chăn nuôi.
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.
- Ngày giải ngân: 19/12/2023.

- Lãi suất vay (LSV) được thỏa Tận trong khế ước nhận nợ (KUNN): 12.9%/năm. Phương thức điều chỉnh lãi suất: LSV được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng KUNN. Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân theo từng KUNN, LSV của các KUNN sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và LSV điều chỉnh được tính như sau: LSV bằng (=) Lãi suất cơ sở ngắn hạn (Lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của bên cấp tín dụng tại cộng 2,9%/năm.

- Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% LSV tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm.

Lãi suất nợ quá hạn và lãi suất lãi chậm trả được quy định tại bảng thỏa Tận về các điều khoản và điều kiện cấp tín dụng chung.

- Kỳ hạn trả lãi vay, nợ gốc và số nợ gốc phải trả mỗi kỳ được quy định cụ thể trên từng KUNN.

- Kỳ hạn trả gốc: Cuối kỳ (19/12/2024);
- Số lần trả nợ gốc: 01 kỳ.
- Kỳ hạn trả nợ lãi vay: 06 tháng/lần. Ngày trả nợ đầu tiên: 19/6/2024.

* Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 870/23/HĐTC ngày 19/12/2023 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Chao C, bà Danh Thị T và đã được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Ánh Nguyệt công chứng ngày 19/12/2023; tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay này là Quyền sử dụng đất theo: Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AK 938291, do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 04 tháng 8 năm 2009; thửa số 137, tờ bản đồ số 1-a, diện tích 27.148m²; mục đích sử dụng đất: Đất chuyên trồng lúa; tọa lạc ấp Giồng Kè, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang; đứng tên Danh Thị T. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hòn Đất ngày 19/12/2023.

Hết hạn vay vốn, ông Chao C và bà Danh Thị T không trả vốn gốc và lãi cho Ngân hàng đúng theo thỏa Thuận nên đã vi phạm hợp đồng. Việc ông Chao C và bà Danh Thị T thực hiện không đúng thỏa Thuận theo hợp đồng tín dụng nêu trên dẫn đến khoản vay chuyển sang nhóm nợ xấu; làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng vốn, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP K.

Nay tôi đại diện cho Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Buộc ông Chao C và bà Danh Thị T trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 20/3/2025 là 866.476.626 đồng (Trong đó, dư nợ gốc là 780.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 49.082.300 đồng; tiền lãi chậm trả lãi là 1.223.696 đồng; tiền lãi quá hạn là 36.170.630 đồng) và tiền lãi phát sinh trên dư nợ gốc từ ngày 21/3/2025 theo mức lãi suất thỏa Thuận tại Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Tại phiên tòa, ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Chao C và bà Danh Thị T phải trả một lần cho ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 29/9/2025 là 945.785.470 đồng; (Trong đó, dư nợ gốc là 780.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 49.082.300 đồng; tiền lãi chậm trả lãi là 3.819.006 đồng; tiền lãi quá hạn là 112.884.164 đồng) và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trường hợp ông Chao C và bà Danh Thị T không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa Thuận hoặc khi Bản án, Quyết định có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 870/23/HĐTC ngày 19/12/2023 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Chao C, bà Danh Thị T và đã được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Ánh Nguyệt công chứng ngày 19/12/2023 nêu trên để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K.

* Tòa án đã tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho vợ chồng ông Chao C và bà Danh Thị T, nhưng ông bà không đến Tòa để làm việc và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về vụ kiện của ngân hàng. Vì vậy Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng trình tự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Trả lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn bà Danh Thị T và ông Chao C, có nơi cư trú tại: Tổ 2, ấp Song Chinh, xã K, tỉnh A. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh A. Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án tiến hành tổng đạt và niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà Danh Thị T và ông Chao C vắng mặt 02 lần không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ kiện: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tổng số tiền tính đến xét xử 29/9/2025 là 945.785.470 đồng; Trong đó, dư nợ gốc là 780.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 49.082.300 đồng; tiền lãi chậm trả lãi là 3.819.006 đồng; tiền lãi quá hạn là 112.884.164 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định, ông C, bà T có ký với ngân hàng Hợp đồng tín dụng từng lần số 870/23/HĐTD ngày 19/12/2023, tổng số tiền ông C, bà T được ngân hàng giải ngân là 780.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 870/23/HĐTC ngày 19/12/2023. Do bị đơn không thanh toán nợ cho ngân hàng là đã vi phạm thỏa Thuận giữa các bên nên căn cứ vào Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, ngân hàng có quyền chấm dứt hợp đồng tín dụng, buộc bị đơn phải trả nợ gốc và lãi như yêu cầu của ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký là có cơ sở chấp nhận.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2025 của Tòa án, xác định hiện trạng đối với tài sản của ông C, bà T đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số

870/23/HĐTC ngày 19/12/2023 là phần đất có diện tích 27.148m², giấy CNQSDĐ số AK 839281, thửa số 137, tờ bản đồ số 1-a, tọa lạc tại ấp Giồng Kè, xã Bình Giang, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (nay là ấp Giồng Kè, xã Bình Giang, tỉnh A), bà Danh Thị T đứng tên quyền sử dụng đất, hiện trạng đất không thay đổi khi thế chấp tại ngân hàng. Phần đất do ông C, bà T quản lý, sử dụng.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên ông C, bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do ông C, bà T bị buộc trả nợ nên phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả. Trả lại cho ngân hàng số tiền án phí tạm nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 299, 317, 318, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;
- Các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;
- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.
- Các Điều 8, 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Danh Thị T và ông Chao C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K tổng số tiền đến ngày xét xử 29/9/2025 là 945.785.470 đồng; Trong đó, tiền gốc là 780.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 49.082.300 đồng; tiền lãi quá hạn là 112.884.164 đồng; tiền lãi chậm trả lãi là 3.819.006 đồng.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa Tận về việc trả lãi thì kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa Tận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa Tận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bà Danh Thị T và ông Chao C không thanh toán nợ theo quyết định của bản án nêu trên, thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để T hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 870/23/HĐTC ngày

Nơi nhận:

- TAND tỉnh A;
- VKSND tỉnh A;
- THADS tỉnh A;
- VKSND khu vực 8-A;
- Phòng THADS khu vực 8-A;
- Nhõõng ngõõõi TGTT;
- Lõõ taãp aũn, hoà sõ;

**TM. HOÃI NÕOÃNG XEÙT XÕÙ SÕ
THAÃM
THAÃM PHAÙN – CHUÙ TOAÃ PHIEÃN
TOØA**

Nguyễn Văn Pho

19/12/2023 ðược ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Chao C, bà Danh Thị T và ðã ðược Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Ánh Nguyệt công chứng ngày 19/12/2023 ðứng tên Danh Thị T. Tài sản thế chấp nêu trên ðã ðược ðăng ký giao dịch bảo ðảm tại Chi nhánh Văn phòng ðăng ký quyền sử dụng ðất huyện Hòn ðất ngày 19/12/2023.

Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp nếu còn thừa thì trả lại cho ông C, bà T. Nếu tài sản phát mãi không ðủ ðể trả nợ thì ông C, bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng cho ðến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Về chi phí tổ tụng: Chi phí xem xét thẩm ðịnh tại chỗ là 5.000.000 ðồng, ông C, bà T phải chịu. Ngân hàng ðã nộp tạm ứng trước nên buộc ông C, bà T phải trả lại số tiền 5.000.000 ðồng cho ngân hàng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông C, bà T phải chịu số tiền án phí là 40.373.624 ðồng.

- Trả lại cho Ngân hàng số tiền án phí tạm nộp là 18.997.149 ðồng theo lai T số 0015711 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Kiên Giang (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh A).

4. Quyền kháng cáo: Ngân hàng có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông C, bà T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận ðược bản án hoặc kể từ ngày bản án ðược niêm yết theo quy ðịnh.

Trường hợp bản án, quyết ðịnh ðược thi hành theo quy ðịnh tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa ðổi, bổ sung năm 2014 thì người ðược thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy ðịnh tại các Điều 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa ðổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án ðược thực hiện theo quy ðịnh tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa ðổi, bổ sung năm 2014.