

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 72/2026/DS-ST

Ngày: 26-02-2026

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 3 - CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Lo

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Hùng Phước

2/ Ông Ngô Lê Tuấn Kiệt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 498/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 654/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (B).** Trụ sở: A T, phường H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật là ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trương Thành H. Chức vụ: Cán bộ QLKH. Địa chỉ liên hệ: G48 – G49 đường H, xã C, thành phố Cần Thơ – có mặt.

2/ *Bị đơn:*

2.1/ Ông **Trần Đình T**, sinh năm 1980 – có mặt;

2.2/ Bà **Trần Thị Kim K**, sinh năm 1979 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 143 khu vực K, phường H, thành phố Cần Thơ.

3/ *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông Phan Vũ T1, sinh năm 1990 – Có mặt;

3.2/ Bà Đặng Thị Kiều N, sinh năm 1990 – Có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ (TMCP) Đầu tư Đ và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 25/6/2024, ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K có ký hợp đồng tín dụng số 01/24/23793533/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ theo đó vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 10%/ năm, được điều chỉnh 06 tháng/ 01 lần, lãi suất quá hạn là 120% lãi suất cho vay. Thời hạn vay là 360 tháng. Mục đích vay bù đắp tài chính mua nhà đất.

Để đảm bảo cho hợp đồng vay, ông T và bà K có thể chấp cho Ngân hàng thửa đất 3834, tờ bản đồ 02, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, H. C, T. H nay là xã C, thành phố Cần Thơ do ông T đứng tên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông T và bà K vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện.

Ngân hàng yêu cầu ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K phải trả cho ngân hàng tổng số tiền 309.837.323 đồng (Ba trăm lẻ chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: vốn gốc là 290.040.000 đồng, lãi tính đến ngày 24/02/2026, lãi trong hạn là 19.746.369 đồng và lãi quá hạn là 50.954 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp, ông T và bà K không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng đề nghị cho phát mãi tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ.

Ông T và bà K phải dùng toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thanh toán nợ vay còn lại cho ngân hàng sau khi đã phát mãi tài sản đảm bảo mà vẫn chưa trả dứt nợ vay.

Bị đơn là ông Trần Đình T trình bày:

Ông thống nhất số tiền nợ vốn và lãi mà Ngân hàng tạm tính đến ngày 24/02/2026, tổng số tiền 309.837.323 đồng (Ba trăm lẻ chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: vốn gốc là 290.040.000 đồng, lãi tính đến ngày 24/02/2026, lãi trong hạn là 19.746.369 đồng và lãi quá hạn là 50.954 đồng. Do ông làm ăn thua lỗ nên dẫn đến đóng lãi và gốc chậm cho Ngân hàng. Ông xin Ngân hàng cho ông có thời gian bán tài sản để trả nợ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phan Vũ T1 trình bày:

Ông là người thuê nhà của ông Trần Đình T tại thửa đất thế chấp cho Ngân hàng. Theo yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, ông không có ý kiến gì.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Thẩm phán xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ. Về kiểm sát tại phiên tòa thì Thẩm

phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K trả nợ gốc và lãi còn lại theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”; do bị đơn có nơi cư trú tại khu vực K, phường H, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ; theo Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết, bị đơn là bà Trần Thị Kim K luôn vắng mặt, dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Còn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan quan là bà Đặng Thị Kiều N có đơn xin giải quyết vắng mặt. Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Xét về hợp đồng tín dụng:* Vào ngày 25/6/2024, Ngân hàng TMCP Đ với ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K có ký hợp đồng tín dụng bằng văn bản, theo đó ông T và bà K đã được giải ngân với số tiền 300.000.000đ cùng ngày, với mức lãi suất tại thời điểm vay là 10%/ năm và lãi suất thay đổi 06 tháng/ lần vào ngày 05 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng. Thỏa thuận chuyển nợ quá hạn, tiền lãi nợ quá hạn, tiền lãi chậm trả và thỏa thuận thu hồi nợ trước hạn. Nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng.

[4] *Xét về yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:* Về vốn gốc Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân cho ông T và bà K là 300.000.000đ, ông T và bà K đã thanh toán vốn được 9.960.000đ nên vốn gốc còn lại là 290.040.000đ. Về tiền lãi tạm tính đến ngày 24/02/2026, cụ thể: lãi trong hạn phải trả tính từ thời điểm giải ngân là 49.225.825 đồng, đã thanh toán được 29.479.456 đồng nên lãi trong hạn còn nợ là 19.746.369 đồng; lãi quá hạn phải trả là 320.862 đồng, đã trả được là 269.908 đồng nên lãi quá hạn còn nợ là 50.954 đồng. Tại phiên tòa, ông T cũng thừa nhận vốn gốc còn lại là 290.040.000 đồng và tiền lãi đến ngày 24/02/2026 còn nợ lãi trong hạn là 19.746.369 đồng và lãi quá hạn là 50.954 đồng nên ghi nhận.

[5] *Xét về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất:* Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0043/2024/23793533/HĐBD ngày 20/6/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với bên thế chấp là ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K thỏa

thuận thế chấp diện tích đất 100m², loại đất ở tại đô thị, thửa số 3834, tờ bản đồ 02; đất tọa lạc tại ấp T, xã C, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04014 do UBND huyện C cấp ngày 01/4/2024 và bao gồm tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do đó, đây là tài sản đảm bảo của hợp đồng tín dụng nên khi bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 của ông T đang cho ông Phan Vũ T1 thuê. Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp bất động sản đã quy định, tài sản thế chấp là bao gồm đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản bảo đảm. Do đó, trường hợp có phát mãi phần đất thế chấp nêu trên thì Cơ quan Thi hành án dân sự được quyền phát mãi cả tài sản trên đất và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[8] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ; còn 2.000.000 đồng đã trả lại cho nguyên đơn xong. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 317, 318, 319, 320, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2017; Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về lãi suất; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.*

Buộc ông Trần Đình T và bà Trần Thị Kim K trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ tổng số tiền 309.837.323 đồng (Ba trăm lẻ chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm hai mươi ba đồng). Trong đó: vốn gốc là 290.040.000 đồng, lãi tính đến ngày 24/02/2026, lãi trong hạn là 19.746.369 đồng và lãi quá hạn là 50.954 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Kể từ ngày 25/02/2026, ông T và bà K còn phải trả lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đến khi thanh toán xong nợ. Trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ nên lãi suất mà ông T và bà K vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng và sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp, ông T và bà K không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất diện tích 100m², loại đất ODT, thửa số 3834, tờ bản đồ 02; đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã C, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH04014 do UBND huyện C cấp ngày 01/4/2024, chuyển quyền sở hữu cho ông Trần Đình T theo cước trú ngày 20/5/2024 và bao gồm tài sản gắn liền với đất thế chấp, để thu hồi nợ.

Ông T và bà K phải dùng toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để thanh toán nợ vay còn lại cho ngân hàng, sau khi đã phát mãi tài sản đảm bảo mà vẫn chưa trả hết nợ vay.

2/ *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:* Ông T và bà K phải chịu 4.000.000đ. Do nguyên đơn đã tạm ứng chi phí tố tụng nên ông T và bà K phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

3/ *Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:* Ông T và bà K phải chịu số tiền 15.492.000 đồng (Mười lăm triệu bốn trăm chín mươi hai ngàn đồng). Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.538.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng) theo biên lai số 0005800 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

4/ *Về quyền kháng cáo:* Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc niêm yết bản án đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo.

5/ Trường hợp, Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 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. TP/ Cần Thơ;
- VKSND KV 3- Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 3 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Văn Lo