

Bản án số: 58/2026/DS-ST
Ngày: 25-6-2026
V/v “T/c Hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**

Với Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* bà Đặng Thị Ngọc Duyên.
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Thành Đồng

Bà Trần Thị Phước Duyên

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Lê Thị Thu Trúc – Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** bà Đỗ Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2025/TLST – DS ngày 26 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2026/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2026/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 5 năm 2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 07/TB-TA ngày 20 tháng 5 năm 2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 16/2026/QĐST - DS ngày 01 tháng 6 năm 2026, Thông báo mở lại phiên tòa số: 10/TANDKV7 ngày 15 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, địa chỉ trụ sở chính: số a, phường Y, thành phố H. *Người đại diện theo pháp luật:* ông Lưu Trung T - Chủ tịch Hội đồng quản trị. *Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền:* Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản – Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: số b, G, phường Ô C, thành phố H. *Người đại diện theo pháp luật:* ông Hà Anh D - Tổng giám đốc. *Người đại diện theo uỷ quyền:* ông Trần Văn T – Giám đốc MBAMC chi nhánh T. *Người đại diện theo uỷ quyền của ông T:* ông Nguyễn Khắc H – Phó phòng Phòng thu hồi nợ - MBAMC T (vắng mặt); ông Nguyễn Hoài N – Chuyên viên thu hồi nợ - MBAMC T (có mặt); ông Nguyễn Quang H - Chuyên viên thu hồi nợ - MBAMC T (vắng mặt); ông Phạm Tuấn K - Chuyên viên thu hồi nợ - MBAMC T (vắng mặt); ông Nguyễn Tuấn K – Chuyên viên thu hồi nợ - MBAMC T (vắng mặt); ông Phan Thanh T sinh năm 1994 – Chuyên viên thu hồi nợ - MBAMC T (vắng mặt); cùng địa chỉ: tầng c, Toà nhà M, d V, N, thành phố C.

- *Bị đơn*: ông Nguyễn Út N, sinh năm 1977; địa chỉ: số e, ấp P, xã L, tỉnh V (vắng có đơn).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Anh Nguyễn Thái Thành N, sinh năm 2007 (vắng có đơn);

2. Nguyễn Ngọc Như A, sinh năm 2013. *Người đại diện theo pháp luật*: ông Nguyễn Út N, sinh năm 1977 (vắng có đơn);

Cùng địa chỉ: số e, ấp P, xã L, tỉnh V;

3. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1964 (vắng có đơn);

4. Bà Trần Thị C, sinh năm 1966 (vắng có đơn);

5. Chị Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1992 (vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Trung T, sinh năm 1986; địa chỉ tạm trú: nhà trọ T, đường N16, tổ c, khu phố d, phường, thành phố H (vắng mặt).

7. Anh Nguyễn Thành T, sinh năm 1990; địa chỉ tạm trú: nhà trọ Tiên Phát, đường N16, tổ c, khu phố d, phường T, thành phố Hồ (vắng mặt).

Cùng địa chỉ thường trú: số v, ấp P, xã Lương P, tỉnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2025 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB) và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Út N và Ngân hàng TMCP Q– Chi nhánh B đã cùng ký Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 và Khế ước nhận nợ số LD2133507101, số tiền vay 500.000.000 đồng; mục đích vay Bổ sung vốn kinh doanh; ngày nhận nợ là ngày 01/12 /2021; lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất thả nổi, lãi suất tại ngày giải ngân là 11,5%/năm và lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu VND thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4.3%/năm; ngày đến hạn là ngày 01/12 /2028. Tổng số tiền giải ngân là 500.000.0000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông N là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, địa chỉ xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, số vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/10/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 215354.21.855.15674177.BĐ số công chứng: 10581, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ công chứng ngày 29/11/2021, được đăng ký Giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ bị quá hạn từ ngày 26/11/2024 cụ thể: tính đến ngày 13/01/2026 ông Nhì đã trả được tiền gốc 226.214.000 đồng, tiền lãi

147.860.000 đồng. Dư nợ tạm tính của ông N đến ngày 13/01/2026 tại MB: nợ gốc 273.786.000 đồng, nợ lãi 36.340.132 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 5.962.911 đồng, nợ lãi chậm trả 2.164.422 đồng, tổng cộng 318.253.465 đồng.

MB nhiều lần gửi thông báo, công văn yêu cầu ông N trả nợ, yêu cầu ông N bàn giao tài sản bảo đảm cho MB xử lý theo quy định nhưng ông N không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của MB. MBAMC đã gửi thông báo khởi kiện đến khách hàng và các bên liên quan theo đúng quy định. Để bảo vệ quyền và lợi ích của MB, MB khởi kiện yêu cầu:

- Ông N thanh toán cho MB số tiền 318.253.465 đồng, trong đó nợ gốc là 273.786.000 đồng, nợ lãi tạm tính đến hết ngày 13/01/2026 là 44.467.465 đồng;

- Ông N thanh toán nợ lãi, nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 kể từ ngày 14/01/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, địa chỉ xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, sổ vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/10/2021;

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Theo Bản tự khai ngày 13/01/2026 và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Út N (đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Như A) trình bày:

Thông nhất với trình bày của nguyên đơn. Ông thừa nhận có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 và Khế ước nhận nợ số LD2133507101, số tiền vay 500.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, tọa lạc xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, sổ vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/10/2021 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 215354.21.855.15674177.BĐ số công chứng: 10581, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tứ công chứng ngày 29/11/2021 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Sau khi vay, ông đã trả gốc, lãi cho Ngân hàng đến ngày 26/11/2024 với tổng tiền gốc là 226.214.000 đồng, tổng tiền lãi là 147.860.000 đồng.

Ông đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng từ ngày 26/11/2024. Nguyên nhân là do sau khi vay tiền từ ngân hàng ông cho chị và cháu mượn lại. Do chị và cháu vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ông nên ông mới vi phạm nghĩa vụ trả nợ với ngân hàng. Tính đến ngày 13/01/2026, ông còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 318.253.465 đồng; trong đó: nợ gốc 273.786.000 đồng, nợ lãi 36.340.132 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 5.962.911 đồng, nợ lãi chậm trả 2.164.422 đồng.

Về hiện trạng, trên tài sản thế chấp có 01 căn nhà của ông, hiện ông và 02 con là N, A đang sinh sống; khu mộ của gia đình và 01 căn nhà của ông Nguyễn Văn R (anh ruột), hiện ông R cùng vợ và hai người con đang sinh sống. Do không có điều kiện trả hết nợ nên ông xin được trả số tiền còn nợ theo hình thức trả dần, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng đến khi hết nợ.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Thái Thành N trình bày: anh là con của ông N. Hiện anh đang sinh sống cùng cha và em gái trong căn nhà của cha anh trên thửa đất 280, tờ bản đồ 8. Anh mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện cho cha anh được trả dần tiền vay còn nợ.

- Ông Nguyễn Văn R trình bày: trên thửa đất mà ông N thế chấp cho Ngân hàng có 01 căn nhà của gia đình ông và khuôn viên mộ của gia đình. Trong vụ án này, ông không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập. Khi có nhu cầu tranh chấp, gia đình ông khởi kiện sau bằng vụ án khác hoặc tự thương lượng với Ngân hàng trong giai đoạn thi hành án.

- Bà Trần Thị B trình bày: trên thửa đất 280, tờ bản đồ 8, diện tích 1891.6m² tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (cũ) mà ông N thế chấp cho Ngân hàng có 01 căn nhà, vật kiến trúc và cây trồng của gia đình bà. Các tài sản trên đất có trước thời điểm ông N thế chấp. Bà không đồng ý phát mãi tài sản của vợ chồng bà. Trong vụ án này, gia đình bà không có yêu cầu độc lập. Khi có nhu cầu tranh chấp, gia đình bà khởi kiện sau bằng vụ án khác hoặc tự thương lượng với Ngân hàng trong giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên trình bày. Yêu cầu:

- Ông N thanh toán cho MB số tiền nợ gốc 273.786.000 đồng, nợ lãi trong hạn 46.040.665 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 11.735.109 đồng, nợ lãi chậm trả 3.993.017 đồng tính đến hết ngày 25/6/2026;

- Ông N thanh toán cho MB nợ lãi, nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 kể từ ngày 26/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông N không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì MB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho MB, các tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, địa chỉ xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, số vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/10/2021;

`- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nhì vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB.

Ông Nguyễn Út N, ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị B, anh Nguyễn Thái Thành N vắng nhưng có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị Cẩm G, anh Nguyễn Trung T, anh Nguyễn Thành T vắng không lý do.

Ông Nguyễn Khắc H, ông Nguyễn Quang H, ông Phạm Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K, ông Phan Thanh T vắng.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

- Về thủ tục: sau khi nhận đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo và xem xét có đủ điều kiện thụ lý, Tòa án đã tiến hành thủ tục thụ lý vụ án theo đúng quy định. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn của mình trong giai đoạn chuẩn bị xét xử. Các tài liệu chứng cứ được thu thập đầy đủ làm cơ sở giải quyết đúng quy định. Thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà thực hiện đúng quy định Bộ Luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nhân, bà In thực hiện đúng quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Rong, chị G, anh T, anh T không tham gia đầy đủ các phiên họp, công khai chứng cứ, hòa giải, chưa thực hiện hiện đúng quy định tại các điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 463, 466 Bộ Luật dân sự; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Út N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 273.786.000 đồng, nợ lãi 46.040.665 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 11.735.109 đồng, nợ lãi chậm trả 3.993.017 đồng tính đến ngày 25/6/2026.

+ Ông N còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng vay số 215350.21.15674177.TD ngày 29.11.2021 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LTI21330000106.ST01/LD2133507101 ngày 01/12/2021 đã ký kể từ ngày 26/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng.

+ Trường hợp ông N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông N thuộc thửa đất 280, tờ bản

đồ 8, diện tích 1891.6m², tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre nay là xã Lương Hòa, tỉnh Vĩnh Long do ông N là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Trường hợp tài sản bảo đảm phát mãi không đủ để thu hồi nợ của Ngân hàng thì ông N có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc trả nợ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký.

+ Chi phí tố tụng: ông N chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 400.000 đồng.

+ Án phí: bị đơn ông N phải chịu án phí số tiền 16.777.739 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra công khai các chứng cứ tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện ông Nguyễn Út N địa chỉ số a, ấp P, xã L, tỉnh V yêu cầu trả lại tiền vay, tiền lãi theo Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ; yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp trong trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản và vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Út N, anh Nguyễn Thái Thành N, ông Nguyễn Văn R, bà Trần Thị A vắng nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Chị Nguyễn Thị Cẩm G, anh Nguyễn Trung T, anh Nguyễn Thành T mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Ông Nguyễn Khắc H, ông Nguyễn Quang H, ông Phạm Tuấn K, ông Nguyễn Tuấn K, ông Phan Thanh T vắng nhưng ông Nguyễn Hoài N có mặt. Do đó, việc Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q yêu cầu ông N thanh toán tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 25/6/2026 là 335.554.791 đồng, gồm nợ gốc trong hạn 178.538.000 đồng, nợ gốc quá hạn 95.248.000 đồng, nợ lãi 46.040.665 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn 11.735.109 đồng, nợ lãi chậm trả 3.993.017 đồng; nợ lãi, nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 kể từ ngày 26/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ; trường hợp ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì MB yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán hết nợ; toàn bộ số tiền thu được từ việc bán xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo

đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đối với hợp đồng tín dụng:

Theo nguyên đơn, vào ngày 29/11/2021, ông N vay tại MB số tiền 500.000.000 đồng để Bổ sung vốn kinh doanh; ngày nhận nợ là 01/12 /2021, lãi suất cho vay trong hạn: lãi suất thả nổi, lãi suất cho vay tại ngày giải ngân là 11,5%/năm, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với khách hàng cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng với biên độ lãi suất 4.3%/năm, ngày đến hạn là ngày 01/12 /2028. Số tiền vay đã được giải ngân vào ngày 01/12/2021. Sau khi vay, ông N thanh toán tổng tiền gốc là 226.214.000 đồng, tổng tiền lãi là 147.860.000 đồng và vi phạm thỏa thuận trả nợ từ ngày 24/12/2024. Tính đến ngày 25/6/2026, ông N còn nợ gốc trong hạn 178.538.000 đồng, nợ gốc quá hạn 95.248.000 đồng, nợ lãi 46.040.665 đồng, nợ lãi trên gốc quá hạn là 11.735.109 đồng, nợ chậm trả lãi 3.993.017 đồng. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “HỢP ĐỒNG CHO VAY” số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021, “ĐỀ NGHỊ GIẢI NGÂN KIỂM KHẾ ƯỚC NHẬN NỢ” số LD2133507101 ngày 01/12/2021 có chữ ký, chữ viết của ông N và “BẢNG TÍNH TỔNG TIỀN GỐC VÀ LÃI QUÁ HẠN” tính đến ngày 25/6/2026.

Quá trình tố tụng, ông N thống nhất với trình bày của nguyên đơn, thừa nhận đã nhận đủ tiền vay vào ngày 01/12/2021, thừa nhận sau khi vay, ông đã thanh toán đến ngày 26/11/2024 với tổng tiền gốc là 226.214.000 đồng, tổng tiền lãi là 147.860.000 đồng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 24/12/2024. Do vậy, xét trình bày, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu trả dần số tiền còn nợ mỗi tháng 2.000.000 đồng của ông N, do không được nguyên đơn đồng ý, không phù hợp quy định pháp luật nên không được chấp nhận.

[2] Đối với hợp đồng thế chấp tài sản:

Theo nguyên đơn, để bảo đảm cho khoản vay, ông N thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, địa chỉ xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre, nay là xã Lương Phú, tỉnh Vĩnh Long. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là “HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” số 215354.21.855.15674177.BĐ ngày 29/11/2021 có chữ ký, chữ viết của ông N.

Quá trình tố tụng, ông N thống nhất với trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, về hiện trạng, ông N cho rằng trên tài sản thế chấp có 01 căn nhà của ông, khu mộ của gia đình và 01 căn nhà của ông Nguyễn Văn R. Theo bà A, ông R thì trên thửa đất mà ông N thế chấp có 01 căn nhà, vật kiến trúc và cây trồng của vợ chồng ông bà và khuôn viên mộ của gia đình. Bà A không đồng ý việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản của vợ chồng bà. Tuy nhiên, ông R, bà A không có yêu cầu độc lập.

Hội đồng xét xử xét thấy. Xét về hình thức, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng Công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo. Xét về nội dung thì tại thời điểm thế chấp, thửa đất 280, tờ bản đồ 8 do bên thế chấp là ông N

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông N thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên là phù hợp. Đối với tài sản trên đất, tại khoản 1.2 Điều 1 và khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng, hai bên thoả thuận: tài sản thế chấp là thửa đất 280, tờ bản đồ 8, địa chỉ: xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre; vật phụ của Tài sản thế chấp; hoa lợi, lợi tức và các quyền phát sinh từ Tài sản thế chấp; toàn bộ quyền thụ hưởng bảo hiểm và các lợi ích của Bên thế chấp theo Hợp đồng bảo hiểm. Toàn bộ số tiền, lợi ích, tài sản được đền bù, bồi thường thiệt hại, thay thế, hoàn trả mà Bên thế chấp được nhận; công trình xây dựng (bổ sung, nâng cấp, cải tạo, sửa chữa) đã, đang, sẽ hình thành sau thời điểm ký hợp đồng này gắn liền với Tài sản thế chấp và các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng cũng thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên, qua kết quả xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất 280, tờ bản đồ 8 ngoài tài sản của ông N (gồm cây trồng, công rào, hàng rào lưới B40, nhà vệ sinh và nhà ở) còn có tài sản của ông R, bà A (gồm cây trồng, công rào, hàng rào, chuồng nuôi gia súc và nhà ở) và 06 ngôi mộ của gia đình ông N, ông R. Ông R, bà A không ký tên thế chấp tài sản trong “HỢP ĐỒNG THẾ CHẤP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” số 215354.21.855.15674177.BĐ ngày 29/11/2021. Quá trình tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh ông R, bà A thế chấp tài sản. Tuy nhiên quá trình tố tụng, ông R, bà A không có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập. Do đó, xét chấp nhận xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa 280, tờ bản đồ 8, diện tích 1891,6m² mục đích sử dụng Đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, số vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 25/10/2021 và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông N khi ông N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ cho nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định pháp luật tại các điều 317, 323, 463, 466 Bộ luật Dân sự; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: 400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp. Do nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền trên theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (335.554.791 đồng x 5%): do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp số tiền 16.777.739 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Q.

Buộc ông Nguyễn Út N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền 335.554.791đ (ba trăm ba mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn bảy trăm chín mươi một đồng). Gồm:

- Nợ gốc: 273.786.000đ (hai trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn đồng);

- Nợ lãi trong hạn: 46.040.665đ (bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi nghìn sáu trăm sáu mươi lăm đồng);

- Nợ lãi trên gốc quá hạn: 11.735.109đ (mười một triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn một trăm lẻ chín đồng);

- Nợ lãi chậm trả: 3.993.017đ (ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn không trăm mười bảy đồng).

Ông N thanh toán cho MB nợ lãi, nợ lãi phát sinh trên dư nợ gốc theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 215350.21.855.15674177.TD ngày 29/11/2021 và Khế ước nhận nợ số LD2133507101 kể từ ngày 26/6/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ;

Nếu ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 215354.21.855.15674177.BĐ ngày 29/11/2021 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm cây trồng, công rào, hàng rào lưới B40, nhà vệ sinh và nhà ở thuộc quyền sở hữu của ông Nhì tại thửa đất 280, tờ bản đồ 8, diện tích 1891,6m², mục đích sử dụng Đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã Thuận Điền, huyện Giồng Trôm (nay là xã Lương Phú, tỉnh Vĩnh Long) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 579090, sổ vào sổ cấp GCN: CS05161 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho ông N ngày 25/10/2021. Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông N đối với MB. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông N vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho MB

2. Chi phí tố tụng: ông Nguyễn Út N phải nộp số tiền 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng). Do Ngân hàng thương mại cổ phần Q đã nộp toàn bộ tạm ứng nên ông N phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 400.000đ (bốn trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5%:

Buộc ông Nguyễn Út N phải nộp số tiền (335.554.791 đồng x 5%) là 16.777.739đ (mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi chín đồng).

Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.784.995đ (bảy triệu bảy trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012453 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS khu vực 7 – Vĩnh Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Ngọc Duyên

