TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1-VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 179/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
V/v Tranh chấp "hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hải Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Quang Đông.

Bà Ngụy Mộng Cầm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Trần Long Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2025, về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản và hợp đồng thế chấp tài sản" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 202/2025/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; trụ sở chính: Số B, đường L, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q*:* Bà Bùi Thị Thanh H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q*:* Ông Lê Viết P – Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm – Trung tâm xử lý nợ. (Quyết định ủy quyền số 109/2023/UQ-CTHĐQT ngày 13/7/2023 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Q).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lê Văn H1 và anh Võ Hoàng N; địa chỉ liên hệ: 3D – C, H, Phường A, (nay là phường L), tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền số 1947 ngày 29/11/2023). (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Chị Bùi Thị Đ, sinh năm: 1979; nơi cư trú: Số B, khóm V, phường T, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện 29/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q *do anh* Võ Hoàng N *trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng N1) ký kết với chị Bùi Thị Đ hợp đồng tín dụng số 404/21/HĐCV-9383 ngày 04/11/2021 kèm đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/404/21/HĐCV-9383 ngày 05/11/2021, số tiền vay: 3.600.000.000 đồng, mục đích vay: Vay thanh toán tiền mua bất động sản, ngày nhận nợ 20/7/2022, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân, lãi suất kỳ đầu tiên: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 05/02/2022 là 11,5%/tháng, lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức lãi suất vay = LSCS + 4%/năm, lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, tỷ lệ phạt trả nợ gốc trước hạn: Theo quy định Ngân hàng NCB từng thời kỳ, ngày 05/11/2021, Ngân hàng N1 đã giải ngân và chị Đ đã nhận toàn bộ số tiền nêu trên theo đề nghị giải ngân kiêm ước nhận nợ số: 01/KUNN/404/21/HĐCV-9383 ngày 05/11/2021. Để đảm bảo cho khoản tiền vay trên, chị Đ đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 237, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.342,6m^2, tọa lạc xã L, huyện T (nay là xã S), tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 234422 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T xác nhận cho chị Đ đứng tên trang 4 giấy chứng nhận vào ngày 06/10/2021 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 404/21/HĐTC-9383 ngày 04/11/2021 tại Văn phòng C. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ngày 04/11/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị Đ đã thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền tổng cộng là 363.901.466 đồng trong đó tiền gốc đã trả là 0 đồng, tiền lãi đã trả là 363.901.466 đồng và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. Ngân hàng N1 đã nhiều lần gửi thông báo và làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ nhưng chị Đ vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng N1 yêu cầu chị Đ phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 26/8/2025 là 5.688.249.829 đồng, trong đó nợ gốc 3.600.000.000 đồng, nợ lãi 2.088.249.829 đồng (nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 1.967.523.288 đồng, nợ lãi chậm trả 27.476.492 đồng). Buộc chị Đ tiếp tục thanh toán cho NCB số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/8/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cùng các khế ước đã ký. Trường hợp chị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản là thửa đất số 237 để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán hết nợ thì chị Đ vẫn phải tiếp tục có nghĩa

vụ trừ hết khoản nợ cho ngân hàng và chị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết án.

Quá trình giải quyết vụ án, chị Bùi Thị Đ đã được Tòa án tống đạt thông báo về việc 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 việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có lý do; không có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Đại diện nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Bùi Thị Đ. Cụ thể: Ngân hàng yêu cầu chị Đ phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 5.754.504.016 đồng (trong đó nợ gốc 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 2.032.915.068 đồng, nợ lãi chậm trả 28.338.897 đồng). Buộc chị Đ tiếp tục thanh toán cho NCB số tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cùng các khế ước đã ký. Trường hợp chị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản là thửa đất số 237 để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán hết nợ thì chị Đ vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trừ hết khoản nợ cho ngân hàng và chị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết án.

Bị đơn chị Bùi Thị Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long.

Về tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long giải quyết vụ án đúng trình tự thủ tục, đúng thẩm quyền theo qui định của pháp luật từ khi thụ lý đơn kiện cho đến khi đưa vụ án ra xét xử công khai. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc chị Bùi Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 5.754.504.016 đồng (trong đó nợ gốc 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 2.032.915.068 đồng, nợ lãi chậm trả 28.338.897 đồng). Buộc chị Đ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng NCB số tiền lãi phát sinh từ ngày 30/9/2025 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cùng các khế ước đã ký. Trường hợp chị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản là thửa đất số 237 để thu hồi nợ cho ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ

thanh toán hết nợ thì chị Đ vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trừ hết khoản nợ cho ngân hàng và chị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết án.

Về án phí: Bị đơn chị Bùi Thị Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn chị Bùi Thị Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu bị đơn chị Bùi Thị Đ trả nợ gốc lãi theo hợp đồng tín dụng. Do đó đây là vụ án tranh chấp về "Hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 463 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn chị Bùi Thị Đ có nơi cư trú trên địa bàn phường T, tỉnh Vĩnh Long vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1-Vĩnh Long theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn chị Bùi Thị Đ phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N1 số tiền tính đến ngày 29/9/2025 tổng cộng là 5.754.504.016 đồng (trong đó nợ gốc 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 2.032.915.068 đồng, nợ lãi chậm trả 28.338.897 đồng).

Đối với khoản tiền nợ gốc: Hội đồng xét xử nhận thấy ngày 04/11/2021, chị Đ với Ngân hàng N1 ký kết hợp đồng cho vay số 404/21/HĐCV-9383 để vay số tiền 3.600.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho chị Đ bằng Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/404/21/HĐCV-9383 vào ngày 05/11/2021, số tiền giải ngân 3.600.000.000 đồng, quá trình thực hiện hợp đồng chị Đ đã thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi là 393.901.466 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự.

Đối với khoản tiền lãi: Đến ngày 29/9/2025 Ngân hàng N1 xác định chị Đ còn nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 2.032.915.068 đồng, nợ lãi chậm trả 28.338.897 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận lãi suất và phí quy định tại Điều 2, Điều 10 hợp đồng thế chấp số 404/21/HĐCV-9383 ngày 04/11/2021, yêu cầu tiếp tục tính lãi và phí phát sinh theo hợp đồng cho đến khi bị đơn trả hết nợ là có căn cứ đúng pháp luật phù

hợp với quy định Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản trong trường hợp chị Đ không trả được nợ, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Để đảm bảo cho hợp đồng vay chị Đ đã thế chấp cho Ngân hàng NCB giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: BR 234422, đối với thửa số 237, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.342,6m^2 do Chi nhánh Văn phòng Đất đai huyện T xác nhận cho chị Bùi Thị Đ đứng tên trang 4 giấy chứng nhận vào ngày 06/10/2021, đất tọa lạc tại xã L (nay là xã S), tỉnh Vĩnh Long theo Hợp đồng thế chấp số 404/21/HĐTC-9383 ngày 04/11/2021 đã được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Long và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/11/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T. Thủ tục thế chấp tài sản được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên việc Ngân hàng N1 yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ nếu chị Đ không trả được nợ là phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên yêu cầu này được chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Chị Bùi Thị Đ phải chịu 1.600.000 đồng. Do Ngân hàng N1 đã tạm ứng nên chị Đ phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền 1.600.000 đồng.

[5] Về án phí: Bị đơn chị Bùi Thị Đ phải chịu 113.754.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng N1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí là 56.213.296 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 299, Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ các Điều 101, Điều 103 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ 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 Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Buộc bị đơn chị Bùi Thị Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tổng cộng là 5.754.504.016 đồng (năm tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu năm trăm lẻ bốn nghìn không trăm mười sáu đồng) tính đến ngày 29/9/2025 (trong đó nợ gốc 3.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 93.250.050 đồng, nợ lãi quá hạn 2.032.915.068 đồng, nợ lãi chậm trả 28.338.897 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo (ngày 30/9/2025) chị Bùi Thị Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp chị Bùi Thị Đ không thực hiện hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản quy định của pháp luật, các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 404/21/HĐTC-9383 ngày 04/11/2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Chị Bùi Thị Đ phải chịu 1.600.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã tạm ứng nên chị Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 1.600.000 đồng (một triệu sáu trăn nghìn đồng).

3. Về án phí:

Buộc bị đơn chị Bùi Thị Đ phải chịu 113.754.500 đồng (một trăm mười ba triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí là 56.213.296 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm mười ba triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số N_0 0008115 nộp ngày 27/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: 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, 7b, 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND TVL;
- VKSND KV1 - VL;
- Phòng THADS KV1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(đã ký)

Phạm Hải Châu