

Bản án số: 159/2025/DS-ST
Ngày: 18 – 9 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng
và thế chấp tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Minh Tiếp.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bé Ngọc.
2. Bà Nguyễn Thị Tua.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Phước Lộc - là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – tham gian phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Trụ sở: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàng Kiếm, thành phố Hà Nội (Nay là số 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội).

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lương Quốc Kh - Chức vụ: Trưởng phòng bán lẻ; Địa chỉ: Số 59 đường 3/2 phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2/ Bị đơn: Ông Bùi Duy L và bà Phạm Thị Thùy D; Cùng cư trú: ấp 1, thị trấn NM, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là xã VTh, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Lương Quốc Kh (gọi tắt là ông Kh) trình bày:

Hợp đồng cho vay hạn mức số 17.12/2024/HĐCVHM/NHCT821-BDL ngày 11/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang và ông Bùi Duy L.

- Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh dược phẩm, thực phẩm chức năng, nước hoa, mỹ phẩm;

- Hạn mức tín dụng: 2.500.000.000 đồng;

- Thời hạn hợp đồng cho vay: Kể từ ngày 11/4/2024 đến hết ngày 11/04/2025;

- Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay của khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng;

- Lãi suất cho vay trong hạn: 9,0%/năm;

- Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn;

- Ngày bắt đầu chuyển nợ quá hạn 26/11/2024;

- Nợ còn lại phải trả đến ngày hôm nay 18/9/2025 là: 2.749.163.235 đồng trong đó:

- + Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng;

- + Lãi trong hạn: 191.880.513 đồng;

- + Lãi quá hạn: 57.282.722 đồng.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng số 17.12/2024/HĐCVHM/NHCT821-BDL ngày 11/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang và ông Bùi Duy L:

- Mục đích cho vay: Phát hành thẻ TDQT phục vụ nhu cầu đời sống;

- Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng;

- Thời hạn cho vay: 60 tháng;

- Ngày kích hoạt thẻ: 22/5/2024; Ngày quá hạn thanh toán thẻ: 07/11/2024;

- + Nợ còn lại bị đơn phải có nghĩa vụ trả tính đến ngày 18/9/2025 là 60.298.840 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay giữa Ngân hàng với ông Lân có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.12/2024/HĐBĐ/NHCT821 ngày 10/4/2024 tài sản bao gồm: Quyền sử dụng đất 1.235,5m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 27m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 30 tháng 4 và có 187,5m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 3 tháng 2) phần đất tọa lạc tại ấp 12, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy (Nay là xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ).

Chứng thư về tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO102929, sổ vào sổ cấp GCN:

CN02868 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/4/2024.

Tính đến ngày 18/9/2025 ông Bùi Duy L và bà Phạm Thị Thùy D còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền của các khoản vay theo hợp đồng tín dụng là 2.809.462.075 đồng; Trong đó:

- + Gốc 2.549.997.832 đồng;
- + Lãi trong hạn: 200.278.269 đồng;
- + Lãi quá hạn: 59.185.974 đồng.

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở tạo điều kiện và đề ra các giải pháp trả nợ đối với ông L, bà D nhưng khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu các bị đơn L, D phải có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án phát mãi tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng quy định pháp luật.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Duy L và bà Phạm Thị Thùy D vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập tổng đạt hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Đồng thời buộc bị đơn có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật. Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1]. Các đương sự tranh chấp với nhau về việc vay tiền theo hợp đồng tín dụng; hợp đồng tín dụng thế và có thế chấp tài sản. Xác định đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản”. Bị đơn cư trú trên địa bàn

huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (cũ). Căn cứ theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ).

[2]. Đối với những người vắng mặt Toà án đã thực hiện việc xác minh, tổng đạt, niêm yết các văn bản tố tụng hợp lệ để tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ nhưng vẫn đảm bảo quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho đương sự theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng toàn bộ chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện Hội đồng có cơ sở khẳng định:

[3.1] Giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với bị đơn Bùi Duy L có ký kết hợp đồng tín dụng số 17.12/2024/HĐCVHM/NHCT821-BDL ngày 11/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang và ông Bùi Duy L.

Mục đích cho vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh dược phẩm, thực phẩm chức năng, nước hoa, mỹ phẩm; Hạn mức tín dụng: 2.500.000.000 đồng; Thời hạn hợp đồng cho vay: Kể từ ngày 11/4/2024 đến hết ngày 11/04/2025; Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay của khoản nợ được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng; Lãi suất cho vay trong hạn: 9,0%/năm; Lãi suất quá hạn = 150% lãi suất vay trong hạn; Ngày bắt đầu chuyển nợ quá hạn 26/11/2024; Nợ còn lại phải trả đến ngày hôm nay 18/9/2025 là: 2.749.163.235 đồng trong đó:

- + Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 191.880.513 đồng;
- + Lãi quá hạn: 57.282.722 đồng.

[3.2] Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành sử dụng thẻ tín dụng số 17.12/2024/HĐCVHM/NHCT821-BDL ngày 11/4/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hậu Giang và ông Bùi Duy L:

Mục đích cho vay: Phát hành thẻ TDQT phục vụ nhu cầu đời sống; Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng; Thời hạn cho vay: 60 tháng; Ngày kích hoạt thẻ: 22/5/2024; Ngày quá hạn thanh toán thẻ: 07/11/2024; Nợ còn lại phải trả tính đến ngày 18/9/2025 là 60.298.840 đồng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thẻ đã đến hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ yêu cầu ông L, bà D trả nợ nhưng ông L, bà D vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán

cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Tính đến ngày xét xử ngày 18/9/2025 ông Bùi Duy L và bà Phạm Thị Thùy D còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền 2.809.462.075 đồng; Trong đó: Gốc 2.549.997.832 đồng; Lãi trong hạn: 200.278.269 đồng; Lãi quá hạn: 59.185.974 đồng.

[3.3] Xét thấy từ khi vay cho đến ngày Ngân hàng phát sinh khởi kiện thì phía bị đơn vẫn không thanh toán nghĩa vụ đầy đủ theo như cam kết. Do đó đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng trên, mặc dù Ngân hàng đã thông báo thu hồi toàn bộ khoản vay, nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Đã trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi ích của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ. Nên Ngân hàng yêu cầu các bị đơn, trả số tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[3.4] Đối với yêu cầu tính lãi căn cứ vào Điều 91 và Điều 95 của Luật tổ chức tín dụng năm 2010 (tương ứng với các Điều 100 và Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024) và các pháp luật khác có liên quan là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Ông L, bà D đã vay tiền của Ngân hàng thì phải có nghĩa vụ trả tiền vay cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã được ký kết. Việc ông L, bà D chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng yêu cầu ông L, bà D trả tiền còn nợ gồm vốn và lãi (Lãi suất trong hạn; lãi quá hạn) theo hợp đồng tín dụng đã ký kết là có căn cứ để chấp nhận.

[3.5] Xét hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm:

Để đảm bảo khoản vay giữa Ngân hàng với ông L có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể: Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 17.12/2024/HĐBĐ/NHCT821 ngày 10/4/2024 tài sản bao gồm: Quyền sử dụng đất 1.235,5m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 27m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 30 tháng 4 và có 187,5m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 3 tháng 2) phần đất tọa lạc tại ấp 12, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy (Nay là xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ). Chứng thư về tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO102929, số vào sổ cấp GCN: CN02868 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/4/2024.

Chi tiết về việc đăng ký thế chấp tài sản qui định tại Hợp đồng thế chấp số 17.12/2024/HĐBĐ/NHCT821 ngày 10/4/2024 được Công chứng thực tại văn phòng công chứng Nguyễn Trung K ngày 10/4/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang ngày 11/11/2024.

Xét hợp đồng đăng ký thế chấp nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Như vậy trường hợp ông L, bà D không thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ theo quy định pháp luật là có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tài sản: Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Buộc ông L, bà D phải chịu chi phí thẩm định tài sản thế chấp theo quy định với số tiền là 2.000.0000 ông L, bà D nộp để hoàn trả cho Ngân hàng.

[5]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 12, 26, 27 Nghị quyết số 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;

[5.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Ngân hàng) được chấp nhận nên buộc bị đơn ông L, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền thực hiện nghĩa vụ là 2.809.462.075 đồng được tính như sau: 72.000.000 đồng + (2% của số tiền vượt 2.000.000.000 đồng theo đó 2.809.462.075 đồng – 2.000.000.000 đồng = 809.462.075 x 2%) = 72.000.000đ + 16.189.241 = 88.189.241 đồng.

[5.2] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 233 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 317, 320, 463 và 466 Bộ luật dân sự;

Áp dụng các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng (tương ứng với các Điều 100 và Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024);

Căn cứ Nghị quyết số 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.

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam đối với bị đơn Bùi Duy L, Phạm Thị Thùy D. Buộc bị đơn Bùi Duy L, Phạm Thị Thùy D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tổng số tiền 2.809.462.075 đồng (Hai tỷ tám trăm lẻ chín triệu bốn trăm sáu mươi hai ngàn không trăm bảy mươi lăm đồng);

Trong đó: Gốc 2.549.997.832 đồng; Lãi trong hạn: 200.278.269 đồng; Lãi quá hạn: 59.185.974 đồng.

[2]. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

[3]. Trường hợp bị đơn ông Bùi Duy L, bà Phạm Thị Thùy D không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng bảo đảm gồm: Quyền sử dụng đất 1.235,5m² đất trồng cây lâu năm (trong đó có 27m² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 30 tháng 4 và có 187,5m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường 3 tháng 2) phần đất tọa lạc tại ấp 12, xã Vị Thắng, huyện Vị Thủy (Nay là xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ). Chứng thư về tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO102929, số vào sổ cấp GCN: CN02868 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 10/4/2024.

Chi tiết về việc đăng ký thế chấp tài sản qui định tại hợp đồng thế chấp số 17.12/2024/HĐBD/NHCT821 ngày 10/4/2024 được Công chứng thực tại văn phòng công chứng Nguyễn Trung K ngày 10/4/2024. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang ngày 11/11/2024.

[4]. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc bị đơn ông Bùi Duy L, bà Phạm Thị Thùy D phải nộp số tiền 2.000.000 đồng hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Buộc bị đơn Bùi Duy L, Phạm Thị Thùy D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 88.189.241 đồng.

[5.2] Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 41.600.000 đồng theo biên lai thu số 0009160 ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang (Nay là Phòng thi hành án dân sự 11 – Cần Thơ).

[6]. 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 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]. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 18/9/2025); Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 11 – Cần Thơ;
- Chi cục THADS khu vực 11 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Công bố bản án;
- Lưu hồ sơ.

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

Châu Minh Tiếp