| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 11 – CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 336/2026/DS-ST
Ngày: 25 – 5 - 2026
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 Nguyễn Trường Hận
2. Ông Hồ Văn Luông

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Chúc - là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 – tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Hoàng Sang – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 05 năm 2026 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: 215/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 11 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 174/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 212/2026/QĐST-DS ngày 07 tháng 05 năm 2026 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam; Trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, phường Hoàng Kiếm, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng*: Ông Võ Khôi Ng - Chức vụ: Phó Trưởng khách hàng bán lẽ (có mặt).

*2/ Bị đơn:* Ông Trương Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph; Cùng địa chỉ: Số 116, tổ 9, ấp Phước Lợi C, phường PhH, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

*Người đại diện theo uỷ quyền*: Bà Đặng Thị Kim Ph và bà Trương Thị Tuyết M; Địa chỉ liên hệ: Số 54/9 KCN, ấp Thạnh Hưng, xã PhQu, tỉnh Vĩnh Long (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 Ngoại thương Việt Nam có đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng ông Võ Khôi Ng (gọi tắt là ông Ng) trình bày:*

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hậu Giang với bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh đã có ký Hợp đồng cho vay, chi tiết như sau:

*- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00156247.HDCTD.KHCN ngày 04/05/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung*

*số 01 ngày 04/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03 ngày 13/6/2024: Số tiền cho vay: 10.200.000.000 đồng (Bằng* chữ: Mười tỷ hai trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay là: 264 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền xây sửa nhà ở; Khách hàng đã nhận nợ vay số tiền: 10.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 01 ngày 04/05/2024. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,0%/năm cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025 là: 9.736.410.000 đồng. Lãi suất vay hiện nay: 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị Quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với Lãi chậm trả là: 10,00%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

*- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 056/HGI/NH/2024 ngày 10/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02 ngày 13/06/2024.*

Số tiền cho vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng); Thời hạn cho vay của mỗi khoản nhận nợ tối đa là: 05 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh lúa, gạo. Khách hàng đã nhận nợ vay số tiền: 1.840.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 11 ngày 04/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 1.650.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 12 ngày 05/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 2.980.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 13 ngày 10/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 2.520.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 14 ngày 11/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng) theo giấy nhận nợ số 15 ngày 12/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 3.990.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 16 ngày 14/04/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm*;* 3.960.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 17 ngày 22/04/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025 là: 17.940.000.000 đồng. Lãi suất vay hiện nay: 6,6%/năm. Lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị Quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với Lãi chậm trả là: 10,00%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

*- Đề nghị phát hành thẻ kiêm Hợp đồng số 127.TDCN.24.000369 ký ngày 19/11/2024 giữa VCB Hậu Giang và bà Nguyễn Thị Ph.*

Hạn mức được cấp: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng)*;* Thời hạn cho vay: 60 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Hạn mức thẻ tín dụng quốc tế (JCB GOLD). Lãi suất vay: 17%/năm. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025: 0 đồng.

Các khoản vay trên được bảo đảm bằng các tài sản thuộc sở hữu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh chi tiết như sau:

+ Tài sản bảo đảm số 01 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 291, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 42,0m$^2$ (ODT); và nhà ở với diện tích xây dựng: 42,0m$^2$; diện tích sàn: 298,0m$^2$; tại địa chỉ: số 2B, Đường Nguyễn Huỳnh Đức, Phường 1, Tp Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DB 208300, số vào sổ cấp GCN: CS06739, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/7/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 089/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05560, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 06213, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 02 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 68, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 177,9m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069924; Số vào sổ cấp GCN: CH07915, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05561, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng nhận theo số công chứng 06214, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 03 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 189,9m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069926; Số vào sổ cấp GCN: CH07917, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 091/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng thực theo số công chứng 05562, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06215, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 04 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 166,2m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069825; Số vào sổ cấp GCN:

CH07982, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 6/3/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng thực theo số công chứng 05563, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06216, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 05 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 170,4$m^2$ (CLN) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069826; Số vào sổ cấp GCN: CH07981, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 06/03/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng thực theo số công chứng 05862, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06218, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 06 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 316, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 369,0$m^2$ (56,1$m^2$ Đất ở và 312,9$m^2$ CLN); và nhà ở với diện tích xây dựng: 55,0$m^2$; diện tích sàn: 138,2$m^2$; tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DO 578228, số vào sổ cấp GCN: VP25885, do Văn phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 07/05/2024.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 099/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Thật chứng thực theo số công chứng 05861, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06217, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 07 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 307, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 525,6$m^2$ (CLN), tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 016830, số vào sổ cấp GCN: CS23482, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 23/8/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 108/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06212, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 08 và 09 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 576, tờ bản đồ số: 21, diện tích: 180,6m$^2$ (Đất ở: 172,9m$^2$, CLN: 7,7 m$^2$) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DI 415546, số vào sổ cấp GCN: CS19062, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/01/2023.

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 608, Tờ bản đồ số: 21, diện tích: 1837,7m$^2$ (CLN) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DI 415547, số vào sổ cấp GCN: CS19063, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/01/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06211, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 10 là:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 15, diện tích: 3727,5m$^2$ (LUC) tại địa chỉ: Xã Phước Hậu, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DC 500301, số vào sổ cấp GCN: CS21180, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/9/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 121/HGI/TC/2024 ký ngày 13/06/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 07628, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/06/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/06/2024.

*Việc vi phạm nghĩa vụ:* Bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hậu Giang kể từ ngày 26/05/2025. Tính đến hết ngày 24/5/2026, tổng dư nợ của khách hàng tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng Ngoại thương Chi nhánh Hậu Giang là 30.502.680.584 đồng (bằng chữ: Ba mươi tỷ, năm trăm lẽ hai triệu, sáu trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là 27.676.410.000 đồng; nợ lãi: 2.826.070.584 đồng và phí thẻ tín dụng 200.000 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo Hợp đồng cho vay:

+ Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00156247.HDCTD.KHCN ngày 04/05/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 04/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03 ngày 13/6/2024.

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 056/HGI/NH/2024 ngày 10/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02 ngày 13/06/2024

+ Đề nghị phát hành thẻ kiêm Hợp đồng số 127.TDCN.24.000369 ký ngày 19/11/2024 giữa VCB Hậu Giang và bà Nguyễn Thị Ph.

và yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh thực hiện nghĩa vụ theo:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 089/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 091/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 099/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 108/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 121/HGI/TC/2024 ký ngày 13/06/2024

Tuy nhiên cho đến nay, bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi quá hạn cho VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ.

Căn cứ các nội dung nêu trên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 24/5/2026 là 30.502.680.584 đồng (bằng chữ: Ba mươi tỷ, năm trăm lẽ hai triệu, sáu trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là 27.676.410.000 đồng; nợ lãi: 2.826.070.584 đồng và phí thẻ tín dụng 200.000 đồng.

Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay chi tiết như trên kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án tuyên bản án/ký quyết định cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh trả hết nợ gốc cho nguyên đơn.

Tuyên nếu bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm chi tiết như trên để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử

lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph trình bày:* Bị đơn thừa nhận số tiền nợ hiện tại mà Ngân hàng Vietcombank khởi kiện bao gồm cả nợ gốc và lãi, cũng như việc thế chấp tài sản đảm bảo và hiện trạng tài sản thế chấp ban đầu cho đến nay không có gì thay đổi. Tuy nhiên do hoàn cảnh kinh tế làm ăn thua lỗ, kinh doanh không hiệu quả nên dẫn đến nợ quá hạn tại Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng cho xin thêm thời gian để bị đơn rao bán tài sản để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng; đồng thời xin miễn giảm lãi.

*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 Toà án triệu tập tống 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 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 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". Theo thoả thuận tại Điều 11 ghi trong hợp đồng cho vay về điều khoản lựa chọn Toà án có thẩm quyền giải quyết vụ án là Toà án nơi Ngân hàng chi nhánh Hậu Giang có trụ sở. Hiện tại chi nhánh Ngân hàng đặt chi nhánh trên địa bàn phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án của Toà án nhân dân khu vực 11 – Cần Thơ. Theo đúng quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Đối với bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đều vắng mặt, Toà án đã thực hiện việc cấp tống 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 và yêu cầu của đương sự:*

[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 xét xử có cơ sở khẳng định:

[3.1] Giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với các bị đơn Nguyễn Thị Ph, Trương Thanh Nh có ký kết hợp đồng tín dụng cụ thể:

*- Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số APPL00156247.HDCTD.KHCN ngày 04/05/2024 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01 ngày 04/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 03 ngày 13/6/2024: Số tiền cho vay: 10.200.000.000 đồng (Bằng* chữ: Mười tỷ hai trăm triệu đồng); Thời hạn cho vay là: 264 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu; Mục đích sử dụng vốn vay: thanh toán tiền xây sửa nhà ở; Khách hàng đã nhận nợ vay số tiền: 10.200.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 01 ngày 04/05/2024. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,0%/năm cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025 là: 9.736.410.000 đồng. Lãi suất vay hiện nay: 9,5%/năm. Lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với Lãi chậm trả là: 10,00%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

*- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 056/HGI/NH/2024 ngày 10/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 02 ngày 13/06/2024.*

Số tiền cho vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tám tỷ đồng); Thời hạn cho vay của mỗi khoản nhận nợ tối đa là: 05 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ; Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh lúa, gạo. Khách hàng đã nhận nợ vay số tiền: 1.840.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 11 ngày 04/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 1.650.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 12 ngày 05/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 2.980.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 13 ngày 10/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 2.520.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 14 ngày 11/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng) theo giấy nhận nợ số 15 ngày 12/03/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 3.990.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 16 ngày 14/04/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm; 3.960.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng) theo giấy nhận nợ số 17 ngày 22/04/2025. Lãi suất vay tại giấy nhận nợ: 6,4%/năm. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025 là: 17.940.000.000 đồng. Lãi suất vay hiện nay: 6,6%/năm. Lãi suất áp dụng đối với Dư nợ gốc bị Quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn cho đến khi khách hàng trả hết dư nợ gốc quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với Lãi chậm trả là: 10,00%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

*- Đề nghị phát hành thẻ kiêm Hợp đồng số 127.TDCN.24.000369 ký ngày 19/11/2024 giữa VCB Hậu Giang và bà Nguyễn Thị Ph.*

Hạn mức được cấp: 20.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng); Thời hạn cho vay: 60 tháng; Mục đích sử dụng vốn vay: Hạn mức thẻ tín dụng quốc tế (JCB GOLD). Lãi suất vay: 17%/năm. Dư nợ gốc đến hết ngày 15/10/2025: 0 đồng.

[3.2] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Hợp đồng tín dụng đã đến hạn thanh toán, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ yêu cầu ông Nh, bà Ph trả nợ nhưng ông Nh, bà Ph vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng, nêu ra nhiều điều kiện lý do khác nhau 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 25/5/2026 ông Trương Thanh Nh và bà Nguyễn Thị Ph còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền 30.502.680.584 đồng (bằng chữ: Ba mươi tỷ, năm trăm lẽ hai triệu, sáu trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là 27.676.410.000 đồng; nợ lãi: 2.826.070.584 đồng và phí thẻ tín dụng 200.000 đồng là hoàn toàn có thật.

[3.3] Xét thấy từ khi vay cho đến ngày Ngân hàng phát sinh đơn khởi kiện (ngày 16/10/2025) thì phía bị đơn vẫn không thanh toán nghĩa vụ đầy đủ theo như cam kết. Do đó đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng trên, mặc dù Ngân hàng đã thông báo thu hồi toàn bộ khoản vay, nhưng các 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 các 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 như lãi suất thỏa thuận này không vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phù hợp với quy định tại Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật. Ông Nh, bà Ph 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 Nh, bà Ph 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 Nh, bà Ph trả tiền còn nợ gồm vốn và lãi (Lãi suất trong hạn; lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả...) 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 cho các khoản vay ông Nh, bà Ph có thế chấp các tài sản cho Ngân hàng cụ thể như sau:

+ Tài sản bảo đảm số 01 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 291, tờ bản đồ số: 11, diện tích: 42,0m$^2$ (ODT); và nhà ở với diện tích xây dựng: 42,0m$^2$; diện tích sàn: 298,0m$^2$; tại địa chỉ: số 2B, Đường Nguyễn Huỳnh Đức, Phường 1, Tp Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DB 208300, số vào sổ cấp GCN: CS06739, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/7/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 089/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05560, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 06213, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 02 là**:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 68, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 177,9m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069924; Số vào sổ cấp GCN: CH07915, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05561, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 06214, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 03 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 70, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 189,9m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069926; Số vào sổ cấp GCN: CH07917, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 091/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05562, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06215, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 04 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 74, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 166,2m$^2$ (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069825; Số vào sổ cấp GCN: CH07982, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 6/3/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05563, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06216, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 05 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 75, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 170,4m$^2$ (CLN) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 069826; Số vào sổ cấp GCN: CH07981, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 06/03/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05862, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06218, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 06 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 316, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 369,0m$^2$ (56,1m$^2$ Đất ở và 312,9m$^2$ CLN); và nhà ở với diện tích xây dựng: 55,0m$^2$; diện tích sàn: 138,2m$^2$; tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DO 578228, số vào sổ cấp GCN: VP25885, do Văn phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 07/05/2024.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 099/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05861, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06217, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 07 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 307, tờ bản đồ số: 43, diện tích: 525,6m$^2$ (CLN), tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DE 016830, số vào sổ cấp GCN: CS23482, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 23/8/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 108/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06212, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 08 và 09 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 576, tờ bản đồ số: 21, diện tích: 180,6m$^2$ (Đất ở: 172,9m$^2$, CLN: 7,7 m$^2$) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DI 415546, số vào sổ cấp GCN: CS19062, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/01/2023;

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 608, Tờ bản đồ số: 21, diện tích: 1837,7m$^2$ (CLN) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DI 415547, số vào sổ cấp GCN: CS19063, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 03/01/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06211, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

+ Tài sản bảo đảm số 10 là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 279, tờ bản đồ số 15, diện tích: 3727,5m$^2$ (LUC) tại địa chỉ: Xã Phước Hậu, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: DC 500301, số vào sổ cấp GCN: CS21180, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/9/2021.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 121/HGI/TC/2024 ký ngày 13/06/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 07628, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/06/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/06/2024.

Trước, trong và hiện tại các tài sản đã đăng ký thế chấp trên, qua kết quả xác minh thẩm định tại chỗ của Toà án thì các đương sự trong vụ án thống nhất khẳng định hiện tại các tài sản trên thuộc quyền quản lý của bị đơn không có cho thuê, cầm cố, sang bán cho ai khác, và không phát sinh người thứ 3 trên phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng. Xét hợp đồng đăng ký thế chấp nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Như vậy trường hợp ông Nh, bà Ph 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 đăng ký thế chấp đã ký kết để thu hồi nợ theo quy định pháp luật là có căn cứ để chấp nhận.

Riêng đối với yêu cầu Toà án tuyên buộc bị đơn: Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Yêu cầu này thì các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án hoặc tự cơ quan thi hành án sẽ xem xét xác minh điều kiện thi hành án, xử lý theo chức năng nhiệm vụ quyền hạn của cơ quan thi hành án được pháp luật quy định sẽ thực hiện ở giai đoạn thi hành án. Toà án không cần thiết phải tuyên trong phần quyết định của bản án. Nên yêu cầu này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến đề nghị của bị đơn cho rằng do hoàn cảnh kinh tế làm ăn thua lỗ, kinh doanh không hiệu quả nên dẫn đến nợ quá hạn tại Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng cho xin thêm thời gian để bị đơn rao bán tài sản để thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng; đồng thời xin miễn giảm lãi.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc làm ăn thua lỗ trong kinh doanh không miễn trừ nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng mà 02 bên đã ký kết, về đề nghị xin thêm thời gian trả nợ, bán tài sản thế chấp và miễn giảm lãi không thuộc thẩm quyền giải quyết của Hội đồng xét xử. Nội dung đề nghị này các bên đương sự có thể tự thương lượng thoả thuận với nhau hoặc ở giai đoạn thi hành án.

[5]. 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 Nhã, bà Phụng phải chịu toàn bộ chi phí

thẩm định, xác minh các tài sản thế chấp theo quy định với số tiền là 10.000.000 đồng nộp để hoàn trả lại cho Ngân hàng.

[6]. 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;

[6.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (Ngân hàng) được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nh, bà Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng số tiền thực hiện nghĩa vụ là 30.502.680.584 đồng được tính như sau: 112.000.000 đồng + 0,1% của số tiền vượt 4.000.000.000 đồng.

Theo đó 30.502.680.584 đồng – 4.000.000.000 đồng = 26.502.680.584 đồng x 0,1%) = 26.502.681 đồng + 112.000.000 đồng = 138.502.681 đồng.

[6.2] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo quy định.

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

[8] Chấp nhận ý kiến phát biểu quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với bị đơn Nguyễn Thị Ph và Trương Thanh Nh.

Buộc bị đơn Nguyễn Thị Ph và Trương Thanh Nh có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam với tổng số tiền là: 30.502.680.584 đồng (bằng chữ: Ba mươi tỷ, năm trăm lẽ hai triệu, sáu trăm tám mươi ngàn, năm trăm tám mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc là 27.676.410.000 đồng; nợ lãi: 2.826.070.584 đồng và phí thẻ tín dụng 200.000 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 Trương Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ph 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:

**+ Tài sản bảo đảm số 01 là**: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **291**, tờ bản đồ số: **11**, diện tích: **42,0m$^2$** (ODT); và nhà ở với diện tích xây dựng: **42,0m$^2$**; diện tích sàn: **298,0m$^2$**; tại địa chỉ: số 2B, Đường Nguyễn Huỳnh Đức, Phường 1, Tp Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DB 208300**, số vào sổ cấp GCN: **CS06739**, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 28/7/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 089/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05560, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 06213, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 02 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **68**, tờ bản đồ số: **6**, diện tích: **177,9m$^2$** (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DE 069924**; Số vào sổ cấp GCN: **CH07915**, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 090/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 05561, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng nhận theo số công chứng 06214, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 03 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **70**, tờ bản đồ số: **6**, diện tích: **189,9m$^2$** (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DE 069926**; Số vào sổ cấp GCN: **CH07917**, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 09/11/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 091/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05562, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06215, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 04 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **74**, tờ bản đồ số: **6,** diện tích: **166,2m$^2$** (ODT) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DE 069825**; Số vào sổ cấp GCN: **CH07982**, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **6/3/2023**.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 092/HGI/TC/2024 ký ngày 04/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05563, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 04/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06216, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 05 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **75**, tờ bản đồ số: **6,** diện tích: **170,4m$^2$** (CLN) tại địa chỉ: Khóm 2, Thị trấn Tam Bình, Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DE 069826**; Số vào sổ cấp GCN: **CH07981**, do Uỷ Ban Nhân Dân Huyện Tam Bình, Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **06/03/2023**.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 100/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05862, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06218, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 06 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **316**, tờ bản đồ số: **43**, diện tích: **369,0m$^2$** (56,1m$^2$ Đất ở và 312,9m$^2$ CLN); và nhà ở với diện tích xây dựng: **55,0m$^2$**; diện tích sàn: **138,2m$^2$**; tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DO 578228**, số vào sổ cấp GCN: **VP25885**, do Văn phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 07/05/2024.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 099/HGI/TC/2024 ký ngày 10/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 05861, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 10/05/2024; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06217, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 07 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **307**, tờ bản đồ số: **43**, diện tích: **525,6m$^2$** (CLN), tại địa chỉ: Xã Tân Hạnh, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DE 016830**, số vào sổ cấp GCN: **CS23482**, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **23/8/2022**.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 108/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công

chứng 06212, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 08 và 09 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **576**, tờ bản đồ số: **21**, diện tích: **180,6m$^2$** (Đất ở: 172,9m$^2$, CLN: 7,7 m$^2$) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DI 415546**, số vào sổ cấp GCN: **CS19062**, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **03/01/2023**;

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: **608**, Tờ bản đồ số: **21**, diện tích: **1837,7m$^2$** (CLN) tại địa chỉ: Xã Phú Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DI 415547**, số vào sổ cấp GCN: **CS19063,** do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **03/01/2023.**

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 107/HGI/TC/2024 ký ngày 17/05/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 06211, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2024.

**+ Tài sản bảo đảm số 10 là:** Quyền sử dụng đất tại thửa đất số **279**, tờ bản đồ số **15**, diện tích: **3727,5m$^2$** (LUC) tại địa chỉ: Xã Phước Hậu, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long theo GCN QSDĐ QSHNƠ & TSKGLVĐ số: **DC 500301**, số vào sổ cấp GCN: **CS21180**, do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Vĩnh Long cấp ngày **30/9/2021.**

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 121/HGI/TC/2024 ký ngày 13/06/2024, được Văn phòng công chứng Tạ Thị Th chứng thực theo số công chứng 07628, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/06/2024 và tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/06/2024.

[4]. Chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ph, ông Trương Thanh Nh phải nộp số tiền 10.000.000 đồng hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Buộc bị đơn Nguyễn Thị Ph, Trương Thanh Nh phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 138.502.681 đồng.

[5.2] Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần ngoại thương Việt Nam được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 68.367.000 đồng theo biên lai thu số 0008259 ngày 31 tháng 10 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (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]. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án (ngày 25/5/2026); Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo

bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tống đạt hợp lệ.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Hồ Văn Luông** **Nguyễn Trường Hận** **Châu Minh Tiếp**