

Bản án số: 59/2026/DS-ST
Ngày: 12 - 02 - 2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín
dụng và hợp đồng 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: Bà Võ Thị Ánh Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Kim Ngọc.
- Bà Trần Thị Bé Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Liễu - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thái Chân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 196/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2026/QĐST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L.

Địa chỉ: LPB T, , phường , Thành phố .

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Trọng T - Chuyên viên chính xử lý nợ; địa chỉ: Số C đường N, phường V, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)
- Anh Lương Văn H - Trưởng nhóm xử lý nợ; địa chỉ: Số F đường L, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)
- Anh Lâm Dương Thiện P - Chuyên viên chính xử lý nợ; địa chỉ: Số F đường L, phường N, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/8/2025).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T1; sinh năm: 1975. (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T2; sinh năm: 1977. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn N; sinh năm: 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.2. Ông Lê Văn H1; sinh năm: 1970. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Lê Văn T3. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã V, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông Lê Chí K; sinh năm: 1990. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L (L1) có người đại diện hợp pháp là anh Nguyễn Trọng T trình bày:

Ngày 09/5/2019, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần B nay đổi tên là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L, số tiền vay là 160.000.000 đồng, với mục đích là trồng lúa, nuôi heo, nuôi vịt đẻ. Khoản vay có tài sản bảo đảm gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 294; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC053746, số vào sổ H00018 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/4/2005.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng, L1 đã giải ngân đúng và đầy đủ số tiền vay nêu trên cho bên vay là bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 đã không thực hiện đúng cam kết và khoản vay đã quá hạn thanh toán. Từ ngày khoản vay quá hạn thanh toán, L1 đã nhiều lần đôn đốc bên vay và bên bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Nhưng đến nay, các bên vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho L1. Dư nợ tạm tính đến ngày 12/02/2026 của bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 tại L1 là 79.514.011 đồng (bảy mươi chín triệu năm trăm mười bốn nghìn không trăm mười một đồng), trong đó: Nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi trong hạn: 0 đồng; nợ lãi quá hạn: 79.514.011 đồng.

Nay L1 đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết các yêu cầu như sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ ngay cho L1 tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 12/02/2026 là 79.514.011 đồng (bảy mươi chín triệu năm trăm mười bốn nghìn không trăm mười một đồng), trong đó: Nợ gốc: 0 đồng; nợ lãi trong hạn: 0 đồng; nợ lãi quá hạn: 79.514.011 đồng.

2. Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, L1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền cưỡng chế, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho L1.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt nên không trình bày ý kiến.

Theo nội dung biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Trước đây ông T1 có vay nợ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L nhiều lần với số tiền vay là 160.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay này ông T1 có thế chấp 02 thửa đất của vợ chồng ông T1 tại Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), cụ thể: Thửa 294 diện tích 2.230m², thửa 464 diện tích 3.458m². Mục đích vay ban đầu là phục vụ chăn nuôi heo nuôi và mua bán thức ăn chăn nuôi; việc vay nợ và thế chấp quyền sử dụng đất có sự thống nhất của cả hai vợ chồng.

Trước đây ông T1 có cổ đất của ông T1 cho ông Lê Văn H1 và ông Trần Văn N nhưng do không có khả năng chuộc đất nên ông T1 làm giấy tay sang đứt đất khoảng năm 2011. Cụ thể sang cho ông H1 thửa 464, sang cho ông N thửa 294. Thời điểm này bằng khoán đất ông T1 đang thế chấp ở Ngân hàng N1 nên

chỉ làm giấy tay sang bán. Sau đó, ông T1 trả nợ Ngân hàng Nông nghiệp và lấy bằng khoán đất về để vay thế chấp quyền sử dụng đất ở Ngân hàng Thương mại Cổ phần B cho đến nay nên vẫn chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N và ông H1.

Tại phiên tòa, bị đơn ông T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo nội dung biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày:

Ông H1 là anh rể của ông T1 (vợ ông H1 là chị ruột của ông T1). Ông Trần Văn N là anh rể của ông H1 (vợ ông N là chị ruột của ông H1).

Trước đây ông H1 có cổ đất của vợ chồng Nguyễn Văn T1 tại thửa 464 diện tích 3458m², đến năm 2011 thì sang đứt luôn với giá 28.000.000 đồng/công tầm lớn, có làm giấy tay ông H1 đang giữ. Sau khi sang đất của ông T1 thì ông H1 canh tác liên tục đến năm 2016 thì cho Lê Văn T3 (Q) thuê đất làm theo năm. Còn thửa 294 diện tích 2230m² ông T1 sang cho ông N khoảng gần 10 năm nay, từ trước đến nay do gia đình ông N canh tác đất. Do ông N đi nước ngoài (Hàn Quốc) thăm con nên cho anh Lê Chí K thuê đất làm theo năm khoảng 02 năm nay. Do ông H1 với anh T1 là họ hàng nên ông H1 chưa có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, ông H1 vắng mặt nên không trình bày ý kiến.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N, anh Lê Văn T3 và anh Lê Chí K vắng mặt, không có lý do và không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Giấy ủy quyền của Giám đốc Chi nhánh H2 về việc Ủy quyền tham gia tố tụng đối với ông Nguyễn Hùng T4; Bản tự khai; Hồ sơ vay vốn của khách hàng Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 (bản sao); Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất (bản sao); Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần (bản sao y); Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động của Chi nhánh H2 (bản sao y); Quyết định về việc Bổ nhiệm (bản sao y); Quyết định số 6650/2017/QĐ-TGD ngày 20/06/2017 của Tổng Giám đốc về việc Ủy quyền thực hiện hoạt động tố tụng đối với Giám đốc Chi nhánh (bản sao y); *Chứng minh nhân dân* của ông Nguyễn Hùng T4 (bản photo); *Chứng minh nhân dân*, Hộ khẩu của bà Nguyễn Thị Thanh T2 và ông Nguyễn Văn T1 (bản photo); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao); Quyết định số 423/QĐ-TTGSNH2 ngày 15/7/2024 của Cơ quan thanh tra, giám sát ngân hàng N2 (bản sao); Giấy ủy quyền số 133/2025/UQ-HGI ngày 13/8/2025 của Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần L - Chi nhánh H2; Đơn xin xét xử vắng mặt; Bản tự khai ngày 12/02/2026 và Bảng kê tình hình thu lãi vay ngày 12/02/2026.

Bị đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Giấy sang đất ngày 23/12/2013 (bản photo); Tờ Giấy sang đất ngày 16/6/2009 âm lịch (bản photo).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Căn cước công dân Lê Văn H1 (bản photo).

Tòa án thu thập các tài liệu, chứng cứ: Biên bản lấy lời khai Nguyễn Văn T1 ngày 28/3/2022; Biên bản lấy lời khai Lê Văn H1 ngày 28/3/2022; Biên bản xác minh ngày 21/01/2022; Biên bản xác minh ngày 29/3/2022; Công văn số 1807/QLXNC-P5 ngày 21/7/2022 của Cục Q1 và tài liệu, chứng cứ kèm theo; Công văn số 15920/QLXNC-P5 ngày 29/7/2022 của Cục Q1 và tài liệu, chứng cứ kèm theo; Biên bản xác minh ngày 01/6/2023; Công văn số 01/CV-CAX ngày 25/3/2024 của Công an xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; Công văn số 920/A08-P3 ngày 01/4/2024 của Cục Q1 và tài liệu, chứng cứ kèm theo; Công văn số 148/PA08-Đ1 ngày 22/4/2024 của Phòng Q2 Công an tỉnh H và tài liệu, chứng cứ kèm theo; Biên bản xác minh ngày 14/8/2025; Biên bản xác minh ngày 06/02/2025;

Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: Không có.

Các tình tiết mà các bên đã thống nhất: Bị đơn ông T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tình tiết mà các bên không thống nhất: Không có.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L số tiền nợ vay là: 79.514.011 đồng, trong đó nợ gốc là 0 đồng, nợ lãi trong hạn là 0 đồng, nợ lãi quá hạn là 79.514.011 đồng.

+ Trường hợp ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thi hành án, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011.

- + Về chi phí tố tụng: Buộc đương sự chịu theo quy định của pháp luật.
- + Về án phí: Buộc đương sự chịu 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 xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn là tổ chức tín dụng (có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là cá nhân (không có đăng ký kinh doanh) thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giao kết ngày 09/5/2019. Do đó, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại xã V, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào quan hệ pháp luật tranh chấp và quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 81/2025/UBTVQH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ.

Về thủ tục tố tụng:

[3] Nguyên đơn vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, không chứng minh được vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng.

[4] Tại Bản tự khai ngày 12/02/2026, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chỉ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011. Xét thấy việc người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 294; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC053746, số vào sổ H00018 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/4/2005 là rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 294 nêu trên. Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với phần yêu cầu đã được đình chỉ theo quy định của pháp luật.

[5] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên được xác lập vào ngày 09/5/2019 nên áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết tranh chấp.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[6] Về hiệu lực của hợp đồng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm trả nợ cho L1 theo Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L và ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T2 mặc dù đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không thể hiện ý kiến hay phản đối đối với yêu cầu khởi kiện cũng như tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đưa ra. Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”* và *“đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 thừa nhận vào ngày 09/5/2019 giữa nguyên đơn và các bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875. Do đó, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và sự thừa nhận của bị đơn, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng tín dụng vào ngày 09/5/2019 với nội dung thỏa thuận như trong hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp. Bên cạnh đó, xét thấy hợp đồng tín dụng giữa các bên tuân thủ đúng quy định tại Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) và đáp ứng đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên hợp đồng có hiệu lực từ thời điểm giao kết.

[7] Về nợ gốc: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, L1 đã cấp tín dụng với số tiền là 160.000.000 đồng cho ông T1 và bà T2. Tính đến ngày xét xử, ông T1 và bà T2 không còn nợ nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Do đó, nguyên

đơn không yêu cầu ông T1 và bà T2 trả nợ gốc là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về nợ lãi: Tại khoản 2 Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.*”. Bên cạnh đó, tại Điều 7 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng quy định: “*Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất.*” và “*Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất.*”. Căn cứ vào Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đối với hợp đồng tín dụng xác lập kể từ ngày 01/01/2017, khách hàng (bên vay) phải trả lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn, trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn. Theo Bản tóm tắt sao kê do L1 cung cấp và yêu cầu của nguyên đơn tại Bản tự khai ngày 12/02/2026, tính đến ngày xét xử, ông T1 và bà T2 còn nợ lãi quá hạn là 79.514.011 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn ông T1 cũng thống nhất trả nợ lãi cho nguyên đơn với số tiền tính đến ngày xét xử là 79.514.011 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ lãi với số tiền 79.514.011 đồng.

[9] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019 và phụ lục hợp đồng, các bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp số 0254/2016/HĐTC/CNHauGiang ngày 30/8/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-0254/2016/HĐTC/CNHauGiang ngày 09/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C (Số B đường N, Phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (cũ); đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/8/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang; tài sản bảo đảm là:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 294; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC053746, số vào sổ H00018 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/4/2005.

[10] Theo lời khai của các đương sự và theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng thực tế tài sản thể chấp thể hiện: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 464 đã được ông T1 chuyển nhượng cho ông Lê Văn H1 vào ngày 16/4/2009 âm lịch (ngày 10/5/2009 dương lịch), sau khi nhận chuyển nhượng thì ông H1 đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nhưng cho anh Lê Văn T3 thuê lại theo năm. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 294 đã được ông T1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn N vào ngày 24/12/2013, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông N đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng nhưng cho anh Lê Chí K thuê lại theo năm. Tòa án đã đưa ông Lê Văn H1, ông Trần Văn N, anh Lê Văn T3 và anh Lê Chí K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng ông H1, ông N, anh T3 và anh K không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

[11] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H1, ông N tuy được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực và không được đăng ký theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H1 lập ngày 26/8/2011 nhưng không có xác nhận của người làm chứng, chính quyền địa phương hoặc cơ quan công chứng về thời gian chuyển nhượng. Trong khi đó, ông T1 và ông H1 đều có lời khai thống nhất thời điểm chuyển nhượng là năm 2011 và khi đó quyền sử dụng đất tại thửa đất số 464 đang được thế chấp tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện V (đã được đăng ký thế chấp theo quy định ngày 26/8/2011 đến ngày 17/4/2013 xóa đăng ký thế chấp). Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và ông N lập ngày 24/12/2013, tại thời điểm này quyền sử dụng đất tại thửa đất số 294 đang được thế chấp tại Ngân hàng B - Sở G (đã được đăng ký thế chấp theo quy định ngày 05/8/2013 đến ngày 30/8/2016 xóa đăng ký thế chấp). Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H1, ông N là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do không có yêu cầu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H1, ông N trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trong khi đó, hợp đồng thế chấp giữa ông T1, bà T2 và Ngân hàng được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đã đăng ký giao dịch bảo đảm. Như vậy, hợp đồng thế chấp trên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức của pháp luật dân sự về giao dịch bảo đảm được quy định tại các điều 293, 298, 299, 320, 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản

3 Điều 167 của ; ngày 29/12/2006 và ngày 22/02/2012 của Chính phủ; Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Theo đó thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp nêu trên có hiệu lực pháp luật thi hành. Tại phiên tòa, ông T1 cũng đồng ý giao tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 464 cho nguyên đơn xử lý trong trường hợp ông T1 và bà T2 không thanh toán được nợ. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 464 trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và phù hợp với các thỏa thuận của hợp đồng thế chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.700.000 đồng, chi phí định giá là 3.300.000 đồng. Bị đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[15] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Cần Thơ tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 192, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 293, Điều 298, Điều 296, Điều 299, Điều 320, Điều 322, Điều 323, Điều 326, Điều 385, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91, Điều 94, Điều 95 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 167 của ; 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ngày 09/5/2019.

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L số tiền nợ vay là: 79.514.011 đồng (bảy mươi chín triệu năm trăm mười bốn nghìn không trăm mười một đồng), trong đó nợ gốc là 0 đồng (không đồng), nợ lãi trong hạn là 0 đồng (không đồng), nợ lãi quá hạn là 79.514.011 đồng (bảy mươi chín triệu năm trăm mười bốn nghìn không trăm mười một đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 12/02/2026 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 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.

1.3. Sau khi ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 thanh toán toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật và trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp đã nhận.

1.4. Trường hợp ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số HDTD800201909875 ký kết ngày 09/5/2019, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thi hành án, gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 464; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC090469, số vào sổ CH00112 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 15/02/2011, theo Hợp đồng thế chấp số 0254/2016/HĐTC/CNHauGiang ngày 30/8/2016 và phụ lục hợp đồng thế chấp số PL01-0254/2016/HĐTC/CNHauGiang ngày 09/5/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần L và ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh T2, được công chứng tại Văn phòng C (Số B đường N, Phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cũ); đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 30/8/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 294; tờ bản đồ số 4; địa chỉ thửa đất: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là Ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AC053746, sổ vào sổ H00018 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 16/4/2005. Nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án đối với phần yêu cầu đã được đình chỉ theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

3.2. Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng). Do đó, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải nộp để hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L số tiền 9.000.000 đồng (chín triệu đồng).

4. Về án phí:

4.1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 3.975.701 đồng (ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm lẻ một đồng).

4.2. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần L số tiền 3.870.000 đồng (ba triệu tám trăm bảy mươi nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002570 ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án. Đương sự có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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:

- Đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND khu vực 11 - Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ;
(Phòng THADS khu vực 11 - Cần Thơ);
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

THẨM PHÁN

(Đã ký)

Võ Thị Ánh Trúc