TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 ĐỒNG THÁP	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 361/2026/DSST
Ngày: 02/6/2026
V/v tranh chấp *"Hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 – ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Kiều Oanh**;

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Hoa;**
2. Ông **Nguyễn Tấn Đạt;**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đào Tuấn Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp: Ông **Đoàn Khắc Huy** – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 450/2025/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 327/2026/QĐXXST – DS ngày 16 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 295/2026/QĐST – DS ngày 06 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P (O).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Địa chỉ: Số C T, phường Ô, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình T1 – Quyền Tổng giám đốc Công ty Q.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P (O).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T, số A T, phường A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lưu Đức T2, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Tầng F - Tòa nhà S; Số A N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

1/ Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã G, tỉnh Đồng Tháp.

2/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã G, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Nguyễn Thị T3, sinh năm 1939 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã G, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần P, có người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng là Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC), đại diện ủy quyền là anh Lưu Đức T2 trình bày:

Ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L đã ký kết với Ngân hàng TMCP P (O) Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 ("Hợp đồng tín dụng") để vay vốn với số tiền 1.500.000.000 đồng.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với OCB theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Phạm Văn Đ đã thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại: Ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 885372, số vào số cấp GCN: CS10377 cấp ngày 17/05/2019, cập nhật thông tin tặng cho ông Phạm Văn Đ ngày 10/06/2019, cập nhật số thửa mới, diện tích đất còn lại ngày 21/08/2020 ("Tài sản thế chấp") theo Hợp đồng thế chấp số ST21020217/2021/NVT/HĐTC ngày 13/10/2021, số công chứng 006744 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang giữa O với ông Phạm Văn Đ ("Hợp đồng thế chấp"). Việc thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng, thỏa thuận đã được ký kết giữa các bên. Do không còn khả năng trả nợ cho O, ông Phạm Văn Đ đã tự nguyện thỏa thuận và đề nghị OCB nhận chuyển giao nhận bàn giao Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Trên cơ sở đề nghị của ông Phạm Văn Đ, thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật, ngày 10/03/2023, ông Phạm Văn Đ và O đã ký Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ, đã được Văn Phòng Công chứng Nguyễn Hoàng Kha tỉnh T công chứng số….., quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ("Văn bản thỏa thuận chuyển giao tài sản"). Theo đó, ông Phạm Văn Đ đồng ý chuyển giao/bàn giao cho O thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng.

Tuy nhiên, sau đó ông Phạm Văn Đ không bàn giao Tài sản thế chấp cho OCB theo thỏa thuận và đồng thời Cơ quan có thẩm quyền đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, sang tên Tài sản thế chấp cho O dẫn tới việc xử lý Tài sản thế chấp bằng phương thức nhận chính Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ không thể hoàn thành. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận tại Phần III.4 của Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023, nghĩa vụ của ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến nay vẫn còn tồn tại và ông Phạm Văn Đ, bà Trần Thị L vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho OCB theo quy định của Hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 09/07/2025, tổng nghĩa vụ nợ của ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L tại O là: 1.911.860.334 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 1.349.999.986 đồng; Nợ lãi là: 561.860.348 đồng).

Yêu cầu tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

OCB kính đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Đồng Tháp xem xét giải quyết những yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

a. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Phạm Văn Đ và các nội dung liên quan đến việc nhận Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và ông Phạm Văn Đ, bà Trần Thị L, bao gồm:

Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ ngày 10/03/2023 được Văn Phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng số…, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD.

Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023.

b. Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L thanh toán cho Ngân hàng TMCP P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 tạm tính đến ngày 09/07/2025 là 1.911.860.334 (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm mười một triệu tám trăm sáu mươi nghìn ba trăm ba mươi bốn) đồng – trong đó: Nợ gốc 1.349.999.986 đồng, nợ lãi 561.860.348 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này từ ngày 10/7/2025 cho đến khi ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P. Ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

c. Nếu ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST21020217/2021/NVT/HĐTC ngày 13/10/2021, số công chứng 006744 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang giữa O với ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng TMCP P. Cụ thể Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại: Ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ885372, số vào sổ cấp GCN: CS10377 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/05/2019, cập nhật thông tin tặng cho ông Phạm Văn Đ ngày 10/6/2019, cập nhật số thửa mới, diện tích đất còn lại ngày 21/8/2020.

Đến ngày 22/12/2025, Ngân hàng TMCP P đã bán toàn bộ khoản nợ trên cùng với quyền và nghĩa vụ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Tính đến ngày 06/01/2026, ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L đã thanh toán cho O tổng số tiền là 1.379.217.140 đồng, trong đó nợ gốc thanh toán là 1.249.928.014 đồng và nợ lãi đã thánh toán là 129.289.126 đồng.

Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng TMCP P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

a. Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Phạm Văn Đ và các nội dung liên quan đến việc nhận Tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và ông Phạm Văn Đ, bà Trần Thị L, bao gồm:

Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ ngày 10/03/2023 được Văn Phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng số…, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD.

Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023.

b. Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 tạm tính đến ngày 02/6/2026 là 959.231.106 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm ba mươi mốt ngàn, một trăm lẻ sáu đồng) – trong đó: Nợ gốc 250.071.986 đồng, nợ lãi 709.159.120 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này từ ngày 03/6/2026 cho đến khi ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

c. Nếu ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số ST21020217/2021/NVT/HĐTC ngày 13/10/2021, số công chứng 006744 tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang giữa O với ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L để thu hồi khoản nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Cụ thể Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 564; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại: Ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ885372, số vào sổ cấp GCN: CS10377 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/05/2019, cập nhật thông tin tặng cho ông Phạm Văn Đ ngày 10/6/2019, cập nhật số thửa mới, diện tích đất còn lại ngày 21/8/2020.

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông và bà L có ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày trên, ông thống nhất trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp ông và bà L không trả được nợ thì đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ, không trình bày gì khác.

* Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị L vắng mặt, tuy nhiên quá trình tố tụng, bà L trình bày: Đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp ông và bà L không trả được nợ thì đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để trả nợ, không trình bày gì khác.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, công bố, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án theo quy định.

[2] *Về quan hệ tranh chấp*: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp tài sản" được quy định tại Điều 463 và Điều 317 của Bộ luật dân sự.

[3] *Về người tham gia tố tụng*:

Ngày 13/10/2021, Ngân hàng TMCP P (O) có ký Hợp đồng cho vay số ST21020217/2021/NVT/HĐTD với ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L. Đến ngày 09/10/2025, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L trả nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 22/12/2025, Ngân hàng TMCP P đã bán toàn bộ khoản nợ của ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L cùng với quyền và nghĩa vụ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Căn cứ vào Điều 7, Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu tại Tòa án nhân dân, Hội đồng xét xử xác định Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) là người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P (OCB) là phù hợp với quy định pháp luật.

Do Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng C, tuy nhiên việc hủy bỏ này không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ gì của Văn phòng C trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không đưa Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[4] *Về nội dung*: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) yêu cầu Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ ngày 10/03/2023 được Văn Phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng số…, quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HDGD; Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023; Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L thanh toán cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 tạm tính đến ngày 02/6/2026 là 959.231.106 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm ba mươi mốt ngàn, một trăm lẻ sáu đồng) – trong đó: Nợ gốc 250.071.986 đồng, nợ lãi 709.159.120 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng này từ ngày 03/6/2026 cho đến khi ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Công ty TNHH MTV Q của

các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC). Ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau khi Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật; Trường hợp ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hồ sơ thể hiện, Ngân hàng có cho ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 số tiền 1.500.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất vay, mục đích vay, thời gian trả; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số ST21020217/2021/NVT/KUNN ký ngày 14/10/2021,. Quá trình vay tiền ông Đ và bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Bị đơn ông Đ và bà L thống nhất có nợ, đồng ý trả nợ, nếu không trả được thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ. Xét thấy, hợp đồng vay ký kết giữa Ngân hàng và ông Đ, bà L là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, việc ông bà không thực hiện nghĩa vụ trả tiền như thỏa thuận đã vi phạm hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nay người thừa kế quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng là Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) nên Công ty yêu cầu ông, bà trả tiền là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, quá trình tố tụng ông bà đã cho trả Công ty được số tiền gốc là 1.249.928.014 đồng và lãi là 129.289.126 đồng, do đó ông Đ và bà L còn có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 02/6/2026 tiền gốc là 250.071.986 đồng và tiền lãi là 709.159.120 đồng. Ngân hàng đã bán các khoản nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) như nhận định ở trên là hợp pháp. Do đó, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà L trả số tiền tạm tính đến ngày 02/6/2026 số tiền nợ gốc 250.071.986 đồng và tiền lãi là 709.159.120 đồng là có căn cứ.

Ông Đ, bà L sau khi ký Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ ngày 10/3/2023 được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng số ...., quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023 đã không thực hiện đúng thỏa thuận, Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) khởi kiện ra tòa giải quyết, tại phiên tòa ông Đ thống nhất hủy bỏ hai văn bản nêu trên, đồng thời quá trình tố tụng, ông Đ và bà L đồng ý trả tiền, nếu không thực hiện thì cho phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu hủy bỏ các văn bản thỏa thuận này là có cơ sở.

Về lãi suất: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) yêu cầu ông Đ và bà L có nghĩa vụ trả tiền lãi tạm tính đến ngày 02/6/2026 của hợp đồng vay là 709.159.120 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ. Hợp đồng vay giữa Ngân hàng và ông Đ, bà L có thỏa thuận lãi suất vay. Do ông Đ, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên Công ty yêu cầu trả lãi theo hợp đồng vay là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Khi vay tiền ông Đ và bà L có thế chấp tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 564; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại: Ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS10377 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/05/2019, cập nhật thông tin tặng cho ông Phạm Văn Đ ngày 10/6/2019, cập nhật

số thửa mới, diện tích đất còn lại ngày 21/8/2020 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST21020217/2021/NVT/HĐTC ngày 13/10/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên khi ông Đ, bà L không thực hiện trả nợ thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) là người thừa kế quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng như đã phân tích ở trên có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt, không trình bày ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về chi phí tố tụng: Ông Đ, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số tiền 3.000.000 đồng.

[5] *Về án phí*: Ông Đ, bà L thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải nộp án phí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: các điều 35, 39, 91, 92, 147, 235, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 463 Bộ luật dân sự; Luật các tổ chức tín dụng; Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N1; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận về việc bàn giao tài sản thế chấp để xử lý thu hồi nợ ngày 10/3/2023 được Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang công chứng số ...., quyển số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản thỏa thuận về việc nhận tài sản bảo đảm để thay thế nghĩa vụ trả nợ ngày 10/3/2023.

Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số nợ tạm tính đến ngày 02/6/2026 là 959.231.106 đồng (Trong đó nợ gốc 250.071.986 đồng và nợ lãi 709.159.120 đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L còn phải tiếp tục chịu lãi kể từ ngày 03/6/2026 theo Hợp đồng tín dụng số ST21020217/2021/NVT/HĐTD ngày 13/10/2021 cho đến khi thanh toán xong số nợ trên cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC).

Trường hợp ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ của mình thì phía Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) có quyền yêu cầu Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp cho phát mãi tài sản thế chấp:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 564; tờ bản đồ số 20; diện tích 1516,9m^2, tọa lạc tại: Ấp X, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp X, xã G, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CS10377 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh T cấp ngày 17/05/2019, cập nhật thông tin tặng cho ông Phạm Văn Đ ngày 10/6/2019, cập nhật số thửa mới, diện tích đất còn lại ngày 21/8/2020.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn Đ và bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) số tiền 3.000.000 đồng.

3. Về án phí:

+ Ông Đ, bà L thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên không phải nộp án phí.

+ H lại cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP P (O)) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004798 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

"Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 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".

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Kiều Oanh

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 2 – Đồng Tháp
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.