TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2025/DS-ST
Ngày 21-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Phượng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đỗ Thị Lệ Hằng.

Bà Nguyễn Thị Mai Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13, 21 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông **Bùi Hữu T**, sinh năm 1961

2. Bà Phước Thị N, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số A đường T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Hữu P; địa chỉ: Số A đường T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08-7-2024) (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ngân hàng TMCP Á

Địa chỉ: Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh T1; địa chỉ liên lạc: Số D đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18-3-2024). (có mặt).

2. Bà **Bùi Thanh T2**, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số A đường M, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Trần Trọng Trúc L**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số A đường M, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

2. Văn phòng C

Địa chỉ: Số C đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt).

3. Văn phòng C1

Địa chỉ: Số C đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 15-02-2024 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn – ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N trình bày:*

Quyền sử dụng đất thửa số 213, tờ bản đồ số 07, diện tích 383,4m^2, loại đất vườn tọa lạc tại đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ và thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 159m^2, loại đất ở đô thị tọa lạc tại đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà, đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

Vào năm 2021, Trần Trọng Trúc L là con rể của ông bà hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để làm thủ tục đăng nhập hộ khẩu và ông bà đồng ý ký giấy xác nhận của chủ hộ.

Tuy nhiên, đến tháng 12/2023 thì đại diện Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C2 đến thông báo phát mãi tài sản là nhà và đất của ông bà. Theo ngân hàng cho biết thì ông bà đã dùng tài sản nêu trên để đảm bảo cho khoản vay của Trần Trọng Trúc L và khoản vay đã đến hạn thanh toán nhưng ông L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên ông bà phải có trách nhiệm của người bảo lãnh. Ngân hàng

đã cung cấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 23-11-2021 để bảo lãnh cho khoản vay của Trần Trọng Trúc L thì ông bà mới biết sự việc.

Nhận thấy, ông bà không dùng tài sản của mình để bảo lãnh cho bất kỳ khoản vay nào, ông bà chỉ ký xác nhận của chủ hộ để cho con rể Trần Trọng Trúc L làm thủ tục đăng ký cư trú nhưng không ngờ việc ký đó lại trở thành hợp đồng thế chấp bảo lãnh vay tiền là trái với ý chí của ông bà. Bởi lẽ ông bà là người cao tuổi, không hiểu biết pháp luật nên đã bị lừa dối.

Bên cạnh đó, ông bà chưa đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo để thế chấp tài sản và cũng không ủy quyền cho bất kỳ ai thực hiện việc này thì làm sao Ngân hàng có căn cứ để chấp nhận thế chấp bảo lãnh. Đồng thời ông bà đang sinh sống ổn định trên thửa đất này và khẳng định không thấy cán bộ tín dụng của ngân hàng đến thẩm định nên không thể biết việc thế chấp bảo lãnh.

Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 23-11-2021 giữa ông bà với Ngân hàng TMCP Á vô hiệu do bị lừa dối và dành quyền để ông bà liên hệ với cơ quan đăng ký giao dịch đảm bảo để xóa thế chấp. Buộc Ngân hàng TMCP Á trả lại bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 19-9-2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321 do UBND tỉnh C (nay là thành phố Cần Thơ) cấp ngày 25-02-2002 cho ông bà.

** Tại đơn khởi kiện ngày 15-02-2024 và trong quá trình giải quyết nguyên đơn – bà Phước Thị Nuôi trình bày:*

Trên cơ sở thỏa thuận về việc tặng cho tài sản có điều kiện, theo đó bà là bên tặng cho và bà Bùi Thanh T2 là bên nhận tặng cho, tài sản tặng cho là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thửa đất số 147, tờ bản đồ số 29, diện tích 54,7m^2 loại đất ODT tọa lạc tại số H Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 01575 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09-01-2023. Điều kiện tặng cho là bà T2 chỉ được sử dụng để ở không được chuyển nhượng, thế chấp vì đây là nhà từ đường thờ cúng tổ tiên.

Sau khi hợp đồng tặng cho được công chứng và đăng ký sang tên hoàn thành thì bà T2 không thực hiện đúng cam kết mà tự ý thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh C2 để bảo lãnh cho khoản vay của Trần Trọng Trúc L.

Mặc dù nhà và đất đã sang tên bà T2 nhưng thực tế thì bà vẫn đang quản lý, sử dụng và sinh sống tại căn nhà này. Nhận thấy, hành vi sử dụng tài sản được tặng cho để thế chấp của bà T2 đã vi phạm điều kiện về tặng cho.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 28-01-2023 giữa bà với Bùi Thanh T2; hủy hợp đồng thế chấp ngày 21-02-2023 giữa bà Bùi Thanh T2 với Ngân hàng TMCP Á; khôi phục lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 29, diện tích 54,7m^2 loại đất ODT tọa lạc tại số H Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà, dành quyền cho bà được liên hệ với cơ quan có thẩm

quyền xóa thế chấp và đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

** Tại đơn phản tố ngày 24-4-2024 và trong quá trình giải quyết đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á – ông Trần Thanh T1 trình bày:*

- Ngân hàng TMCP Á (A) cấp tín dụng cho ông Trần Trọng Trúc L và bà Bùi Thanh T2 căn cứ theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số XUK.CN.1586.210223 ngày 21-02-2023; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung XUK.CN.1586.210223/SĐBS-01 ngày 05-9-2023; Hợp đồng cấp tín dụng số XUK.CN.1587.210223 ngày 21-02-2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số XUK.CN.1587.210223/SĐBS-01 ngày 13-10-2023; chi tiết như sau:

+ Số tiền cho vay: 11.000.000.000 đồng (sửa đổi, bổ sung: 8.800.000.000 đồng);

+ Mục đích vay: SXKD – Bổ sung vốn lưu động – Điều chỉnh tăng – Bổ sung vốn lưu động kinh doanh lúa gạo;

+ Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng;

+ Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể;

+ Thời hạn cho vay: 12 tháng;

+ Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

+ Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông L và bà T2 bằng khế ước nhận nợ như sau:

+ Khế ước nhận nợ số 407296719 ngày 17-8-2023: Số tiền giải ngân 800.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 22481017 của ông L tại A, thời hạn vay từ ngày 18-8-2023 đến ngày 17-02-2024; lãi suất trong hạn: 10%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 407373579 ngày 18-8-2023: Số tiền giải ngân 810.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 22481017 của ông L tại A, thời hạn vay từ ngày 19-8-2023 đến ngày 18-02-2024; lãi suất trong hạn: 10%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 407644219 ngày 21-8-2023: Số tiền giải ngân 700.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 22-8-2023 đến ngày 21-02-2024; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 407713649 ngày 22-8-2023: Số tiền giải ngân 690.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 23-8-2023 đến ngày 22-02-2024; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 408472439 ngày 30-8-2023: Số tiền giải ngân 1.600.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 31-8-2023 đến ngày 29-02-2024; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 408641819 ngày 31-8-2023: Số tiền giải ngân 760.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 01-9-2023 đến ngày 29-02-2024; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 408982689 ngày 05-9-2023: Số tiền giải ngân 800.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 06-9-2023 đến ngày 05-3-2024; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 416334589 ngày 13-11-2023: Số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 14-11-2023 đến ngày 13-5-2024; lãi suất trong hạn: 9.90%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 416334599 ngày 13-11-2023: Số tiền giải ngân 880.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 14-11-2023 đến ngày 13-5-2024; lãi suất trong hạn: 9.90%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 416455269 ngày 14-11-2023: Số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 15-11-2023 đến ngày 14-5-2024; lãi suất trong hạn: 9.90%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

+ Khế ước nhận nợ số 416455279 ngày 14-11-2023: Số tiền giải ngân 920.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 25768607 của bà T2 tại A, thời hạn vay từ ngày 15-11-2023 đến ngày 14-5-2024; lãi suất trong hạn: 9.90%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.00%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- A cấp tín dụng cho ông L và bà T2 căn cứ theo: Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số XUK. CN.2994.270423 ngày 27-4-2023; Hợp đồng cấp tín dụng số XUK. CN.2995.270423 ngày 27-4-2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số XUK.CN.2995.270423/SĐBS-01 ngày 13-10-2023; chi tiết như sau:

+ Số tiền cho vay: 1.000.000.000 đồng;

+ Mục đích cho vay: XD/SC - có thế chấp TS XD/SC - Xây dựng - mức vay ≤ 100% giá trị đất - Xây mới nhà ở số H Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ;

+ Phương thức cho vay: Cho vay từng lần;

+ Phương thức giải ngân: Được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể;

+ Thời hạn cho vay: 180 tháng;

+ Lãi suất trong hạn: Được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể;

+ Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

+ Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Để thực hiện Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông L và bà T2 bằng khế ước nhận nợ số 396019559 ngày 28-4-2023, số tiền giải ngân 1.000.000.000 đồng, chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 22481017 của ông L tại A, thời hạn vay từ ngày 29-4-2023 đến ngày 28-4-2038; lãi suất trong hạn: 10.50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: lãi suất (%năm) = LSCS + 3.90%/năm; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- A cấp tín dụng cho ông L căn cứ theo: Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 23-11-2021; Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A; Các văn bản khác của ông L ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng; chi tiết như sau: Số thẻ tín dụng 9704 16** **** 2945 cấp ngày 24-11-2021; loại thẻ: Express C; hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; hiệu lực thẻ: 11/2023; lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A - là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

- A cấp tín dụng cho bà T2 căn cứ theo: Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 24-02-2023;

Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A; Các văn bản khác của bà T2 ký với A về việc sử dụng thẻ tín dụng; chi tiết như sau: Số thẻ tín dụng 9704 16** **** 0660 cấp ngày 24-02-2023; loại thẻ: Express C; hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng; hiệu lực thẻ: 02/2026; lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: Theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A - là một phần không tách rời của Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng.

- Đến ngày đáo hạn (kết thúc thời hạn cho vay) của các khế ước nhận nợ số 407296719, số 407373579, số 407644219, số 407713649, số 408472439, số 408641819, số 408982689 nhưng ông L và bà T2 không trả nợ cho A. Do đó, tính kể từ ngày kế tiếp của ngày đáo hạn, A đã chuyển toàn bộ khoản vay chưa thanh toán của các khế ước nhận nợ này sang nợ quá hạn theo thông báo chuyển nợ quá hạn ngày 25-3-2024.

Đồng thời, do ông L và bà T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ với A. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, chấm dứt sử dụng thẻ, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, thì ngày 25-3-2024, A ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay của các khế ước nhận nợ còn lại và Thông báo hồi nợ trước hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với các thẻ tín dụng nêu trên.

- Tính đến ngày 15-4-2024, ông L và bà T2 còn nợ A các khoản sau:

+ Thẻ tín dụng số 396019559: vốn gốc 990.744.000 đồng, lãi trong hạn 38.647.159 đồng, lãi quá hạn 3.622.061 đồng, phạt chậm trả lãi 520.230 đồng, tổng cộng 1.033.533.451 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 407296719: vốn gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 7.134.247 đồng, lãi quá hạn 10.010.959 đồng, phạt chậm trả lãi 143.662 đồng, tổng cộng 417.288.868 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 407373579: vốn gốc 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 7.249.315 đồng, lãi quá hạn 9.838.356 đồng, phạt chậm trả lãi 145.459 đồng, tổng cộng 417.233.130 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 407644219: vốn gốc 350.000.000 đồng, lãi trong hạn 6.645.205 đồng, lãi quá hạn 8.1555.479 đồng, phạt chậm trả lãi 131.663 đồng, tổng cộng 364.932.348 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 407713649: vốn gốc 690.000.000 đồng, lãi trong hạn 13.299.041 đồng, lãi quá hạn 15.780.205 đồng, phạt chậm trả lãi 262.228 đồng, tổng cộng 719.341.475 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 408472439: vốn gốc 1.600.000.000 đồng, lãi trong hạn 34.060.274 đồng, lãi quá hạn 31.758.904 đồng, phạt chậm trả lãi 644.257 đồng, tổng cộng 1.666.463.436 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 408641819: vốn gốc 760.000.000 đồng, lãi trong hạn 16.178.630 đồng, lãi quá hạn 15.085.479 đồng, phạt chậm trả lãi 306.022 đồng, tổng cộng 791.570.132 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 408982689: vốn gốc 800.000.000 đồng, lãi trong hạn 18.180.822 đồng, lãi quá hạn 14.153.425 đồng, phạt chậm trả lãi 331.271 đồng, tổng cộng 832.665.518 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 416334589: vốn gốc 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.241.096 đồng, lãi quá hạn 15.460.274 đồng, phạt chậm trả lãi 395.108 đồng, tổng cộng 1.038.096.478 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 4163344599: vốn gốc 880.000.000 đồng, lãi trong hạn 19.572.164 đồng, lãi quá hạn 13.605.041 đồng, phạt chậm trả lãi 347.695 đồng, tổng cộng 913.524.901 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 416455269: vốn gốc 1.000.000.000 đồng, lãi trong hạn 22.241.096 đồng, lãi quá hạn 15.460.274 đồng, phạt chậm trả lãi 395.108 đồng, tổng cộng 1.038.096.478 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 416455279: vốn gốc 920.000.000 đồng, lãi trong hạn 20.461.808 đồng, lãi quá hạn 14.223.452 đồng, phạt chậm trả lãi 363.500 đồng, tổng cộng 955.048.760 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 970416******2945: vốn gốc 106.935.146 đồng.

+ Thẻ tín dụng số 970416******0660: vốn gốc 105.017.525 đồng.

- Các Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 213; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành U978603 (Số vào sổ cấp GCN 00321.QSDĐ) do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 25-02-2002. Tài sản thế chấp cho A căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 6787 ngày 23-11-2021; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ ngày 23-11-2021; Cam kết thế chấp tài sản ngày 23-11-2021.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số A đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 952928 (Số vào sổ cấp GCN H00601.QSDĐ) do UBND quận N cấp ngày 19-9-2007. Tài sản thế chấp cho A căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 6787 ngày 23-11-2021; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ ngày 23-11-2021; Cam kết thế chấp tài sản ngày 23-11-2021.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 147; tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại số H đường Đ, phường T (A cũ), quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi Thanh T2 theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DK 337524 (Số vào sổ cấp GCN CS01575) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09-01-2023, chỉnh lý tặng cho ngày 01-02-2023. Tài sản thế chấp cho A căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK. BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023 được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 600 ngày 21-02-2023; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ ngày 21-02-2023.

- A đề nghị Tòa án tuyên: Buộc ông L và bà T2 trả ngay cho A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 15-4-2024 là 10.399.747.645 đồng, trong đó gồm: vốn gốc 10.002.696.671 đồng, lãi trong hạn 225.910.858 đồng, lãi quá hạn 167.153.911 đồng, phạt chậm trả lãi 3.986.205 đồng. Buộc ông L và bà T2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A kể từ ngày 16-4-2024 đến ngày trả hết nợ. Công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023.

- Nếu ông L và bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại số A đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N.

+ Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại số H đường Đ, phường T (A cũ), quận N, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Bùi Thanh T2.

** Tại bản tự khai ngày 10-12-2024 và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Trọng Trúc L trình bày:*

Ông có vay của Ngân hàng A tổng số tiền là 10.000.000.000 đồng, trong đó: HĐTD ngày 21-02-2023 số tiền là 8.000.000.000 đồng; HĐTD ngày 27-4-2023 số tiền là 1.000.000.000 đồng; Thẻ tín dụng ngày 23-11-2023 là 200.000.000 đồng (02 thẻ).

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, vợ chồng ông có ký thế chấp thửa đất số 147, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại số H đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp ngày 21-02-2023 và ba mẹ ông là ông T và bà N có ký thế chấp tài sản thửa đất 112, 213 cùng tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ A đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp ngày 23-11-2021.

Ông thống nhất đến ngày hôm nay với số nợ gốc là 10.006.921.648 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 10-12-2024 là 1.455.504.187 đồng.

Ông có dự định sẽ lấy tài sản đường T ra trước để giảm nợ vay, cụ thể sẽ bán tài sản 133E Trần Hưng Đ với số tiền 8.200.000.000 đồng để thanh toán cho Ngân hàng A. Hiện tại đã có khách mua và đợi giấy xác nhận quy hoạch tại UBND phường A để hoàn tất giao dịch nhận tiền thanh toán cho Ngân hàng A. Mong về phía ngân hàng cùng hợp tác hỗ trợ để ông được thuận lợi thực hiện giao dịch có tiền thanh toán công nợ cho ngân hàng.

** Tại Văn bản ngày 03-02-2025 và trong quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Văn phòng C1 trình bày:*

Ngày 25-01-2025, Văn phòng C1 nhận được "Quyết định" số 37/2025/QĐXXST-DS ngày 20-01-2025 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ về việc quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Hiện tại do bận công việc nên Văn phòng C1 không thể trực tiếp tham gia vụ án được. Vì vậy, Văn phòng C1 làm đơn này đề nghị được vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, các buổi làm việc cũng như các phiên xét xử của Tòa án.

Mong quý tòa xem xét tiếp tục xử lý và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

** Đại diện ủy quyền của bị đơn A – ông Trần Thanh T1 trình bày:*

A yêu cầu vợ chồng ông Trần Trọng Trúc L và bà Bùi Thanh T2 trả tiền gốc và tiền lãi tạm tính đến ngày 13-3-2025 theo hợp đồng cấp tín dụng, thẻ tín dụng tổng cộng là 11.840.032.141 đồng (trong đó: nợ gốc 10.006.921.648 đồng; lãi trong hạn 259.234.786 đồng; lãi quá hạn 1.573.875.707 đồng). A rút lại yêu cầu phạt chậm trả lãi với số tiền 46.871.333 đồng.

Yêu cầu ông L và bà T2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị , bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A kể từ ngày 14-3-2025 đến ngày trả hết nợ.

Nếu ông L và bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì A yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

A rút lại yêu cầu phản tố đối với yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023.

* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn bà Bùi Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Trúc L, Văn phòng C vắng mặt không lý do.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (viết tắt BLTTDS năm 2015). Bị đơn A đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS năm 2015. Tuy nhiên, đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn bà T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, Văn phòng C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn A. Buộc bà T2 và ông L trả cho A số tiền tạm tính đến ngày 13-3-2025 là 11.840.032.141 đồng (trong đó nợ gốc 10.006.921.648 đồng; lãi trong hạn 259.234.786 đồng; lãi quá hạn 1.573.875.707 đồng), đồng thời chịu lãi phát sinh theo quy định đến khi trả dứt nợ. Trường hợp bà T2 và ông L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì A có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của A về việc yêu cầu phạt chậm trả lãi.

+ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của A về việc yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nhận định.

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Hữu P, bị đơn bà Bùi Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trọng Trúc L, Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015 để xét xử vắng mặt ông P, bà T2, ông L, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L1 và Văn phòng công chứng Chử Duy T3 là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án*: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 15-02-2024 của ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N; đơn khởi kiện ngày 15-02-2024 của bà Phước Thị N và đơn phản tố của ngày 24-4-2024 của A cùng các tài liệu, chứng cứ có liên quan thì tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là "Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liền với đất; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng thế chấp tài sản; hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS năm 2015. Do bị đơn bà T2 có địa chỉ cư trú tại quận N nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS năm 2015.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*:

Nguyên đơn ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 23-11-2021 giữa ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N với A vô hiệu do bị lừa dối và dành quyền để ông T, bà N liên hệ với cơ quan đăng ký giao dịch đảm bảo để xóa thế chấp. Buộc A trả lại cho ông T, bà N: bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00601.QSDĐ do UBND quận N cấp ngày 19-9-2007 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321 do UBND tỉnh C (nay là thành phố Cần Thơ) cấp ngày 25-02-2002. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 28-01-2023 giữa bà Phước Thị N với bà Bùi Thanh T2. Hủy hợp đồng thế chấp ngày 21-02-2023 giữa bà Bùi Thanh T2 với A. Khôi phục lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 29, diện tích 54,7m^2, loại đất ODT, tọa lạc tại số H Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Phước Thị N. Đồng thời dành quyền cho bà N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp và đăng ký lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì đến ngày 12-9-2024 phía nguyên đơn ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện. Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[4] *Xét yêu cầu phản tố của bị đơn A*:

[4.1] Đối với yêu cầu trả tiền nợ gốc:

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số XUK.CN.1587.210223 ngày 21-02-2023 cho thấy giữa A và ông Trần Trọng Trúc L, bà Bùi Thanh T2 có giao dịch vay mượn tiền, ông L và bà T2 ký hợp đồng tín dụng với A để vay số tiền 11.000.000.000 đồng kèm theo Khế ước nhận nợ số 407296719 ngày 17-8-2023 (số tiền 800.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 407373579 ngày 18-8-2023 (số tiền 810.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 407644219 ngày 21-8-2023 (số tiền 700.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 407713649 ngày 22-8-2023 (số tiền 690.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 408472439 ngày 30-8-2023 (số tiền 1.600.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 408641819 ngày 31-8-2023 (số tiền 760.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 408982689 ngày 05-9-2023 (số tiền 800.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 416334589 ngày 13-11-2023 (số tiền 1.000.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 416334599 ngày 13-11-2023 (số tiền 880.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 416455269 ngày 14-11-2023 (số tiền 1.000.000.000 đồng), Khế ước nhận nợ số 416455279 ngày 14-11-2023 (số tiền 920.000.000 đồng), có chữ ký của ông L, bà T2. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, A và ông L, bà T2 thỏa thuận ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số

XUK.CN.1587.210223/SĐ.BS-01 ngày 13-10-2023 giảm hạn mức cấp tín dụng còn 8.800.000.000 đồng, giảm dư nợ các khế ước nhận nợ số 407296719, 407373579, 407644219 với tổng số tiền 1.160.000.000 đồng. Tính đến ngày 13-3-2025, ông L và bà T2 đã thanh toán cho A tiền lãi 198.983.840 đồng, dư nợ hiện tại là 8.800.000.000 đồng.

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số XUK.CN.2995.270423 ngày 27-4-2023 cho thấy giữa A và ông Trần Trọng Trúc L, bà Bùi Thanh T2 có giao dịch vay mượn tiền, bà T2 và ông L ký hợp đồng tín dụng với A để vay số tiền 1.000.000.000 đồng kèm theo Khế ước nhận nợ số 396.019559 ngày 28-4-2023 (số tiền 1.000.000.000 đồng). Tính đến ngày 13-3-2025, ông L và bà T2 đã thanh toán cho A tiền gốc 9.256.000 đồng, tiền lãi 69.567.084 đồng, dư nợ hiện tại là 990.744.000 đồng.

- Căn cứ vào Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 23-11-2023 cho thấy ông Trần Trọng Trúc L ký đề nghị phát hành thẻ tín dụng với A để vay số tiền 100.000.000 đồng, A đã cấp thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 đồng cho ông L, dư nợ tính đến ngày 13-3-2025 là 109.289.352 đồng.

- Căn cứ vào Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 24-02-2023 cho thấy bà Bùi Thanh T2 ký đề nghị phát hành thẻ tín dụng với A để vay số tiền 100.000.000 đồng, A đã cấp thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 đồng cho bà T2, dư nợ tính đến ngày 13-3-2025 là 106.888.296 đồng.

- Đối với bị đơn bà Bùi Thanh T2, trong quá trình giải quyết vụ kiện Tòa án cũng đã tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho bà T2 nhưng bà T2 không đến tòa theo giấy triệu tập để thể hiện ý kiến của mình, không cung cấp các chứng cứ có liên quan để bảo vệ quyền lợi cho mình nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

- Đối với ông Trần Trọng Trúc L, tại bản tự khai ngày 10-12-2024 ông L cũng thống nhất số nợ gốc còn nợ A là 10.006.921.648 đồng.

Do ông L và bà T2 không trả tiền gốc và lãi theo đúng hợp đồng tín dụng, đề nghị phát hành và sử dụng thẻ tín dụng nên ông L và bà T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, do đó việc A yêu cầu ông L, bà T2 trả nợ gốc số tiền gốc tổng cộng 10.006.921.648 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn:

Hợp đồng tín dụng số XUK.CN.1587.210223 ngày 21-02-2023; Hợp đồng tín dụng số XUK.CN.2995.270423 ngày 27-4-2023; Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 23-11-2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân ngày 24-02-2023 giữa A và ông L, bà T2 đã tự thỏa thuận việc vay vốn, thỏa thuận các điều khoản về tính lãi, trong đó có lãi trong hạn và lãi quá hạn một cách tự nguyện, việc thỏa thuận được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng, hợp đồng tín dụng và

giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng đã được thực hiện và có hiệu lực thi hành. Theo khoản 2 Điều 91 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"*, ông L và bà T2 không thanh toán số tiền gốc và đóng tiền lãi đầy đủ cho A là vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A.

Căn cứ vào các bảng tính lãi theo tài khoản đến ngày 13-3-2025 và các bảng kê tính lãi khách hàng đến ngày 13-3-2025, A yêu cầu ông L và bà T2 phải trả tiền lãi trong hạn tổng cộng 259.234.786 đồng, lãi quá hạn 1.573.875.707 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.3] Đối với yêu cầu trả tiền lãi phạt chậm trả lãi:

Tại phiên tòa đại diện A rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu trả tiền lãi phạt chậm trả lãi với số tiền 46.871.333 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của A là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[4.4] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông T, bà N và bà T2 đã ký các hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ Ông Bùi Hữu T và bà Phước Thị N đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021, số công chứng 6787, quyển số 04/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, đăng ký thế chấp ngày 23-11-2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Bà Bùi Thanh T2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210.223 ngày 21-02-2023, số công chứng 600, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 21-02-2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210.223 ngày 21-02-2023 được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng C và đăng ký đảm bảo theo quy định nên phát sinh hiệu lực. Do đó, A yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 299 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp:

Tại phiên tòa đại diện A rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp. Xét việc rút một phần yêu cầu phản tố của A đối với yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày

23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023 là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

Từ những phân tích trên cần buộc ông L và bà T2 phải trả cho A số tiền gốc tổng cộng 10.006.921.648 đồng, tiền lãi trong hạn 259.234.786 đồng, tiền lãi quá hạn 1.573.875.707 đồng, tổng cộng số tiền gốc và lãi ông L và bà T2 phải trả cho A là 11.840.032.141 đồng.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* 5.000.000 đồng, ông L và bà T2 phải chịu. A đã nộp xong nên ông L và bà T2 phải trả lại cho A số tiền 5.000.000 đồng.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Trần Trọng Trúc L, bà Bùi Thanh T2 phải chịu theo quy định của pháp luật. A được nhận lại tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp. Ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 BLTTDS năm 2015;

- Điều 299, Điều 317 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ngân hàng TMCP Á đối với ông Trần Trọng Trúc L, bà Bùi Thanh T2.

- Buộc ông Trần Trọng Trúc L, bà Bùi Thanh T2 phải trả cho Ngân hàng TMCP Á số nợ gốc, lãi tính đến ngày 13-3-2025 là 11.840.032.141 đồng (trong đó: nợ gốc 10.006.921.648 đồng, nợ lãi trong hạn 259.234.786 đồng, nợ lãi quá hạn 1.573.875.707 đồng).

- Trường hợp ông L, bà T2 không trả được số nợ trên hoặc trả nợ không đủ cho Ngân hàng TMCP Á thì Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 213, tờ bản đồ số 07, diện tích 383,4 m^2 (đất vườn) tọa lạc tại đường T, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00321.QSDĐ do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 25-02-2022 cho bà Phước Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 7, diện tích 150,0 m^2 (đất ở tại đô thị) tọa lạc tại A đường T, phường A (nay là phường T), quận N, thành phố Cần Thơ; Tài sản gắn liền trên đất là nhà có cấu trúc cấp 2 với số tầng 01 trệt, 01 lầu; diện tích xây dựng: 65,2m^2, diện tích sử dụng: 130,4 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00601.QSDĐ do UBND quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19-9-2007 cho ông Bùi Hữu T, bà Phước Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 29, diện tích 54,7 m^2 (đất ở tại đô thị) tọa lạc tại H đường Đ, phường T (A cũ), quận N, thành phố Cần Thơ; Tài sản gắn liền trên đất là nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 47,7m^2, diện tích sàn: 73,4 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số vào sổ cấp GCN: CS01575 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 09-01-2023 cho bà Phước Thị N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N chỉnh lý biến động sang bà Bùi Thanh T2 vào ngày 01-02-2023 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210.223 ngày 21-02-2023.

Kể từ ngày 14-3-2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng, bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á về việc yêu cầu phạt chậm trả lãi.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Á về việc yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số XUK.BĐCN.474.171121 ngày 23-11-2021 và Hợp đồng thế chấp tài sản số XUK.BĐCN.104.210223 ngày 21-02-2023.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Trọng Trúc L và bà Bùi Thanh T2 có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng TMCP Á số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Trọng Trúc L và bà Bùi Thanh T2 phải chịu án phí là 119.840.032 đồng (Một trăm mười chín triệu tám trăm bốn chục nghìn không trăm ba mươi hai đồng).

- Ngân hàng TMCP Á được nhận lại 59.799.874 đồng (Năm mươi chín triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001343 ngày 22-5-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

8. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Phượng