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

Bản án số: 382/2026/DS-ST
Ngày: 16 - 6 - 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:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh.

2. Ông Kiều Văn Thọ.

- 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: Ông Trần Minh Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 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: 111/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 188/2026/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 231/2026/QĐST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Thanh Đ; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh V. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E đường C, Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ.

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 6 năm 2026).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thanh T; sinh năm: 1981. (Vắng mặt)

2.2. Ông Dương Văn T1; sinh năm: 1974. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H N, Khu V, phường 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 N (A) thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 06/02/2023, bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 có ký một Hợp đồng tín dụng với A Chi nhánh V (Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269) với hạn mức cho vay là 2.250.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), cụ thể:

- Ngày nhận nợ (ngày giải ngân): 06/02/2023.

- Số tiền nhận nợ: 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

- Đối tượng sử dụng vốn vay: Kinh doanh dịch vụ cầm đồ.

- Thời hạn: 10 tháng, ngày trả nợ cuối cùng: 20/11/2023.

- Lãi suất vay: 10,5%/năm. Lãi suất nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay.

- Kỳ hạn trả lãi: 01 tháng/lần vào ngày 20.

Để đảm bảo cho khoản vay trên (Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269) là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021. Cụ thể các tài sản như sau:

- Tài sản thứ 01: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO814069 (CS02656); Thửa đất số: 970, tờ bản đồ số: 09; Địa chỉ đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Nay là Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ); Diện tích: 49,5m^2; Ngày cấp: 28/11/2018; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H; Cấp cho: Bà Nguyễn Thanh T.

- Tài sản thứ 02: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO814068 (CS02655); Thửa đất số: 473, tờ bản đồ số: 09; Địa chỉ đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Nay là Khu V, phường V, thành phố Cần Thơ); Diện tích: 129m^2; Ngày cấp: 28/11/2018; Nơi cấp: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H; Cấp cho: Bà Nguyễn Thanh T.

Trong suốt quá trình vay vốn bà Nguyễn Thanh T và chồng Dương Văn T1 chưa trả được cho Ngân hàng. A Chi nhánh V đã nhiều lần làm việc và lập biên bản yêu cầu bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tuy nhiên đến nay, bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho A theo quy định, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với A, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi thu hồi A, vốn của Nhà nước.

Căn cứ các nội dung nêu trên, A thông qua A Chi nhánh V yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên buộc bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 10/10/2025 là: 3.012.613.699 đồng, trong đó: Nợ gốc: 2.200.000.000 đồng, nợ lãi: 812.613.699 đồng (lãi trong hạn: 594.271.233 đồng, lãi quá hạn: 218.342.466 đồng).

2. Tuyên buộc bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 trả hết nợ gốc cho A.

3. T2 nếu bà Nguyễn Thanh T và chồng là ông Dương Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A thông qua A Chi nhánh V có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007- LCP-201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Về số tiền nợ vay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: Tổng nợ: 3.248.993.151 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu chín trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là 751.857.534 đồng (bảy trăm năm mươi mốt triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng) và nợ lãi quá hạn là 297.135.616 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã cấp, tống 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 Thanh T và ông Dương Văn T1 vắng mặt, không có lý do và không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ:

1. Hồ sơ hợp đồng tín dụng. (Bản sao)
2. Hồ sơ hợp đồng thế chấp. (Bản sao)
3. Hồ sơ ủy quyền gồm: Quyết định ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng Giám đốc Ngân hàng A; Quyết định về việc bổ nhiệm lại đối với cán bộ (Bản sao).
4. Hồ sơ pháp nhân của doanh nghiệp gồm: Điều lệ; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh; Thông báo thay đổi thông tin đơn vị; Quyết định về thay đổi tên, địa điểm chi nhánh (Bản sao).
5. Giấy ủy quyền số 267/NHNo.VT ngày 17/11/2025 của Giám đốc Ngân hàng N Chi nhánh V.
6. Bản tự khai.
7. Bản kê nợ.

Bị đơn đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Không có.

Tòa án thu thập các tài liệu, chứng cứ: Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/02/2026.

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

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

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.

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền nợ vay là: 3.248.993.151 đồng, trong đó nợ gốc là 2.200.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 751.857.534 đồng và nợ lãi quá hạn là 297.135.616 đồng.

+ Trường hợp bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp để thi hành án theo quy định của pháp luật.

+ 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 thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp. Xét thấy mặc dù theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, ngân hàng cấp tín dụng cho bà T và ông T1 nhằm hoạt động kinh doanh, thương mại vì mục đích lợi nhuận nhưng theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh thì chỉ có bà T đăng ký kinh doanh và bà T không đại diện hộ kinh doanh giao kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng. 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 phường V, thành phố Cần Thơ. Căn cứ vào quan hệ pháp luật tranh chấp và quy định tại khoản 3 Điều 26; 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.

[3] Bị đơn bà T và ông T1 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 bị đơn.

[4] Về pháp luật áp dụng: Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa các bên được xác lập vào ngày 06/02/2023 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:

[5] Về hiệu lực của hợp đồng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 phải có trách nhiệm trả nợ cho A theo Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023 và xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021. 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 và các Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng N Chi nhánh thành phố V - Hậu Giang và bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1. Bị đơn bà T và ông T1 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".* Do đó, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP- 201800746/HĐTC ngày 13/12/2018 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP- 201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021 với nội dung thỏa thuận như trong hợp đồng mà nguyên đơn cung cấp. Bên cạnh đó, xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp 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.

[6] Về nợ gốc: Theo thỏa thuận trong hợp đồng, A đã cấp tín dụng với số tiền là 2.200.000.000 đồng cho bà T và ông T1. Tính đến ngày xét xử, bà T và ông T1 còn nợ nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với số tiền là 2.200.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bà T và ông T1 trả nợ gốc với số tiền là 2.200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] 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 Toà 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 Toà 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 Bảng kê nợ do A cung cấp và yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa, tính đến ngày xét xử, bà T và ông T1 còn nợ lãi trong hạn là 751.857.534 đồng và nợ lãi quá hạn là 297.135.616 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 1.048.993.151 đồng, bao gồm nợ lãi trong hạn là 751.857.534 đồng và nợ lãi quá hạn là 297.135.616 đồng.

[8] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023, các bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018 và Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-

201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021 giữa Ngân hàng N Chi nhánh thành phố V - Hậu Giang và bà Nguyễn Thanh T, ông Dương Văn T1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021 đều đã được công chứng tại Văn phòng C (địa chỉ: Số B đường N, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cũ) và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Tài sản bảo đảm là:

[9] - Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 970; tờ bản đồ số: 09; địa chỉ thửa đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường 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 CO814069, số vào sổ CS02656 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 28/11/2018.

[10] - Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 473; tờ bản đồ số: 09; địa chỉ thửa đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường 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 CO814068, số vào sổ CS02655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 28/11/2018.

[11] Xét hợp đồng thế chấp giữa bà T, ông T1 và A 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 N1 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. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp nhưng không thực hiện được do bà T và ông T1 không hợp tác. Vì vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập được trong phạm vi yêu cầu của đương sự. Từ những căn cứ trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn

đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và 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 600.000 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, 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 296, Điều 298, 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; Pháp lệnh số: 05/2024/UBTVQH15 ngày 11/12/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ngày 06/02/2023.

1.1. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền nợ vay là: 3.248.993.151 đồng (ba tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu chín trăm chín mươi ba nghìn một trăm năm mươi mốt đồng), trong đó nợ gốc là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng); nợ lãi trong hạn là 751.857.534 đồng (bảy trăm năm mươi mốt triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng) và nợ lãi quá hạn là 297.135.616 đồng (hai trăm chín mươi bảy triệu một trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 16/6/2026 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 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 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 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 bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 thanh toán toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023 cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật và trả lại cho bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp đã nhận.

1.4. Trường hợp bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 7007-LAV-202300269 ký kết ngày 06/02/2023, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thi hành án, gồm:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 970; tờ bản đồ số: 09; địa chỉ thửa đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường 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 CO814069, số vào sổ CS02656 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang cấp ngày 28/11/2018.

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 473; tờ bản đồ số: 09; địa chỉ thửa đất: Khu V, Phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (nay là Khu V, phường 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

CO814068, số vào sổ CS02655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 28/11/2018.

(Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746/HĐTC ngày 13/12/2018, Phụ lục Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.01/PLHĐ ngày 30/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung nội dung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 7007-LCP-201800746.02/PLHĐ ngày 18/5/2021, được công chứng tại Văn phòng C (địa chỉ: Số B đường N, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cũ) và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 14/12/2018 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V, tỉnh Hậu Giang).

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

3.2. Nguyên đơn Ngân hàng N đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Do đó, bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 phải nộp để hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Bị đơn bà Nguyễn Thanh T và ông Dương Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 96.979.863 đồng (chín mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng).

4.2. Trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng N số tiền 46.126.000 đồng (bốn mươi sáu triệu một trăm hai mươi sáu nghìn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005754 ngày 15 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

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.

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

(Đã ký)

Võ Thị Ánh Trúc