

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3-CẦN THƠ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 400/2026/DS-ST

Ngày: 05-6-2026

V/v tranh chấp: “Hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3- CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hải

Ông Tạ Quang Trung

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Trần Khánh Duy- Thư ký Toà án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 3- Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Khang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 6 năm 2026, tại Toà án nhân dân khu vực 3- Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2026/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026, về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 567/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026; Quyết định Hoãn phiên tòa số 478/2026/QĐST-DS ngày 13/5/2026 và Thông báo xét xử sơ thẩm số 280/TBXX-ST ngày 13/5/2026, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H2). Địa chỉ: B B đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện pháp luật: ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Nhật T; sinh năm: 1995 (Điện thoại: 0949.704.013); bà Nguyễn Thị Ngọc T1- Cán bộ Phòng G, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số H đường N, phường N, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Hà Tuấn K, sinh năm: 1977. Có mặt.

Bà Lương Thị Tuyết M, sinh năm: 1977. Vắng mặt.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ). Điện thoại: 0907.005.447.

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

1. Bà **Lương Thị Thanh H**; sinh năm: 1965. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông **Lê Sơn H1**; sinh năm: 1969. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ).

3. Bà **Hồng Thị M1**; sinh năm: 1943. Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/8/2025 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H (H2) cho rằng:

Vợ chồng ông Hà Tuấn K, bà Lương Thị Tuyết M có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN02 ngày 26/3/2025 và Đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán sản phẩm, dịch vụ (Thẻ tín dụng Visa Platium) ngày 03/01/2024 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H – Chi nhánh C (H2) (gọi tắt là Ngân hàng); cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024, Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN 02 ngày 26/3/2025:

- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán- phân phối tạp hoá.

- Thời hạn vay: 08 tháng từ ngày 27/3/2025 đến ngày 26/11/2025.

- Lãi suất vay trong hạn tại thời điểm giải ngân là 12%/năm, cố định 03 tháng và lãi suất điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của 03 tháng/lần theo mức lãi suất cơ sở tại từng thời kỳ+ biên độ 5 %/năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn.

- Lãi đối với tiền lãi chậm trả là 10%/năm.

- Kỳ hạn trả lãi vay hàng tháng vào ngày 25, trả nợ gốc cuối kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng:

- + Ngân hàng đã giải ngân tiền vay 2.500.000.000 đồng vào ngày 26/3/2025.

- + Ông K, bà M đã thanh toán lãi được 02 kỳ, đến ngày 25/6/2025 thì ngưng cho đến nay, đến hạn hợp đồng cũng không thanh toán nợ gốc theo thỏa thuận.

Tính đến ngày 04/6/2026, ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M còn

nợ: 2.889.952.359 đồng; Trong đó: Nợ vốn gốc: 2.500.000.000 đồng + Nợ lãi trong hạn: 125.868.845 đồng + Nợ lãi quá hạn: 255.719.178 đồng + Nợ lãi phạt chậm trả lãi 190 ngày: 9.920.831 đồng.

2. Ông Hà Tuấn K có ký đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán sản phẩm, dịch vụ ngày 03/01/2024. Hạn mức thẻ: 250.000.000 đồng. Loại thẻ: Thẻ tín dụng Visa Platinum; lãi suất trong hạn: 27%/năm.

Trong quá trình sử dụng thẻ tín dụng, ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đến ngày 29/12/2025 thì ngưng cho đến nay. Tính đến ngày 04/6/2026, ông K còn nợ tổng cộng: 328.038.863 đồng (Ba trăm hai mươi tám triệu không trăm ba mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng); Trong đó:

+ Gốc 227.038.945 đồng;

+ Lãi trong hạn : 59.428.648 đồng;

+ Lãi quá hạn 155 ngày: 39.047.588 đồng;

+ Lãi chậm trả lãi 2.523.682 đồng.

Các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng tài sản đảm bảo tại:

1. Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Thửa 163, tờ bản đồ số 5, diện tích 253m² (ONT), tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05544 ngày 14/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

+ Thửa 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.266,3m² (CLN), tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05542 ngày 20/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

2. Hợp đồng thế chấp số 8430/22MN/HĐBĐ ngày 10/3/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Thửa 743, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.688m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02287 ngày 22/12/2021 do ông Hà Tuấn K đứng tên.

Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện:

Yêu cầu ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M phải trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 04/6/2026, tổng cộng là: **3.217.991.222 đồng** (Ba tỷ hai trăm mười bảy

triệu chín trăm chín mươi một nghìn hai trăm hai mươi hai đồng). Cụ thể:

1. Nợ của Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024 (Theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN 02 ngày 26/3/2025); tổng cộng là **2.889.952.359 đồng**; trong đó: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng + lãi trong hạn: 125.868.845 đồng + Nợ lãi quá hạn: 255.719.178 đồng + Nợ lãi chậm trả lãi: 9.920.831 đồng.

2. Nợ Thẻ tín dụng: tổng cộng: **328.038.863 đồng** (Ba trăm hai mươi tám triệu không trăm ba mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi ba đồng); Trong đó: Gốc 227.038.945 đồng + lãi trong hạn: 59.428.648 đồng + lãi quá hạn: 39.047.588 đồng + lãi chậm trả lãi 2.523.682 đồng.

Và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo lãi suất thoả thuận tại các hợp đồng đã ký.

Nếu ông Hà Tuấn K, bà Lương Thị Tuyết M không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021; Hợp đồng thế chấp số 8430/22MN/HĐBĐ ngày 10/3/2022 đã ký để thu hồi nợ, đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

1/ Thửa 163, tờ bản đồ số 5, diện tích 253m² (ONT) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05544 ngày 14/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

2/ Thửa 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.266,3m² (CLN) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05542 ngày 20/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

3/ Thửa 743, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.688m² đất trồng lúa nước tọa lạc tại ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02287 ngày 22/12/2021 do ông Hà Tuấn K đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M cho rằng:

Thừa nhận vợ chồng ông bà có ký vay theo Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024 vay số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H, theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN 02 ngày 26/3/2025, với nội dung thoả thuận như nguyên đơn trình bày là đúng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà đã nhận tiền vay 2.500.000.000 đồng và thanh toán được số tiền như ngân hàng trình bày là đúng.

Nay ông bà thừa nhận đối với hợp đồng này, còn thiếu tổng cộng nợ gốc: 2.500.000.000 đồng và tiền lãi như nguyên đơn trình bày.

Ngoài ra, ông K có sử dụng Thẻ tín dụng của nguyên đơn, hạn mức tín dụng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và còn nợ Thẻ tín dụng số tiền vốn gốc và lãi như nguyên đơn trình bày.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ, vợ chồng ông bà có ký hai hợp đồng thế chấp, thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên.

Do hoàn cảnh kinh doanh khó khăn nên ông bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng.

Nay ông bà thống nhất số tiền nợ còn thiếu, đồng ý chịu trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế hiện tại khó khăn nên xin ngân hàng cho thời hạn 60 ngày, ông bà sẽ thanh toán tất nợ cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lương Thị Thanh H và ông Lê Sơn H1 cho rằng: vợ chồng ông bà đang sinh sống tại căn nhà trên phần đất thế chấp ngân hàng tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ. Quyền sử dụng đất là của bà Hồng Thị M1 là mẹ ruột tặng cho bà Lương Thị Tuyết M, còn căn nhà cấp 4 trên đất là do vợ chồng bà xây dựng và sinh sống từ 2015 đến nay. Nay trong vụ kiện này, do vợ chồng bà không có chỗ nào khác nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất có căn nhà của vợ chồng ông bà xây dựng. Đối với số tiền nợ vay của vợ chồng ông K, bà M và yêu cầu của ngân hàng thì ông, bà không có ý kiến.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồng Thị M1 vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn: xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi của hợp đồng tín dụng số tiền là 9.920.831 đồng và lãi phạt chậm trả lãi của T2 tín dụng, số tiền là 2.523.682 đồng. Còn các yêu cầu khác vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là ông Hà Tuấn K: thừa nhận số tiền nợ còn thiếu và đồng ý chịu trách nhiệm trả nợ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, ông yêu cầu cho thêm thời hạn 40 ngày và xem xét giảm tiền lãi còn nợ cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy: Bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN 02 ngày 26/3/2025 với nguyên đơn để vay

số tiền 2.500.000.000 đồng; bị đơn thừa nhận đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của hợp đồng nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn còn thiếu là có cơ sở, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn còn thiếu theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, ông K có sử dụng Thẻ tín dụng của nguyên đơn, hạn mức tín dụng là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng); quá trình giải quyết vụ án, ông K, bà M thừa nhận còn nợ số tiền Thẻ tín dụng là vốn gốc và lãi của Thẻ tín dụng như nguyên đơn trình bày và đồng ý trả số tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn còn thiếu của T2 tín dụng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với Hợp đồng thế chấp đã ký là đúng theo quy định về hình thức và nội dung; quyền sử dụng đất do bà Lương Thị Ngọc M2 và ông Hà Tuấn K đứng tên, hợp đồng có công chứng, chứng thực, có đăng ký giao dịch đảm bảo nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo để thanh toán nợ nếu bị đơn không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ cho nguyên đơn.

Đối với quyền sử dụng đất thế chấp tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có 01 căn nhà thuộc sở hữu của vợ chồng Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và 01 căn nhà thuộc sở hữu của bà Hồng Thị M1 đã xây dựng trước khi thế chấp, nếu có phát mãi tài sản thế chấp thì dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông H1 và bà Hồng Thị M1. Nếu vợ chồng bà H, ông H1, bà M1 không mua tài sản thế chấp thì cho bà H, ông H1, bà M1 nhận giá trị căn nhà của vợ chồng bà H, ông H1, bà M1 tại thời điểm phát mãi. Về quyền sử dụng đất này, nếu người đang ở trên đất và bị đơn có tranh chấp thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái pháp luật nên đề nghị đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Xét mối quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:** đây là vụ kiện tranh chấp "Hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] **Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc và lãi còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024; thấy rằng:**

Bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN 02 ngày 26/3/2025 với nguyên đơn để vay số tiền 2.500.000.000 đồng; bị đơn thừa nhận đã nhận tiền vay nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận của hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn còn thiếu là có cơ sở nên được chấp nhận, cần buộc ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M phải trả cho nguyên đơn số tiền còn thiếu tạm tính đến ngày 04/6/2026: **2.881.588.023 đồng** (Hai tỷ tám trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi tám ngàn không trăm hai mươi ba đồng); trong đó: Nợ vốn gốc: 2.500.000.000 đồng + Nợ lãi trong hạn: 125.868.845 đồng + Nợ lãi quá hạn: 255.719.178 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng đã ký.

[2.2] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc, lãi còn thiếu và lãi phát sinh của Thẻ tín dụng; thấy rằng:

Ngày 03/01/2024, ông Hà Tuấn K có ký đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán sản phẩm, dịch vụ với nguyên đơn; Loại thẻ: Thẻ tín dụng Visa Platinum; Hạn mức thẻ: 250.000.000 đồng.

Bị đơn thừa nhận đã nhận thẻ và sử dụng dịch vụ thanh toán, cấp tín dụng của nguyên đơn nhưng vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thoả thuận của hợp đồng; nay ông K, bà M cũng thừa nhận nợ và đồng ý chịu trách nhiệm trả số tiền nợ theo yêu cầu của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu ông K, bà M phải trả số tiền nợ Thẻ tín dụng còn thiếu tạm tính đến ngày 04/6/2026; tổng cộng: **325.515.181 đồng**; Trong đó: Gốc 227.038.945 đồng + lãi trong hạn: 59.428.648 đồng + lãi quá hạn: 39.047.588 đồng và lãi, phí phát sinh kể từ 05/6/2026 theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi, phí quy định tại hợp đồng đã ký, là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tính lãi phạt chậm trả lãi của Hợp đồng tín dụng là 9.920.831 đồng và lãi phạt chậm trả lãi của Thẻ tín dụng là 2.523.682 đồng; thấy rằng: yêu cầu này là không trái quy định pháp luật nên cần đình chỉ giải quyết phần yêu cầu nguyên đơn đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Xét nguyên đơn yêu cầu được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của hợp đồng thế chấp để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng:

Vợ chồng ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M có ký hai hợp đồng thế chấp gồm:

1. Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Thửa 163, tờ bản đồ số 5, diện tích 253m² (ONT) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05544 ngày 14/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

+ Thửa 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.266,3m² (CLN) tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05542 ngày 20/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

2. Hợp đồng thế chấp số 8430/22MN/HĐBĐ ngày 10/3/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Thửa 743, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.688m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02287 ngày 22/12/2021 do ông Hà Tuấn K đứng tên.

Hợp đồng thế chấp này đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực.

Do đó, nếu ông Hà Tuấn K, bà Lương Thị Tuyết M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của hợp đồng thế chấp đã ký là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, đối với tài sản thế chấp tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ của Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021 thì theo thẩm định thực tế hiện đang có tài sản là căn nhà thuộc sở hữu của người thứ ba đang ở trên đất gồm: 01 căn nhà thuộc sở hữu của vợ chồng Lương Thị Thanh H và ông Lê Sơn H1 và 01 căn nhà thuộc sở hữu của bà Hồng Thị M1 đã xây dựng trước khi thế chấp; vì vậy, trường hợp có xử lý tài sản thế chấp, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Tuyết M đứng tên thì dành quyền ưu tiên mua cho vợ chồng bà Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và bà Hồng Thị M1 là người đang ở trên đất; nếu vợ chồng bà H, ông Sơn H1 và bà Hồng Thị M1 không mua thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng bà H, ông Sơn H1; bà Hồng Thị M1 được nhận giá trị căn nhà thuộc sở hữu của vợ chồng bà H, ông Sơn H1 và giá trị căn nhà thuộc sở hữu của bà Hồng Thị M1 tại thời điểm phát mãi.

Nếu người đang ở trên đất là vợ chồng bà H, ông Sơn H1, bà Hồng Thị M1 với bị đơn có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

[3] Đối với việc bị đơn cho rằng hiện tại hoàn cảnh gia đình khó khăn nên xin ngân hàng cho ông thêm thời gian để thanh toán nợ và yêu cầu xét giảm lãi cho bị đơn; thấy rằng, yêu cầu này không được nguyên đơn đồng ý nên bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán lãi theo thỏa thuận của hợp đồng; hơn nữa,

khả năng thanh toán của bị đơn sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án nên yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[4] **Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:** 3.000.000 đồng: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

[5] **Về án phí dân sự sơ thẩm:** theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán nợ là: 3.207.103.204 đồng; tương ứng với số tiền án phí bị đơn phải chịu 96.142.100 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, 227, 228, khoản 2 Điều 244, 235, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng.

- Điều 167 Luật Đất đai.

- Điều 317, 318, 320, 323, 502 Bộ luật Dân sự.

- Điều 7, khoản 2 Điều 8 và Điều 12 Nghị Quyết số 01/2019/NQ- HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016 ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N.

- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H.

Buộc ông Hà Tuấn K, bà Lương Thị Tuyết M phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H, số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 04/6/2026, tổng cộng là: **3.207.103.204 đồng** (Ba tỷ hai trăm lẻ bảy triệu một trăm lẻ ba ngàn hai trăm lẻ bốn đồng); trong đó, các khoản nợ còn thiếu cụ thể như sau:

1/. Nợ của Hợp đồng tín dụng số 23843/24MN/HĐTD ngày 08/7/2024 và Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ 23834/24MN/HĐTD/KUNN02

ngày 26/3/2025, tạm tính đến ngày 04/6/2026, tổng cộng là: **2.881.588.023 đồng** (Hai tỷ tám trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi tám ngàn không trăm hai mươi ba đồng); trong đó: Nợ gốc: 2.500.000.000 đồng + lãi trong hạn: 125.868.845 đồng + Nợ lãi quá hạn: 255.719.178 đồng và lãi phát sinh kể từ ngày 05/6/2026 đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng đã ký.

2/. Nợ Thẻ tín dụng Visa P, theo đề nghị kiêm hợp đồng mở, sử dụng tài khoản thanh toán sản phẩm, dịch vụ ngày 03/01/2024, tạm tính đến ngày 04/6/2026; tổng cộng: **325.515.181 đồng** (Ba trăm hai mươi lăm triệu năm trăm mười lăm ngàn một trăm tám mươi một đồng); Trong đó: Gốc 227.038.945 đồng + lãi trong hạn: 59.428.648 đồng + lãi quá hạn: 39.047.588 đồng và lãi, phí phát sinh kể từ 05/6/2026 theo đến khi thanh toán tất nợ theo mức lãi, phí quy định tại hợp đồng đã ký.

Nếu ông Hà Tuấn K, bà Lương Thị Tuyết M không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố H có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo của:

1/. Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Thửa 163, tờ bản đồ số 5, diện tích 253m² (ONT), tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05544 ngày 14/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

+ Thửa 164, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.266,3m² (CLN), tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05542 ngày 20/01/2020 do bà Lương Thị Tuyết M đứng tên.

2/. Hợp đồng thế chấp số 8430/22MN/HĐBĐ ngày 10/3/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại Thửa 743, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.688m² đất trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp I, xã V, thành phố Cần Thơ (ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02287 ngày 22/12/2021 do ông Hà Tuấn K đứng tên.

Về tài sản gắn liền với đất thế chấp tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ của Hợp đồng thế chấp số 34145/21MN/HĐBĐ ngày 11/11/2021, hiện đang có tài sản là căn nhà thuộc sở hữu của người thứ ba đang ở trên đất gồm: 01 căn nhà thuộc sở hữu của vợ chồng Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và 01 căn nhà thuộc sở hữu của bà Hồng Thị M1 đã xây dựng trước khi thế chấp; vì vậy, trường hợp có xử lý tài sản thế chấp, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của bà Lương Thị Tuyết M đứng tên thì dành quyền ưu tiên mua cho vợ chồng bà Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và bà Hồng Thị M1 là người đang ở trên đất. Nếu vợ chồng bà Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và bà Hồng Thị M1

không mua thì khi phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì vợ chồng bà Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và bà Hồng Thị M1 được nhận giá trị căn nhà thuộc sở hữu của vợ chồng bà H, ông Sơn H1 và giá trị căn nhà thuộc sở hữu của bà Hồng Thị M1 tại thời điểm phát mãi.

Nếu người đang ở trên đất là vợ chồng bà Lương Thị Thanh H, ông Lê Sơn H1 và bà Hồng Thị M1 với bị đơn có tranh chấp về quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác.

2. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút, về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán lãi phạt chậm trả lãi của Hợp đồng tín dụng, số tiền là 9.920.831 đồng và lãi phạt chậm trả lãi của T2 tín dụng, số tiền là 2.523.682 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu. Ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Hà Tuấn K và bà Lương Thị Tuyết M phải chịu án phí là 96.142.100 đồng (Chín mươi sáu triệu một trăm bốn mươi hai ngàn một trăm đồng).

4.2 Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 44.479.000 đồng theo biên lai số 0013315 ngày 29/12/2025 tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3- Cần Thơ.

5. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên toà, kể từ ngày các đương sự nhận được bản sao bản án, hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

6. Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 3- Cần Thơ;
- Phòng T.H.A DS khu vực 3- Cần Thơ;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

