TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 - AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 35/2025/DS-ST
Ngày: 28/8/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 13 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Ngọc Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

2. Ông Đoàn Văn Hiển.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thảo Vy – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 246/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 204/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng V, địa chỉ trụ sở: 145-147-149 Hùng Vương, phường 02, thành phố Tân A, tỉnh Long An; Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, địa chỉ trụ sở: Số 10 phố Thiền Quang, phường Nguyễn D, quận Hai Bà T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Nhật H, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, vắng mặt.

- Ông Lê Đình Q, chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, vắng mặt.

- Ông Dương Việt H, chức vụ: Chuyên viên Ban công nợ - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, có mặt.

- Ông Huỳnh Nam P, chức vụ: Giám đốc PGD Mỹ Long - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, vắng mặt.

- Ông Phạm Phước T, chức vụ: Chuyên viên QLQHKH - Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, vắng mặt.

(Giấy uỷ quyền số 256/2025/GUQ-VCBNeo ngày 31/3/2025 của ông Hoàng Nhật H, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S).

2. Bị đơn:

- Ông Lê Ngọc Minh T, sinh năm 1982, vắng mặt;

- Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1983, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: ấp Bình T, xã B, huyện Châu P, tỉnh An Giang (Nay là ấp Bình T, xã Bình M, tỉnh An Giang).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2023, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn là ông Dương Việt Hoàng trình bày:

Ngày 04/10/2022, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) và ông Lê Ngọc Minh T, bà Nguyễn Thị Thúy N ký kết Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 cho ông T, bà N vay số tiền 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 04/10/2022 đến ngày 04/10/2023), lãi suất trong hạn 10,5%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa gạo.

Khoản vay trên được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022, các tài sản gồm:

- Diện tích đất 4329 m^2, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 727,5 m^2, diện tích sàn 727,5 m^2, cấp (hạng): Loại 3.2, toạ lạc tại địa chỉ: xã Bình Thủy, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 515701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 31/5/2022 đứng tên ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

- Diện tích đất 872 m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, toạ lạc tại địa chỉ: xã Bình Thủy, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 993885, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/7/2020 đứng tên ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Tính đến ngày 20/8/2025, ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 4.814.014.299 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.499.227.361 đồng, lãi trong hạn là 194.321.917 đồng, lãi quá hạn là 1.078.104.524 đồng, lãi chậm trả lãi là 42.360.497 đồng.

Do ông Lê Ngọc Minh T, bà Nguyễn Thị Thúy N đã không thực đúng nghĩa vụ trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu:

- Buộc ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi tổng số tiền là 4.814.014.299 đồng, tiếp tục thanh toán toàn bộ nợ lãi và phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022.

- Ông Lê Ngọc Minh T, bà Nguyễn Thị Thúy N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Lê Ngọc

Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N tại Ngân hàng, thì ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông Lê Ngọc Minh T trình bày: Ông Lê Ngọc Minh T thừa nhận có ký kết với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 để vay số tiền 3.500.000.000 đồng. Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông chỉ đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.800.000.000 đồng bởi lẽ thực tế trước đây ông vay 2.800.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng do làm hồ sơ giải ngân chậm nên ông mới ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 để vay số tiền 3.500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy N vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà N đến trụ sở Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà N vắng mặt không có lý do, nên Toà án không ghi nhận được ý kiến trình bày của bà N.

Tòa án đã tổ chức hòa giải giữa các đương sự nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 - An Giang:

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ đúng quy định pháp luật. Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tố tụng tại phiên toà.

- Về việc chấp hành pháp luật: Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà. Tuy nhiên bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Toà án là chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án:

Xét, việc vay tiền giữa các bên là trên cơ sở tự nguyện, có lập hợp đồng, phù hợp quy định pháp luật, trong thời gian thực hiện hợp đồng phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn

khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết là có căn cứ.

Căn cứ Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng 2010 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017, đề Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người tham gia tố tụng và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền vốn vay và tiền lãi còn nợ theo hợp đồng, xét đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng dân sự vay tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025. Nguyên đơn có đơn khởi kiện tại Tòa án và đã nộp tạm ứng án phí nên Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

** Xác định lại nguyên đơn:*

- Ngày 18/12/2023, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (viết tắt là Ngân hàng X) và Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng V (viết tắt là Công ty Quản lý tài sản) thoả thuận ký kết Hợp đồng mua, bán nợ số 1203/2023/MBN.VAMC-CB, theo đó Ngân hàng Xây dựng bán cho Công ty Quản lý tài sản khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022, đồng thời Công ty Quản lý tài sản uỷ quyền lại cho Ngân hàng Xây dựng thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng uỷ quyền số 1204/2023/UQ.VAMC-CB ngày 18/12/2023.

- Ngày 17/01/2025, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X được đổi tên thành Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S theo Quyết định số 30/QĐ-TTGSNH1 ngày 17/01/2025 của Chánh thanh tra, giám sát ngân hàng nhà nước Việt Nam.

- Ngày 17/4/2025, Công ty Quản lý tài sản và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S thoả thuận ký kết Hợp đồng mua, bán nợ số 326/2025/BN.VAMC-VCBNEO, theo đó Công ty Quản lý tài sản

bán cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S khoản nợ theo Hợp đồng mua, bán nợ số 1203/2023/MBN.VAMC-CB ngày 18/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Xây dựng và Công ty Quản lý tài sản đối với khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022.

Do đó xác định lại nguyên đơn Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về Hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua, bán nợ:

Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) với ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N; Hợp đồng mua, bán nợ số 1203/2023/MBN.VAMC-CB ngày 18/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X và Công ty TNHH MTV Q; Hợp đồng mua, bán nợ số 326/2025/BN.VAMC-VCBNEO ngày 17/4/2025 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV Q và Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung không trái pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Theo đại diện nguyên đơn trình bày quá trình thực hiện hợp đồng, tính đến hết ngày 20/8/2025, ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 4.814.014.299 đồng, trong đó: nợ gốc là 3.499.227.361 đồng, lãi trong hạn là 194.321.917 đồng, lãi quá hạn là 1.078.104.524 đồng, lãi chậm trả lãi là 42.360.497 đồng.

Ông Lê Ngọc Minh T thừa nhận có ký kết với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 để vay số tiền 3.500.000.000 đồng. Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, ông chỉ đồng ý trả nợ cho Ngân hàng số tiền 2.800.000.000 đồng bởi lẽ thực tế trước đây ông vay 2.800.000.000 đồng, trong thời hạn 03 tháng do làm hồ sơ giải ngân chậm nên ông mới ký kết với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng số 145/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 04/10/2022 để vay số tiền 3.500.000.000 đồng. Ông T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông nên không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo công khai chứng cứ và hoà giải đúng quy định pháp luật, triệu tập hợp lệ bà N đến trụ sở Tòa án để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ

và hòa giải về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà N vắng mặt không có lý do, cũng không khiếu nại, không có ý kiến phản bác, phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*.

Ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo thỏa thuận hợp đồng, do đó Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ là có căn cứ. Xét buộc ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N thanh toán cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 20/8/2025 là 4.814.014.299 đồng, tiếp tục tính lãi và phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

[2.2] Về hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) với ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung không trái pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022 thì hiện trạng các tài sản không thay đổi so với thời điểm thế chấp, hiện tại các tài sản này vẫn do ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N đang quản lý, sử dụng, không phát sinh giao dịch nào khác. Do đó, tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022. Trường hợp ông Lê Ngọc Minh T, bà Nguyễn Thị Thúy N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp cho Ngân hàng để thu hồi nợ. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn

Thị Thúy N tại Ngân hàng, thì ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

[2.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, đại diện nguyên đơn yêu cầu ông T, bà N trả lại số tiền 1.200.000 đồng. Xét buộc ông T, bà N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, hoàn trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn số tiền 1.200.000 đồng.

[3] Về án phí:

Ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017;

- Điều 317, Điều 318, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

- Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại TNHH M (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S).

Buộc ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 20/8/2025 là 4.814.014.299 đồng (Bốn tỷ, tám trăm mười bốn triệu, không

trăm mười bốn ngàn, hai trăm chín mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc là 3.499.227.361 đồng (Ba tỷ, bốn trăm chín mươi chín triệu, hai trăm hai mươi bảy ngàn, ba trăm sáu mươi một đồng), lãi trong hạn là 194.321.917 đồng (Một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi một ngàn, chín trăm mười bảy đồng), lãi quá hạn là 1.078.104.524 đồng (Một tỷ, không trăm bảy mươi tám triệu, một trăm lẽ bốn ngàn, năm trăm hai mươi bốn đồng), lãi chậm trả lãi là 42.360.497 đồng (Bốn mươi hai triệu, ba trăm sáu mươi ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 21/8/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi và phát sinh của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng.

Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số 145/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 04/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) với ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Trường hợp ông Lê Ngọc Minh T, bà Nguyễn Thị Thúy N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Các tài sản thế chấp gồm:

- Diện tích đất 4329 m^2, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 34 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 727,5 m^2, diện tích sàn 727,5 m^2, cấp (hạng): Loại 3.2, toạ lạc tại địa chỉ: xã Bình Thủy, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 515701, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 31/5/2022 đứng tên ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

- Diện tích đất 872 m^2, thửa đất số 35, tờ bản đồ số 73, toạ lạc tại địa chỉ: xã Bình Thủy, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 993885, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 13/7/2020 đứng tên ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N đối với Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản

nợ của ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N tại Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S, thì ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng).

Buộc ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Ngọc Minh T và bà Nguyễn Thị Thúy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.814.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, tám trăm mười bốn ngàn đồng).

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại TNHH MTV X (Nay là Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ S) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 52.524.000 đồng (Năm mươi hai triệu, năm trăm hai mươi bốn ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0005113 ngày 28/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 13 – An Giang).

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 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;
- Viện KSND khu vực 13 – An Giang;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 13 – An Giang;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Lương Ngọc Dũng