

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8-ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 188/2026/DS-ST
Ngày: 01 – 8 – 2026
V/v tranh chấp HĐTD, TCTS

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Châu Văn Bình;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Văn Thiện

Ông Nguyễn Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung, Kiểm sát viên.

Vào ngày 01/8/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 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 244/2026/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2026/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 220/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 198, đường Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tùng, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Võ Phước Khánh, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp. Theo Giấy ủy quyền số 109/UQ-VCB-PC ngày 17/01/2025.

Người được ủy quyền lại: Ông Đoàn Nhựt T, Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Sa Đéc (có mặt).

Địa chỉ: Số 289 đường Hùng Vương, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.
Theo giấy ủy quyền số 62/UQ-VCB-ĐTH ngày 14/7/2025.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1964. CCCD số 082164015892 cấp ngày 29/9/2022. Địa chỉ: Số 345, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khu phố Phú Mỹ, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Cao Thanh Nh, sinh năm 1964. CCCD số 087064016650 cấp ngày 29/9/2022. Địa chỉ: Số 345, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khu phố Phú Mỹ, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Cao Thanh Nh là ông Mai Ngọc Đ, sinh ngày 13/10/1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 234/7/7 Khu phố Hòa Khánh, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

2. Ông Cao Nguyễn Thanh T. Sinh năm 1995 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 454, đường Nguyễn Sinh Sắc, Khu phố Phú Mỹ, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Công ty CP Tập Đoàn DVA HOLDINGS (Vắng mặt).

Địa chỉ: 189 Hai Bà Trưng, phường Cam Ly – Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thế Hai, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu T, Sinh Ngày: 18/01/1992. CCCD: 038092035422. Ngày cấp: 05/10/2022. Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH.

Địa chỉ: Đường Lê Đình Chinh, xã Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa.

Theo Giấy ủy quyền số 01/2025/DVAH – GUQ ngày 28/09/2025.

Địa chỉ tại Chi nhánh Sa Đéc: PG1 – 10 Khu nhà phố Vincom, đường số 5, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Đinh Thị Cẩm Nh, Sinh năm: 1988 (Vắng mặt).

CMND số: 371216010 do Công an tỉnh Kiên Giang cấp ngày 29/12/2015.

Địa chỉ: Lô G23 đường Lê Thánh Tôn, phường Vĩnh Quang, thành Phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (gọi tắt Ngân hàng VCB) có ông Đoàn Minh T trình bày:

1.1. Vào ngày 13 tháng 01 năm 2022, Ngân hàng VCB Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc đã ký kết Hợp đồng cho vay số 03/2022/NHNT.ĐT/SĐ với Bà Nguyễn Thị Ngọc M với Số tiền cho vay: 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua đất. Thời hạn cho vay: 240 tháng.

Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng tại thời điểm nhận nợ, thay đổi theo thông báo của Vietcombank Đồng Tháp từng thời kỳ, lãi suất tính trên dư nợ thực tế và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Tháp tại thời điểm điều chỉnh. (Lãi suất hiện tại là 9%/năm). Lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phí trả nợ trước hạn: Nếu khách hàng trả nợ trong năm thứ 1 đến hết năm thứ 3 kể từ ngày giải ngân đầu tiên, phí trả nợ trước hạn là 1% trên số tiền trả nợ trước hạn nhưng không thấp hơn 100.000 VND/lần trả nợ trước hạn. Nếu khách hàng trả nợ trong năm thứ 4 đến hết năm thứ 5 kể từ ngày giải ngân đầu tiên: phí trả nợ trước hạn là 0,5% trên số tiền trả nợ trước hạn nhưng không thấp hơn 100.000 VND/lần trả nợ trước hạn. Nếu khách hàng trả nợ từ năm thứ 6 kể từ ngày giải ngân đầu tiên: miễn phí trả nợ trước hạn.

- Trả lãi vay: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng.

- Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 80 kỳ, 03 tháng trả 01 kỳ, mỗi kỳ trả vào ngày 26 hàng quý với số tiền trả là: 125.000.000 đ, kỳ trả nợ đầu tiên bắt đầu trả vào ngày 26/04/2022.

Tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, tạm tính đến hết ngày 09/07/2025, Số tiền Bà Nguyễn Thị Ngọc M còn nợ theo Hợp đồng cho vay số 03/2022/NHNT.ĐT/SĐ tại VCB Chi nhánh Đồng Tháp là 8.825.281.318 đồng (trong đó nợ gốc là 8.500.000.000 đồng; nợ lãi vay trong hạn là 278.753.425 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 46.527.893 đồng).

1.2. Vào ngày 20 tháng 01 năm 2022, Ngân hàng VCB Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc đã ký kết Hợp đồng cho vay số 05/2022/NHNT.ĐT/SĐ với Bà Nguyễn Thị Ngọc M như sau: Số tiền cho vay: 7.890.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng). Dư nợ gốc hiện tại: 6.706.500.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ bảy trăm lẻ sáu triệu năm trăm ngàn đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua đất Thời hạn cho vay: 240 tháng.

- Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng tại thời điểm nhận nợ
- Lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Trả lãi vay: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng.
- Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 80 kỳ, 03 tháng trả 01 kỳ, mỗi kỳ trả vào ngày 26 hàng quý với số tiền trả là: 98.625.000 đ, kỳ trả nợ đầu tiên bắt đầu trả vào ngày 26/04/2022.

Tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, tạm tính đến hết ngày 09/07/2025, Số tiền còn nợ của Bà Nguyễn Thị Ngọc M theo Hợp đồng cho vay số 05/2022/NHNT.ĐT/SĐ tại VCB Chi nhánh Đồng Tháp là 6.915.601.361 đồng (trong đó nợ gốc là 6.706.500.000 đồng; nợ lãi vay trong hạn là 173.634.041 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 35.467.320 đồng).

1.3. Vào ngày 14 tháng 02 năm 2022, Ngân hàng VCB Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc đã ký kết Hợp đồng cho vay số 08/2022/NHNT.ĐT/SĐ với Bà Nguyễn Thị Ngọc M như sau: Số tiền cho vay: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng). Dư nợ gốc hiện tại: 5.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ một trăm triệu đồng). Mục đích sử dụng vốn vay: Bù đắp tiền mua đất. Thời hạn cho vay: 240 tháng, Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng tại thời điểm nhận nợ. Lãi suất cho vay đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn kể từ thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trả lãi vay: 01 tháng/kỳ vào ngày 26 hàng tháng. Trả nợ gốc: Nợ gốc được trả thành 80 kỳ, 03 tháng trả 01 kỳ, mỗi kỳ trả vào ngày 26 hàng quý với số tiền trả là: 75.000.000đ, kỳ trả nợ đầu tiên bắt đầu trả vào ngày 26/05/2022.

Tính đến thời điểm nộp đơn khởi kiện, tạm tính đến hết ngày 09/07/2025, Số tiền còn nợ của Bà Nguyễn Thị Ngọc M theo Hợp đồng cho vay số 08/2022/NHNT.ĐT/SĐ tại Ngân hàng VCB Chi nhánh Đồng Tháp là 5.295.062.301 đồng (trong đó nợ gốc là 5.100.000.000 đồng; nợ lãi vay trong hạn là 167.418.493 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 27.643.808 đồng).

Để bảo đảm nợ vay cho ba (03) Hợp đồng cho vay nêu trên, Bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh và ông Cao Nguyễn Thanh T (con trai của bà Nguyễn Thị Ngọc M) đã thế chấp tài sản là các quyền sử dụng đất theo bốn (04) Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất như sau:

2.1. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019 ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AE 506878; Số vào sổ cấp GCN: H 00513 do UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/05/2006.

+ Thửa đất số: 414, 2517, 2569, Tờ bản đồ số: 02. Diện tích: 2.774 m² (Bằng chữ: *Hai ngàn bảy trăm bảy mươi bốn mét vuông*). Đất ở tại nông thôn 600 m², đất lúa 2.174 m². Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AE 506879; Số vào sổ cấp GCN: H 00514 do UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/05/2006

+ Thửa đất số: 2801, Tờ bản đồ số: 02, Diện tích: 247,5 m² (Bằng chữ: *Hai trăm bốn mươi bảy phẩy năm mét vuông*), Đất ở tại đô thị. Địa chỉ: phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số Y781293; Số vào sổ cấp GCN: 4392QSDĐ/T21 do UBND thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 12/12/2003.

+ Thửa đất số: 360, Tờ bản đồ số: 04, Diện tích: 234 m² (Bằng chữ: *Hai trăm ba mươi bốn mét vuông*) Đất ở tại đô thị. Địa chỉ: ấp Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; (nay là xã Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số K 632920; Số vào sổ cấp GCN: 1036QSDĐ/T21 do UBND thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 04/09/1997.

+ Thửa đất số: 351, Tờ bản đồ số: 04, diện tích 570 m² (Bằng chữ: *Năm trăm bảy mươi mét vuông*). Địa chỉ: ấp Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp; (nay là xã Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

2.2. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 752609; Số vào sổ cấp GCN: CH04355 do UBND thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 29/01/2016.

+ Thửa đất số: 374, Tờ bản đồ số: 39, 142,9 m² (Bằng chữ: *Một trăm bốn mươi hai phẩy chín vuông*). Địa chỉ: khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 375543; Số vào sổ cấp GCN: CH04985 do UBND thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 21/09/2016.

+ Thửa đất số: 386, Tờ bản đồ số: 39. Diện tích: 170,4 m² (Bằng chữ: *Một trăm bảy mươi phẩy bốn mét vuông*). Địa chỉ: khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

2.3. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022 ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DC290028; Số vào sổ cấp GCN: CS08841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/01/2022.

+ Thửa đất số: 262, Tờ bản đồ số: 47, Diện tích: 125,6 m² (Bằng chữ: *Một trăm hai mươi lăm phẩy sáu vuông*). Địa chỉ: phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

2.4. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022, ký kết giữa ông Cao Nguyễn Thanh T với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 919258 (Số vào sổ cấp GCN: CH12926) do UBND Thành phố Sa Đéc cấp ngày 30/08/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2022.

+ Thửa đất số: 909, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 200 m² (Bằng chữ: *Hai trăm mét vuông*). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 919259 (Số vào sổ cấp GCN: CS12927) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 26/08/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2012.

+ Thửa đất số: 908, Tờ bản đồ số: 27. Diện tích: 730,7m² (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi phẩy bảy mét vuông). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 841422 (Số vào sổ cấp GCN: CS11887) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/01/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2022.

+ Thửa đất số: 484, Tờ bản đồ số: 27, diện tích: 1.772,1m² (Bằng chữ: Một ngàn bảy trăm bảy mươi hai phẩy một mét vuông). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. (nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp).

Việc vi phạm nghĩa vụ: Bà Nguyễn Thị Ngọc M bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại VCB Chi nhánh Đồng Tháp kể từ ngày 27 tháng 03 năm 2025. Tính đến hết ngày 09/07/2025, dư nợ của bà M tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại VCB Chi nhánh Đồng Tháp là 21.035.944.980 đồng (bằng chữ: Hai mươi một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn chín trăm tám mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 20.306.500.000 đồng. Nợ lãi, phí: 729.444.980 đồng, trong đó: Nợ lãi trong hạn: 619.805.959 đồng. Nợ lãi quá hạn và phí phạt gốc lãi chậm trả/trả trước hạn: 109.639.021 đồng.

Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp và có văn bản yêu cầu Bà Nguyễn Thị Ngọc M thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo ba (03) Hợp đồng cho vay, yêu cầu ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022. Yêu cầu ông Cao Nguyễn Thanh T thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022. Tuy nhiên, tính đến nay, bà Nguyễn Thị Ngọc M và vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi quá hạn cho VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của VCB.

- Nay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng VCB toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng (bằng chữ: Hai mươi một tỷ không trăm ba mươi lăm triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm tám mươi đồng), trong đó:

Nợ gốc: 20.306.500.000 đồng, Nợ lãi, phí: 729.444.980 đồng, trong đó:

+ Nợ lãi trong hạn: 619.805.959 đồng.

+ Nợ lãi quá hạn và phí phạt gốc lãi chậm trả/trả trước hạn: 109.639.021 đồng. Dư nợ thẻ tín dụng: 0 đồng.

- Tuyên buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại ba (03) Hợp đồng cho vay số 03/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 13/01/2022, Hợp đồng cho vay số 05/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 20/01/2022, Hợp đồng cho vay số 08/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 14/02/2022 kể từ ngày tiếp theo từ ngày 10/07/2025 cho đến ngày thực tế bà Nguyễn Thị Ngọc M trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Tuyên công nhận bốn (04) Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022.

- Tuyên nếu bà Nguyễn Thị Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022 và tài sản bảo đảm của ông Cao Nguyễn Thanh T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc M để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn DVA Holdings do ông Phạm Hữu T đại diện ủy quyền của Công ty và bà Đinh Thị Cẩm Nh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang quản lý tài sản thừa đất 262, 374, 386 phải có nghĩa vụ giao trả tài sản khi cơ quan thi hành án tiến hành kê biên và xử lý tài sản bảo đảm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh Nh có ông M Ngọc Đ đại diện trình bày:

Bà M và ông Nh thống nhất việc bà M có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 13/01/2022, Hợp đồng cho vay số 05/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 20/01/2022, Hợp đồng cho vay số 08/2022/NHNT.ĐT.SĐ ký ngày 14/02/2022 với tổng số tiền 23.890.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay thì ông Nh, bà M và ông T có thể chấp cho Ngân hàng các thửa đất theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022 để thế chấp các tài sản nêu trên.

Trong quá trình vay thì bà M không thực hiện đúng như thỏa thuận nên còn nợ Ngân hàng khoản tiền gốc và lãi, tạm tính đến hết ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng như đại diện Ngân hàng trình bày.

Nay bà Nguyễn Thị Ngọc M thống nhất trả cho ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền vay còn nợ tạm tính đến hết ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng và trả lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết.

Đối với các tài sản thế chấp thì ông Nh, bà M đồng ý giao các thửa đất cho Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi trong trường hợp bà M không trả được nợ cho Ngân hàng.

Đối với căn nhà và thửa đất 262, tờ bản đồ số 47, diện tích 125,6m² hiện ông Nh và bà M đang cho Công ty Cổ phần tập đoàn DVA, chi nhánh Viện thẩm mỹ DIVA Sa Đéc thuê. Bên cạnh đó thửa đất 374, diện tích 142,9m² và thửa 386, diện tích 170,4m² đất tọa lạc khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc hiện ông Nh và bà M đang cho chị Đinh Thị Cẩm Nh thuê theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 có công chứng tại Phòng công chứng Thái Viết Phương thì ông Nh, bà M không yêu cầu Tòa án xem xét hợp đồng cho thuê. Ông Nh, bà M sẽ tự thỏa thuận với người đang thuê. Đồng ý giao các thửa đất khi Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Nguyễn Thanh T vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện của Công ty CP Tập Đoàn DVA Holdings vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Bà Đinh Thị Cẩm Nh vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8-Đồng Tháp phát biểu quan điểm về tuân thủ pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án (có bài phát biểu kèm theo).

- Về tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tuân thủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cao Nguyễn Thanh T, bà Đinh Thị Cẩm Nh và đại diện Công ty CP Tập Đoàn DVA Holdings vắng mặt khi được Tòa án triệu tập là chưa tuân thủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

Công nhận hiệu lực của (04) Hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh và ông Cao Nguyễn Thanh T.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận được ghi trong các hợp đồng tín dụng kể từ ngày 10/7/2025 cho đến khi bà M trả hết nợ theo hợp đồng vay ký kết.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh, ông Cao Nguyễn Thanh T theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Đối với Công ty CP Tập Đoàn DVA Holdings đại diện là ông Phạm Hữu T thuê thửa đất 262, bà D9inh Thị Cẩm Nh thuê thửa đất 374, 386. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng những người này không đến Tòa án trình bày ý kiến nên không đặt ra xem xét.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Theo đơn khởi kiện Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam yêu cầu Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ dân sự, tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nên theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 8- Đồng Tháp có thẩm quyền giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Nguyễn Thanh T, bà Đinh Thị Cẩm Nh và đại diện của Công ty CP Tập Đoàn DVA Holdings đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng các đương sự vắng mặt và không có đơn xin vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, đối với hợp đồng tín dụng:

Theo tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự đã xác định:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M có vay tiền tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Đồng Tháp, phòng giao dịch Sa Đéc các khoản tiền sau :

Vay 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng) theo Hợp đồng cho vay số 03/2022/NHNT.ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022. Tạm tính đến ngày 09/7/2025 bà M còn nợ 8.500.000.000 đồng tiền gốc, nợ lãi vay trong hạn là 278.753.425 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 46.527.893 đồng.

Vay 7.890.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng) theo Hợp đồng cho vay số 05/2022/NHNT.ĐT/SĐ ngày 20 tháng 01 năm 2022. Tạm tính đến ngày 09/7/2025 bà M còn nợ 6.706.500.000 đồng tiền gốc, nợ lãi vay trong hạn là 173.634.041 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 35.467.320 đồng.

Vay 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng) theo Hợp đồng cho vay số 08/2022/NHNT.ĐT/SĐ ngày 14 tháng 02 năm 2022, Tạm tính đến ngày 09/7/2025 bà M còn nợ 5.100.000.000 đồng tiền gốc, nợ lãi vay trong hạn là 167.418.493 đồng, lãi phạt do quá hạn gốc và phí phạt đối với gốc lãi chậm trả/trả nợ trước hạn là 27.643.808 đồng.

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/07/2025 là 21.035.944.980 đồng trong đó: Nợ gốc: 20.306.500.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 619.805.959 đồng, Nợ lãi quá hạn: 109.639.021 đồng.

Phía bà M cũng thừa nhận có vay tiền tại Ngân hàng các khoản tiền nêu trên và còn nợ tiền gốc, lãi như Ngân hàng yêu cầu và đồng ý trả số tiền này. Do đó có cơ sở buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam số tiền 21.035.944.980 đồng tạm tính đến ngày 09/07/2025.

[2.2] Đối với hợp đồng thế chấp: Khi vay tiền thì bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh, ông Cao Nguyễn Thanh T có thể chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo khoản tiền sau gồm:

2.2.1 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019 ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với Ngân hàng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AE 506878; Số vào sổ cấp GCN: H 00513 do UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/05/2006.

Thửa đất số: 414, 2517, 2569, Tờ bản đồ số: 02. Diện tích: 2.774 m² (Bằng chữ: *Hai ngàn bảy trăm bảy mươi bốn mét vuông*). Đất ở tại nông thôn 600m², đất lúa 2.174 m². Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp.

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số AE 506879; Số vào sổ cấp GCN: H 00514 do UBND huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 30/05/2006.

Thửa đất số: 2801, Tờ bản đồ số: 02, Diện tích: 247,5 m² (Bằng chữ: *Hai trăm bốn mươi bảy phẩy năm mét vuông*), Đất ở tại đô thị. Địa chỉ: phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số Y781293; Số vào sổ cấp GCN: 4392QSDĐ/T21 do UBND thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 12/12/2003.

Thửa đất số: 360, Tờ bản đồ số: 04, Diện tích: 234 m² (Bằng chữ: *Hai trăm ba mươi bốn mét vuông*) Đất ở tại đô thị. Địa chỉ: ấp Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số K 632920; Số vào sổ cấp GCN: 1036QSDĐ/T21 do UBND thị xã Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 04/09/1997.

Thửa đất số: 351, Tờ bản đồ số: 04, diện tích 570 m² (Bằng chữ: *Năm trăm bảy mươi mét vuông*). Địa chỉ: ấp Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2.2.2 Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với Ngân hàng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 752609; Số vào sổ cấp GCN: CH04355 do UBND thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 29/01/2016.

Thửa đất số: 374, Tờ bản đồ số: 39, 142,9 m² (Bằng chữ: *Một trăm bốn mươi hai phẩy chín vuông*). Địa chỉ: khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CD 375543; Số vào sổ cấp GCN: CH04985 do UBND thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 21/09/2016.

Thửa đất số: 386, Tờ bản đồ số: 39. Diện tích: 170,4 m² (Bằng chữ: *Một trăm bảy mươi phẩy bốn mét vuông*). Địa chỉ: khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp).

2.2.3. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022 ký kết giữa ông Cao Thanh Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc M với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản như sau:

* Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DC290028; Số vào sổ cấp GCN: CS08841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/01/2022.

Thửa đất số: 262, Tờ bản đồ số: 47, Diện tích: 125,6 m² (Bằng chữ: *Một trăm hai mươi lăm phẩy sáu vuông*). Địa chỉ: phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

2.2.4. Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022, ký kết giữa ông Cao Nguyễn Thanh T với VCB Chi nhánh Đồng Tháp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất như sau:

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 919258 (Số vào sổ cấp GCN: CH12926) do UBND Thành phố Sa Đéc cấp ngày 30/08/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2022.

Thửa đất số: 909, Tờ bản đồ số: 27, Diện tích: 200 m² (Bằng chữ: *Hai trăm mét vuông*). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp.

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 919259 (Số vào sổ cấp GCN: CS12927) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 26/08/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2012.

Thửa đất số: 908, Tờ bản đồ số: 27. Diện tích: 730,7m² (Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi phẩy bảy mét vuông). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp.

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 841422 (Số vào sổ cấp GCN: CS11887) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 02/01/2019; nội dung thay đổi ngày 20/12/2021, ngày 11/01/2022.

Thửa đất số: 484, Tờ bản đồ số: 27, diện tích: 1.772,1m² (Bằng chữ: *Một ngàn bảy trăm bảy mươi hai phẩy một mét vuông*). Địa chỉ: xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là xã Tân Dương, tỉnh Đồng Tháp.

Theo hồ sơ thể hiện thì khi Ngân hàng nhận thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều có đăng ký giao dịch bảo đảm và việc thỏa thuận thế chấp tài sản là sự tự nguyện của các bên nên các hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa đất 262, trên đất có căn nhà số PG1-10 Khu nhà phố Vincom, đường số 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp hiện do Công ty Cổ phần tập đoàn DVA, chi nhánh Viện thẩm mỹ DIVA Sa đéc đang quản lý.

Thửa đất 374 và 386 hiện do bà Đinh Thị Cẩm Nh đang quản lý.

Tòa án đã ra thông báo cho phía Công ty Cổ phần tập đoàn DVA, chi nhánh Viện thẩm mỹ DIVA và bà Đinh Thị Cẩm Nh biết về việc Ngân hàng đang yêu cầu xem xét hợp đồng thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc M không trả hoặc trả không đủ số nợ trên cho Ngân hàng nhưng Công ty DVA và bà Nh không có ý kiến phản hồi nên Hội đồng xét xử xác định những người đang quản lý đất không có tranh chấp hoặc yêu cầu gì đối với 02 thửa đất này.

Còn các thửa đất khác thì hiện để trống, tại thời điểm thẩm định không phát hiện ai tranh chấp.

Do đó để đảm bảo việc thu hồi nợ cho Ngân hàng trong trường hợp bà M không trả hoặc trả không đủ số nợ trên. Đồng thời người đại diện theo ủy quyền cho ông Nh, bà M cũng đồng ý giao đất đã thế chấp để phát mãi nên Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các thửa đất theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

[2.3] Đối với hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

Theo tài liệu do ông Nh, bà M cung cấp thì Công ty DVA HOLDINGS sử dụng căn nhà và thửa đất số 262, tờ bản đồ số 47, diện tích 125,6 m² đất ở tại đô thị, đất tọa lạc phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp trên cơ sở hợp đồng thuê nhà số 09/2025 ngày 01 tháng 09 năm 2025.

Còn thửa đất số 374, tờ bản đồ số 39, diện tích 142,9 m² tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp hiện đang do bà Đinh Thị Cẩm Nh sử dụng trên cơ sở hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 05 tháng 05 năm 2021. Thửa 386 thì không có hợp đồng thuê nhưng hiện bà Nh quản lý.

Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, ra văn bản yêu cầu Công ty DVA và bà Nh cung cấp ý kiến có tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê cũng như việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi thửa đất để thu hồi nợ trong trường hợp bà M không trả được nợ cho Ngân hàng nhưng Công ty DVA và bà Nh không có văn bản ý kiến, cũng không tham gia phiên tòa xem như các đương sự không có tranh chấp gì đối với các yêu cầu của Ngân hàng. Phía ông Nh, bà M cũng không yêu cầu Tòa án xem xét về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất mà muốn tự thỏa thuận với người thuê. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nh, bà M với công ty DVA liên quan thửa đất 262 và hợp đồng thuê giữa ông Nh, bà M với bà Nh liên quan thửa đất 374, 386. Trường hợp sau này các bên không thỏa thuận được và có tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện riêng.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định là 2.400.000 đồng đã được Ngân hàng VCB tạm ứng và chi xong. Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng VCB nên bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh, ông Cao Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu và hoàn trả lại cho Ngân hàng chi phí này.

[2.5] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Ngọc M chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 21.035.944.980 đồng trả cho Ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Cao Thanh Nh liên đới chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng thế chấp có hiệu lực. Nhưng do bà M, ông Nh là người trên 60 tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên Hội đồng xét xử cho bà M, ông Nh được miễn nộp toàn bộ án phí trong vụ án này.

Ông Cao Nguyễn Thanh T chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.818.000 đồng.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, các Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam toàn bộ số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 09/07/2025 là: 21.035.944.980 đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc M phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận được ghi trong các hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 10/07/2025 cho đến khi bà M trả nợ xong cho Ngân hàng.

2. Công nhận hiệu lực bốn (04) Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022.

- Trường hợp bà Nguyễn Thị Ngọc M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh, ông Cao Nguyễn Thanh T theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết gồm: Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 45/2016/VCB-ĐT/SĐ ngày 19 tháng 02 năm 2016 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 191/2017/VCB-ĐT/SĐ ngày 06 tháng 06 năm 2017 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01 ngày 20 tháng 11 năm 2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở số 13/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 13 tháng 01 năm 2022, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 49/2022/VCB-ĐT/SĐ ngày 12 tháng 02 năm 2022.

- Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc M để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần tập đoàn DVA Holdings giao lại thửa đất 262, Tờ bản đồ số: 47, Diện tích: 125,6 m² (Bằng chữ: *Một trăm hai mươi lăm phẩy sáu mét vuông*). Địa chỉ: phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp và bà Đinh Thị Cẩm Nh giao thửa đất 374, Tờ bản đồ số: 39, 142,9 m² (Bằng chữ: *Một trăm bốn mươi hai phẩy chín mét vuông*), thửa 386, Tờ bản đồ số: 39. Diện tích: 170,4 m² (Bằng chữ: *Một trăm bảy mươi phẩy bốn mét vuông*). Địa chỉ: khóm 5, phường 1, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; (nay là phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp) trả lại cho ông Nh, bà M trong trường hợp bà M không trả được nợ và phía Ngân hàng yêu cầu phát mãi thửa đất để thu hồi nợ.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định là 2.400.000 đồng đã được Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tạm ứng và chi xong. Do chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng nên bà Nguyễn Thị Ngọc M, ông Cao Thanh Nh, Cao Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu chi phí này. Bà M, ông Nh và ông T phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi phí xem xét thẩm định là 2.400.000 đồng.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Ngọc M và ông Cao Thanh Nh được miễn nộp toàn bộ tiền án phí.

Ông Cao Nguyễn Thanh T chịu 300.000 đồng án phí đối với hợp đồng thế chấp có hiệu lực.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.818.000 đồng theo biên lai thu số 0004842 ngày 15/10/2025 và biên lai số 0005224 ngày 09/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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 4, 6, 7, 8, 36 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án Tỉnh;
- VKSND KV8-ĐT;
- Phòng THADS KV8-ĐT;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Châu Văn Bình