

Bản án số: 86/2025/DS-ST
Ngày 09 – 9 - 2025
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 Trần Thái Minh Ngọc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Long Khánh

2. Ông Tăng Hoàng Đa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Võ Tường Vy – Thư ký Tòa 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 Thành Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 04 và 09 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2025/QĐST – DS ngày 14 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: Tòa nhà HM Town, số 412 N, phường 5, Quận 3, thành phố H (Nay là phường B, thành phố H)

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang Tr – Tổng giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: 1. Ông Trần Thanh T

2. Ông Nguyễn Văn L

3. Ông Huỳnh Minh P

Cùng địa chỉ: 135H-135Y đường Tr, phường A (Nay là phường N, thành phố C)

Giấy ủy quyền ngày 06 tháng 11 năm 2024

(Ông T có mặt, ông L và ông P vắng mặt)

Bị đơn: 1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1975. Có mặt

2. Bà Lưu Thị C, sinh năm 1977. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện Th1 thành phố C (Nay là ấp Th, xã Tr, thành phố C).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Lưu Cát T, sinh năm 2006. Vắng mặt
2. Lê Lưu Tường V, sinh năm 2010. Vắng mặt
3. Lê Lưu Lan V1, sinh năm 2015. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Th, xã Tr, thành phố C).

(Ông Q, bà C đồng thời là người giám hộ cho cháu Tường V và cháu Lan V1).

4. Ông Lê Văn H, sinh năm 1972. Có mặt
5. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1973. Vắng mặt
6. Lê Hải Đ, sinh năm 1994. Vắng mặt
7. Lê Đăng K, sinh năm 1997. Có mặt
8. Lê Thị Phương U, sinh năm 2005. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã Tr, huyện Th1, thành phố C (Nay là ấp Th, xã Tr, thành phố C).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 06/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP B – ông Trần Thanh T trình bày:*

Ngân hàng TMCP B cùng ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C ký Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD gày 26/8/2022, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 chi tiết như sau:

- + Số tiền vay: 990.000.000 đồng (Bằng chữ:Chín trăm chín mươi triệu đồng);
- + Mục đích vay: Xây dựng, sửa chữa, mua nhà để ở;
- + Thời hạn vay: 180 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Quy định cụ thể trên giấy nhận nợ.

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022, theo

đó ngân hàng đã cấp hạn mức tín dụng cho ông Lê Văn Q là 45.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay và thẻ tín dụng ông Lê Văn Q và bà Lê Thị C đã ký với ngân hàng Hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0062200006400 ngày 23/02/2022 số công chứng: 1508, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng chứng Nguyễn Thanh Đình chứng nhận. Tài sản thế chấp là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 414, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 319722, sổ vào sổ cấp GCN H00124 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 08/6/2005, cập nhật địa chỉ ngày 28/5/2010, cập nhật thay đổi CMND thành CCCD ngày 11/6/2020.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 319723, sổ vào sổ cấp GCN H00125 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 08/6/2005, cập nhật địa chỉ ngày 28/5/2010, cập nhật thay đổi CMND thành CCCD ngày 11/6/2020.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 411, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: Ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, Tp. Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 319724, sổ vào sổ cấp GCN H00122 do UBND huyện Cờ Đỏ (nay là UBND huyện Thới Lai) cấp ngày 08/6/2005, cập nhật địa chỉ ngày 28/5/2010, cập nhật thay đổi CMND thành CCCD ngày 11/6/2020.

Trong quá trình vay vốn, ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, đôn đốc, yêu cầu ông Q và bà C thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Nhưng cho đến nay, ông Q và bà C vẫn không trả hết nợ cho Ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 28/7/2025, ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C còn nợ BVBank tổng số tiền là 1.248.515.054 đồng (Trong đó: Gốc là 1.026.069.714 đồng, lãi là 222.445.340 đồng).

Nay yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn Q và Lưu Thị C phải thanh toán ngay cho ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 28/7/2025 là 1.248.515.054 đồng.

Buộc ông Lê Văn Q và bà Lê Thị C phải chịu toàn bộ số tiền lãi phí, phạt phát sinh kể từ ngày 29/7/2025 theo mức lãi suất quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023, Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD số ngày 26/8/2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp ông Q, bà C không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Q, bà C trình bày: Ông bà thừa nhận có vay vốn của Ngân hàng TMCP B và thống nhất số nợ lãi tạm tính đến ngày 28/7/2025 như trình bày của đại diện Ngân hàng. Ông bà xin Ngân hàng xem xét giảm lãi cho ông bà để ông bà có điều kiện trả nợ cho Ngân hàng.

Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông bà xin Ngân hàng cho thời gian 08 tháng để trả nợ cho Ngân hàng.

Hết thời gian 08 tháng (kể từ ngày 28/7/2025) nếu không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 14 tháng 8 năm 2025, ông Lê Thanh H trình bày:

Hiện tại, ông đang quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí A và C thuộc thửa 414, 415 theo trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do cha mẹ ông cho ông vào năm 1995, ông xây nhà ở cho đến nay. Cha mẹ cho ông bằng miệng chứ không có giấy tờ gì, trong nhà hiện có năm người đang sinh sống là ông, vợ ông là Nguyễn Thị Cẩm T2 và các con ông là Lê Hải Đ, Lê Đăng K, Lê Thị Phương U cùng sinh sống.

Về số nợ của ông Q, bà C còn nợ Ngân hàng TMCP B thì ông không có ý kiến gì do việc vay tiền của họ không liên quan đến ông. Khi Ngân hàng TMCP B cho ông Q bà C vay không xuống tiền hành thẩm định theo quy định, trên đất thế chấp có nhà của ông mà không hỏi ý kiến ông. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất thửa 411, 415, 414 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông Q, bà C phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí A và C theo trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cho ông đứng tên.

Quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Lưu Cát T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, anh Lê Hải Đ, anh Lê Đăng K, chị Lê Thị Phương U vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa,

** Đại diện ủy quyền của ngân hàng – ông Trần Thanh T trình bày:*

Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm tính đến ngày 09/9/2025 là 1.266.933.297 đồng, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023:

- + Nợ gốc: 990.000.000 đồng
- + Lãi trong hạn: 188.000.907 đồng
- + Lãi chậm trả: 14.616.136 đồng
- + Lãi quá hạn: 7.221.540 đồng
- Tổng cộng: 1.199.838.583 đồng

Giấy đề nghị kiêm hợp đồng tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022.

- + Gốc: 36.069.714 đồng
- + Lãi thẻ tín dụng: 31.024.805 đồng
- Tổng cộng: 67.094.714 đồng

Buộc bị đơn phải chịu lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022 kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng thì ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Q, bà C trình bày: Ông bà thừa nhận có vay vốn của ngân hàng, ông bà thống nhất với số nợ gốc và lãi như trình bày của đại diện Ngân hàng. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông bà xin Ngân hàng tạo điều kiện trả dần mỗi năm 100.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Ông Lê Thanh H trình bày:

Ông không có ý kiến về số tiền ông Q, bà C nợ Ngân hàng TMCP B do việc vay tiền của họ không liên quan đến ông. Khi Ngân hàng TMCP B cho ông Q, bà C vay không xuống tiền hành thẩm định theo quy định, trên đất thế chấp có nhà của ông mà không hỏi ý kiến ông. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất thửa 411, 415, 414 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông Q, bà C phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí A và C theo trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cho ông đứng tên vì đó là phần đất cha mẹ cho ông.

Anh Lê Đăng K và chị Lê Thị Phương U thống nhất với ý kiến của ông Lê

Văn H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Lưu Cát T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, anh Lê Hải Đ vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, những người có quyền và nghĩa vụ liên quan chị Lê Lưu Cát T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, anh Lê Hải Đ đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B. Buộc bị đơn ông Q, bà C phải thanh toán cho nguyên đơn 02 khoảng vay với số tiền gốc và lãi là tạm tính đến ngày 09/9/2025 gồm gốc và lãi là 1.266.933.297đồng. Ngoài ra, ông Q và bà C còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 10/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ yêu cầu phát mãi tài sản phía bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp gồm: Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 414; thửa đất số 415 và thửa đất số 411; tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thời Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Thời Thanh B, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ nhận định.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Lưu Cát T1, bà Nguyễn Thị Cẩm T2, anh Lê Hải Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Tòa án áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền thụ lý vụ án:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 06/11/2024; Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022 cho thấy giữa nguyên đơn với bị đơn có giao dịch vay mượn, do phía bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả vốn, lãi cho nguyên đơn nên nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nợ theo hợp đồng nên xác định đây là loại kiện “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

[3.1] *Đối với yêu cầu trả tiền nợ gốc:*

- Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022 cho thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay mượn tiền, bị đơn đã vay tiền của nguyên đơn theo các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023, bị đơn đã thanh toán được số tiền lãi là 73.144.290 đồng, dư nợ hiện tại tính đến ngày 09/9/2025 là 1.199.838.583 đồng.

+ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD số ngày 26/8/2022, dư nợ hiện tại tính đến ngày 09/9/2025 là 67.094.714 đồng.

Do bị đơn không trả tiền gốc và lãi theo đúng Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD số ngày 26/8/2022 nên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ gốc là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] *Đối với yêu cầu trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn:* Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thẻ tín dụng mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD số ngày 26/8/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận việc vay vốn, thỏa thuận các điều khoản về tính lãi, trong đó có lãi trong hạn và lãi quá hạn một cách tự nguyện, việc thỏa thuận được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng, hợp

đồng tín dụng trên đã được thực hiện và có hiệu lực thi hành. Theo khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”, bị đơn không thanh toán số tiền gốc và đóng tiền lãi đầy đủ cho nguyên đơn theo đúng hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ vào Bảng tính lãi quá hạn đến ngày 09/9/2025, Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả tổng cộng 240.863.388 tiền lãi là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Để đảm bảo cho khoản vay, bị đơn đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0062200006400 ngày 23/02/2022.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0062200006400 ngày 23/02/2022 được các bên ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Đình và đăng ký đảm bảo theo quy định nên phát sinh hiệu lực. Do đó, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 299, Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, ông H trình bày không thống nhất với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất thửa 411, 415, 414. Ông yêu cầu ông Q, bà C phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí A và C theo trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cho ông đứng tên. Đối với yêu cầu của ông H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Căn cứ biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ; Biên bản định giá tài sản cùng ngày 25/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai (nay là Tòa án khu vực 3) và bản trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện tại vị trí A, C do gia đình ông Lê Văn H (anh ruột của ông Q) đang quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H nên Tòa án đã đưa gia đình ông H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và nhiều lần triệu tập gia đình ông H đến Tòa án làm việc. Tuy nhiên, gia đình ông H không đến Tòa theo sự triệu tập, không có văn bản trình bày ý kiến cũng như không có yêu cầu độc lập. Đến ngày 14/8/2025 khi Tòa án mở phiên tòa xét xử lần 1 thì ông H có mặt trình bày: Khi Ngân hàng TMCP B cho ông Q bà C vay không xuống tiến hành thẩm định theo quy định, trên đất thế chấp có nhà của ông mà không hỏi ý kiến ông. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất thửa 411, 415, 414 thì ông không đồng ý. Ông yêu cầu ông Q, bà C phải tách giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất tại vị trí A và C theo trích đo bản đồ địa chính số 09-2025 ngày 14/5/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ cho ông đứng tên vì đó là phần đất cha mẹ cho ông. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H không có yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp sau này phát sinh tranh chấp giữa ông H với ông Q và bà C sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích trên cần buộc bị đơn phải trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi tổng cộng là 1.266.933.297 đồng.

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

[5] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: 5.800.000 đồng, bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.800.000 đồng.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 98, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 201, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 323, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 99, Điều 100 và Điều 108 Luật Các tổ chức tín dụng;

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

- Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15-5-2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án nhân dân;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C.

Buộc ông Lưu Văn Q và bà Lưu Thị C phải trả cho Ngân hàng TMCP B số nợ gốc, lãi tính đến ngày 09/9/2025 là 1.266.933.297 đồng

Trong đó:

Nợ gốc là: 1.026.069.714 đồng

Nợ lãi trong hạn là: 188.000.907 đồng

Nợ lãi quá hạn là: 7.221.540 đồng

Nợ lãi chậm trả là: 14.616.136 đồng

Trường hợp ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP B thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0062200006400 ngày 23/02/2022 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp bao gồm:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 414; tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00124 do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 08/6/2005.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 415; tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00125 do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 08/6/2005.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 411; tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00122 do UBND huyện Cờ Đỏ (cũ) cấp ngày 08/6/2005.

Kể từ ngày 10/9/2025, bị đơn ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C còn phải chịu lại suất phát sinh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức khách hàng cá nhân số 0062300029300 ngày 25/7/2023 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng thế chấp mở, sử dụng tài khoản thanh toán và đăng ký dịch vụ ngân hàng điện tử số 00622001163TD ngày 26/8/2022 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Bản Việt.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C có trách nhiệm nộp trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 5.800.000 đồng (Năm triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Văn Q và bà Lưu Thị C phải chịu 50.007.999 đồng (Năm mươi triệu không trăm lẻ bảy nghìn chín trăm chín mươi chín đồng). Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B được nhận lại 23.048.000 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004672 ngày 03 tháng 01 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân

sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Cần Thơ).

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

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thái Minh Ngọc