

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – ĐỒNG THÁP
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 125/2026/DS-ST

Ngày: 29/6/2026

V/v tranh chấp dân sự - Hợp đồng
tín dụng, hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - ĐỒNG THÁP, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ong Thị Ngọc Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bạch Văn Em

2. Bà Nguyễn Thanh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 416/2026/TLST-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2026, về việc “Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 308/2026/QĐXXST-DS ngày 22/5/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 288/2026/QĐST-DS ngày 11/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B1 (BV B2).

Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà H, D N, Phường E, Quận C, TP . (nay là Phường B, TP .). Đại diện theo pháp luật: Ông Lý Hoài V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình A - Chức vụ: Giám đốc TT QU& THN. Địa chỉ liên hệ: Số E L, Phường G, Quận T, TP . (nay là T, TP .), Theo ủy quyền số 1800/25/BVBank/UQ-TGD ngày 23/09/2025 của BV B2.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình A: Anh Trần Bình H; Địa chỉ: Số B N, phường C, tỉnh Đồng Tháp; anh Phạm Xuân S; Địa chỉ: Số E L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy ủy quyền số 2272/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 26/12/2025); Bà Nguyễn Thị Hồng Đ; Địa chỉ: Số A T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang. (Theo Giấy ủy quyền số 1919/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 15/10/2025).

- Bị đơn:

1. Ông Trương Minh T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà A, Đặng Văn B, tổ C, khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

2. Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1989;

chỉ: Số nhà A, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương M, sinh năm 1955.

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số nhà G đường T, tổ A, khóm H, phường C, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; Vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng TMCP B1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 đã ký với Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số: 0322400001600 ngày 07/02/2024, như sau: Số tiền vay 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); Mục đích vay: Bù đắp mua bất động sản; Thời hạn vay: 300 tháng (từ ngày 07/02/2024 đến ngày 08/02/2049); Lãi suất cho vay: Được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ. Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, đã giải ngân cho ông T và bà T1 số tiền là 2.500.000.000 đồng theo Đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ số 0322400001600001 ngày 23/11/2020.

Ông T và bà T1 đã ký với BV B2 Giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 07320000008TD ngày 23/11/2020, Phiếu yêu cầu dịch vụ thẻ ngày 13/12/2021 tiết như sau: Hạn mức thẻ: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng); Lãi suất được quy định trong Hợp đồng mở thẻ của BV B2.

Khoản nợ trên được đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm sau: Thế chấp 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 264, tờ bản đồ số 5 tại Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông T và bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DN 642226, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03798 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/02/2024. Tài sản trên được thế chấp cho BV B2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024, số công chứng 282 được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận; đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ1 Chi nhánh thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà T1 đã thanh toán đến nợ gốc 2.000.190 đồng và nợ lãi 215.433.506 đồng. Khoản vay đã chuyển nợ

quá hạn từ ngày 25/02/2025, tạm tính đến ngày 09/10/2025 tổng nợ vay và lãi ông T và bà T1 tại BV B2 là 2.804.712.738 đồng (hai tỷ tám trăm linh bốn triệu bảy trăm mười hai nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 2.582.147.472 đồng, nợ lãi là 222.565.266 đồng (gồm dư nợ khoản vay hợp đồng tín dụng: nợ gốc 2.497.999.810 đồng và nợ lãi 201.429.218 đồng; Dư nợ thẻ tín dụng nợ gốc 84.147.662 đồng và lãi 21.136.048 đồng).

Nay Ngân hàng TMCP B1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 phải trả ngay cho tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến hết ngày 09/10/2025 là 2.804.712.738 đồng (Hai tỷ tám trăm linh bốn triệu bảy trăm mười hai nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng), trong đó gốc là 2.582.147.472 đồng và lãi là 222.565.266 đồng; Buộc ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Giấy nhận nợ và các cam kết đã ký với BV B2 (nếu có), tính kể từ ngày 10/10/2025 đến ngày trả dứt nợ.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông T và bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 để thu hồi nợ. 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 264, tờ bản đồ số 5, D, thành phố L, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông T và bà T1. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV B2 thì ông T và bà T1 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho BV B2; Buộc ông T và bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày: Bị đơn đồng ý trả nợ cho Ngân hàng, thống nhất công nhận hợp đồng thế chấp và giao tài sản thế chấp khi thi hành án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2 trình bày: Tài sản tranh chấp là của ông T và bà T1, ông T2 và bà H1 có biết việc ông T vay tiền Ngân hàng, ông T2 và bà H1 trước đây ở nhà trọ chỉ mới dọn vào nhà ông T ở sau khi ông T xây nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T và bà T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông , bà H1 có đến Tòa án vào ngày 15/5/2026 thống nhất bằng văn bản để Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp giải quyết vụ án. Sau đó không đến tham gia hòa giải, không tham dự phiên tòa, không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không giao nộp các tài liệu, chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa,

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Bình H trình bày: Ngân hàng đã nhiều lần tạo điều kiện để ông T và bà T1 trả nợ vay và lãi cho Ngân hàng. Bà T1 đồng ý trả nợ và giao tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý thu hồi nợ, tuy nhiên ông T lại không hợp tác nên khoản nợ không thể giải quyết được. Trước khi Tòa án tiến hành hòa giải đại diện nguyên đơn có đến nhà để thỏa thuận giải quyết vụ án với ông T, bà T1, ông và bà H1, các đương sự đều thống nhất đến Tòa án hòa giải thành nhưng khi đến Tòa án thì ông T lại bỏ về.

Nay Ngân hàng TMCP B1 yêu cầu ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 trả cho Ngân hàng TMCP B1 tổng số nợ vay và lãi tính đến ngày 29/6/2026 là 3.081.685.546 đồng (trong đó, hợp đồng tín dụng nợ gốc và lãi 2.947.298.272 đồng; Thẻ tín dụng gốc và lãi là 134.387.274 đồng) (có bảng tính lãi kèm theo) và yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 30/6/2026 theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi thi hành xong; Yêu cầu công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông T và bà T1. Trường hợp ông T và bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 để thu hồi nợ. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DN 642226; Số vào sổ cấp GCN: CH03798 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T1 vào ngày 05/02/2024.

Ngân hàng thống nhất với tư cận, diện tích đất thực tế do các đương sự tự xác định và có sự thống nhất với các hộ giáp ranh tại thửa 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) đã được Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 10/4/2026. Trên đất có căn nhà của anh T và chị T1, hiện tại có cha mẹ của ông T là ông và bà H1 dọn vào ở. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã trao đổi với ông T2 và bà H1 khi nào thi hành án thì ông T2 và bà H1 sẽ di dời đi nơi khác, vì đây là tài sản của ông T và bà T1 nên Ngân hàng không có ý kiến, yêu cầu gì đối với ông T2 và bà H1, không yêu cầu ông T2 và bà H1 phải liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng với ông T và bà T1. Tài sản trong nhà của ông T và bà T1, Ngân hàng không tranh chấp tự thỏa thuận giải quyết giai đoạn thi hành án nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1.

Yêu cầu ông T và bà T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B1 tổng 02 khoản, tạm tính đến ngày 29/6/2026 là 3.081.685.546 đồng (trong đó, nợ gốc là 2.497.999.810 đồng, nợ lãi 449.298.462 đồng; nợ thẻ tín dụng là 134.387.274 đồng). Ông T và bà T1 tiếp tục chịu lãi phát sinh từ ngày 30/6/2026, theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền vay vốn và lãi suất theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng dân sự - Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Tranh chấp về hợp đồng dân sự giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường C và các đương sự thống nhất Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp giải quyết vụ án nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0322400001600 ngày 07/02/2024 và Đề nghị giải ngân kèm giấy nhận nợ số 0322400001600001 ngày 07/02/2024 đính kèm theo hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1, số tiền vay 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn); mục đích vay bù đắp mua bất động sản, thời hạn vay 300 tháng, lãi suất cho vay thể hiện trên giấy nhận nợ. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T và bà T1 số

tiền là 2.500.000.000 đồng xong. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T và bà T1 chỉ thanh toán được số tiền gốc 2.000.190 đồng và lãi 215.433.506 đồng, khoản vay đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 25/02/2025, tạm tính đến ngày 29/6/2026 tổng số tiền vay và lãi, lãi phạt tổng cộng là 2.947.298.272 đồng (có bảng kê tính lãi kèm theo).

Đối với Giấy đề nghị kiêm hợp đồng cấp thẻ tín dụng số 07320000008TD ngày 23/11/2020, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 hạn mức thẻ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng mở thẻ của Quá trình sử dụng thẻ, ông T và bà T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, lãi quá hạn được tính từ ngày 02/4/2025, tạm tính đến ngày 29/6/2026 trễ hạn 454 ngày, lãi suất 48.0%, dư nợ 84.147.662 đồng, lãi 50.239.612 đồng, tổng cộng gốc và lãi là 134.387.274 đồng (có bảng kê tính lãi kèm theo).

[2.2] Xét thấy, các hợp đồng tín dụng, hợp đồng cấp thẻ tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông T và bà T1 trên nguyên tắc tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng tại thời điểm xác lập phù hợp với quy định của pháp luật, lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng.

Do đó, các hợp đồng nêu trên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán khoản nợ vay và lãi nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu các khoản vay và lãi mà bị đơn chưa thanh toán là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với bị đơn, quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Phương T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp. Đối với bị đơn ông Trương Minh T có đến Tòa án, có thống nhất để Tòa án giải quyết vụ án nhưng không gửi văn bản ý kiến đồng ý hay phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B1. Buộc ông T và bà T1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP B1 tổng số tiền vay và lãi của 02 khoản tính đến ngày 29/6/2026 tổng cộng là 3.081.685.546 đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong.

[2.5] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông T và bà T1. Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DN 642226; Sổ vào sổ cấp GCN: CH03798 do Ủy ban nhân dân

thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Nguyễn Thị Phương T1 vào ngày 05/02/2024.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhà và đất của ông T và bà T1 tại thửa 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đang thế chấp tại Ngân hàng. Tại buổi xem xét thẩm định thể hiện căn nhà và đất đang thế chấp có cha mẹ của ông T là ông T2 và bà H1 đang ở, ông T2 có ý kiến tại buổi xem xét thẩm định, ông T2 xác định nhà và đất là của ông T và bà T1, ông T2 và bà H1 biết ông T và bà T1 có vay tiền tại Ngân hàng và đã thế chấp nhà và đất để bảo đảm khoản vay.

Như vậy, ông T2 và bà H1 đã biết giữa Ngân hàng, ông T và bà T1 đã thực hiện hợp đồng tín dụng và thế chấp nhà và đất để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án, ông T2 và bà H1 không có ý phản đối, không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, Ngân hàng cũng không có ý kiến, yêu cầu gì đối ông T2 và bà H1. Do đó, đây là tài sản hợp pháp của bà T1 và ông T trong thời kỳ hôn nhân được các bên thừa nhận, bà T1 và ông T đã tự nguyện thống nhất và ký hợp đồng thế chấp phần đất nêu trên để bảo đảm các khoản vay tại Ngân hàng của ông T và bà T1 là phù hợp, ông và bà H1 cũng không có ý kiến tranh chấp, phản đối liên quan đến tài sản ông T và bà T1 thực hiện thế chấp tại Ngân hàng.

[2.7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, công nhận giá trị pháp lý của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024. Trường hợp, ông T và bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ sau khi Bản án/Quyết định 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 là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số thửa 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

[3] Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án, thì không còn chứng cứ nào khác và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác, không yêu cầu gì đối với cơ quan tổ chức nào khác cũng như không yêu cầu gì khác đối với ông và bà H1 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền 1.000.000 đồng bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 173, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 293, Điều 298, Điều 299, Điều 351, Điều 463, Điều 466 Bộ luật sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B1.

1.1 Buộc ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP B1 tổng số tiền vay và lãi 3.081.685.546 đồng (ba tỷ không trăm tám mươi một triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm bốn mươi sáu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 29/6/2026, ông T và bà T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông T và bà T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP B1 theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP B1.

1.2 Công nhận giá trị pháp lý Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0322400001500 ngày 07/02/2024 giữa Ngân hàng TMCP B1 với ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1.

Trường hợp, ông T và bà T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP B1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 264, tờ bản đồ số 5, tọa lạc P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành DN 642226; Số vào sổ cấp GCN: CH03798 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 05/02/2024 để thu hồi nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng TMCP B1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 44.347.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003675 ngày 13/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Ông Trương Minh T và bà Nguyễn Thị Phương T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 93.933.711 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP B1 đã tạm ứng và chi xong. Buộc ông T và bà T1 trả lại cho Ngân hàng TMCP B1 số tiền 1.000.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Dương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b 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 KV6-ĐT;
- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Ong Thị Ngọc Tâm