TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:39/2026/KDTM-ST
Ngày: 13-7-2026
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – AN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Nữ Ngọc Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Sơn;
2. Bà Ngô Đặng Kiều Trang.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lý Ngọc Dung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9–An Giang tham gia phiên tòa: Bà Tạ Kim Oanh– Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2026/TLST-KDTM ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T3 (viết tắt là "VCBNeo"). Trụ sở: số A, phố T, phường H, thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số F H, phường L, tỉnh An Giang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T –Chức vụ: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K–Chức vụ: Phó Giám đốc–Phụ trách chi nhánh C (Theo Quyết định số 1156/2025/QĐ-VCBNeo ngày 21/12/2025 của Tổng Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông: Ông Thanh T1–chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng. SĐT: 0917.893.799; địa chỉ liên hệ: B T, phường N, Thành phố Cần Thơ, (Theo giấy ủy quyền số 96/2026/GUQ-VCBNeo CNCT ngày 27/5/2026). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1973 - chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị Thu B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Xin vắng mặt.

3.2. Bà Ngô Thị Thu M, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang) (theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2026).

3.3. Bà Ngô Thị Thu L, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Xin vắng mặt.

3.4. Ông Trần Quốc K1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang) (theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2026).

3.5. Em Trần Hiếu T2, sinh năm 2005; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Xin vắng mặt.

3.6. Bà Trương Mỹ L1, sinh năm 2000; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1973; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang) (theo giấy ủy quyền ngày 04/5/2026).

3.7. Em: Trần Ngô Kim L2, sinh năm 2011; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo pháp luật của em Trần Ngô Kim L2 là bà Ngô Thị Thu L, sinh năm 1984 và ông Trần Quốc K1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang), là cha mẹ ruột. Xin vắng mặt.

3.8. Em Phạm Thành Đ, sinh năm 2010; địa chỉ: Số C P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là số C P, phường L, tỉnh An Giang). Người đại diện theo pháp luật: bà Ngô Thị Thu B, là bà nội ruột. Xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H có thỏa thuận ký kết vay vốn của Ngân hàng T4 – Chi nhánh A (nay là Ngân hàng T3 (viết tắt là "VCBNeo"), theo Hợp đồng tín dụng số 203/2022/24101/08.1. HĐTD/200 ngày 05/12/2022, cụ thể như sau:

-Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN-1/200 ngày 20/12/2022 số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh mua bán gạo, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 20/12/2022 đến

ngày 20/12/2023, lãi suất trong hạn 12,5%/năm; lãi quá hạn 150%/lãi trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi:10%/ năm. Trong quá trình vay bà H đã trả được 412.695.903 đồng, trong đó tiền gốc 149.173.715 đồng, (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 24/10/2024) tiền lãi 263.522.188 đồng (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/5/2024). Còn nợ lại VCBNeo tổng cộng tiền gốc, lãi: 1.793.470.081 đồng, trong đó, tiền gốc: 1.350.826.285 đồng, lãi trong hạn 13.117.560 đồng (từ ngày 21/5/2024 đến 19/6/2024); lãi quá hạn 450.859.919 đồng (từ ngày 20/6/2024 đến ngày 19/6/2026); lãi chậm trả nợ lãi trong hạn: 2.623.730 đồng (từ ngày 20/5/2024 số tiền 3.812 đồng; từ ngày 21/6/2024 đến ngày 19/6/2026 số tiền 2.619.918 đồng).

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN - 2/200 ngày 22/12/2022 số tiền giải ngân 3.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán gạo, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 22/12/2022 đến ngày 20/12/2023), lãi suất vay cố định 12,5%/năm, lãi quá hạn 150%/lãi trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi:10%/ năm. Trong quá trình vay bà H đã trả được VCBNeo số tiền lãi 530.136.944 đồng (từ ngày 22/12/2022 đến 20/5/2024). Còn nợ lại VCBNeo tổng cộng tiền gốc, lãi 3.968.012.024 đồng, trong đó tiền gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 27.123.300 đồng (từ ngày 21/5/2024 đến 19/6/2024) lãi quá hạn 988.643.836 đồng (từ ngày 20/6/2024 đến 19/6/2026); nợ lãi chậm trả lãi trong hạn 5.425.110 (từ ngày 21/5/2024 số tiền 7.881 đồng; từ ngày 20/6/2024 đến ngày 11/5/2026 số tiền 5.417.229 đồng).

Như vậy, trong quá trình vay bà H đã trả được tiền gốc 149.173.715 đồng, trả lãi trong hạn 560.445.210 đồng (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/6/2024), từ đó đến nay bà H không thanh toán vốn lãi cho VCBNeo.

Để đảm bảo khoản vay bà Ngô Thị Thu H – chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H đã ký kết với Ngân hàng T4 – Chi nhánh A (nay là Ngân hàng T3 (viết tắt là "VCBNeo")) hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022 được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4–Chi nhánh A thành Ngân hàng T3-chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã P.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011 tên Ngô Thị Thu H, cập nhật biến động ngày 24/10/2022.

Nay VCBNeo yêu cầu bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H phải thanh toán một lần toàn bộ nợ tiền gốc và lãi cho VCBNeo với tổng số tiền 5.838.617.740 đồng (lãi tạm tính đến ngày 19/6/2026 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2026 cho đến khi bên vay trả hết nợ), trong đó: tiền gốc: 4.350.826.285

đồng; lãi trong hạn 40.240.860 đồng (từ ngày 21/5/2024 đến ngày 19/6/2024); nợ lãi quá hạn: 1.439.501.755 đồng (từ ngày 20/6/2024 đến ngày 19/6/2026; nợ lãi chậm trả của lãi trong hạn: 8.048.840 đồng (số tiền 11.693 đồng tính ngày 21/5/2024; số tiền 8.037.147 đồng tính từ ngày 21/6/2024 đến 19/6/2026, mức lãi áp dụng 10%/năm).

Trường hợp bà Ngô Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như VCBNeo đã trình bày theo đơn khởi kiện thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại VCBNeo để thu hồi nợ, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022, được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4–Chi nhánh A thành Ngân hàng T3 - Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã, phường L. Tài sản thế chấp bao gồm: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011, cập nhật biến động ngày 24/10/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Ngô Thị Thu H đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Ngô Thị Thu H tại VCBNeo thì bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ cho VCBNeo.

** Bị đơn bà Ngô Thị Thu H trình bày:* Thừa nhận có thỏa thuận ký kết vay vốn của VCBNeo, theo Hợp đồng tín dụng số 203/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 05/12/2022, cụ thể như sau: Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN-1/200 ngày 20/12/2022 số tiền giải ngân 1.500.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn kinh doanh mua bán gạo, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/12/2023, lãi suất trong hạn 12,5%/năm; lãi quá hạn 150%/lãi trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/ năm và giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN -2/200 ngày 22/12/2022 số tiền giải ngân 3.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh mua bán gạo, thời hạn vay 12 tháng (từ ngày 22/12/2022 đến ngày 20/12/2023), lãi suất vay cố định 12,5%/năm, lãi quá hạn 150%/lãi trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi:10%/ năm.

Trong quá trình vay bà đã trả được vốn vay 149.173.715 đồng, trả lãi trong hạn 560.445.210 đồng (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/6/2024), từ đó đến nay bà không trả vốn, lãi cho VCBNeo.

Nay bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của VCBNeo đồng ý trả VCBNeo số tiền nợ gốc và lãi cho VCBNeo với tổng số tiền 5.838.617.740 đồng (lãi tạm tính

đến ngày 19/6/2026 và sẽ tiếp tục phát sinh kể từ ngày 20/6/2026 cho đến khi bên vay trả hết nợ), trong đó: Nợ gốc: 4.350.826.285 đồng; lãi trong hạn 40.240.860 đồng (từ ngày 21/5/2024 đến ngày 19/6/2024); nợ lãi quá hạn: 1.439.501.755 đồng (từ ngày 20/6/2024 đến ngày 19/6/2026; nợ lãi chậm trả của lãi trong hạn: 8.048.840 đồng (số tiền 11.693 đồng tính ngày 21/5/2024; số tiền 8.037.147 đồng tính từ ngày 21/6/2024 đến 19/6/2026, mức lãi áp dụng 10%/năm). Do hoàn cảnh khó khăn xin trả dần số nợ trên.

Để đảm bảo khoản vay bà đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011 mang tên Ngô Thị Thu H, cập nhật biến động ngày 24/10/2022, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022 được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4 – Chi nhánh A thành Ngân hàng T3 - Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã P.

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

Ý kiến của các ông, bà Ngô Thị Thu B, Ngô Thị Thu M, Ngô Thị Thu L, Trần Quốc K1, Trần Hiếu T2, Trương Mỹ L1, Trần Ngô Kim L2, Phạm Thành Đ: Về yêu cầu khởi kiện của VCBNeo đối với bị đơn bà Ngô Thị Thu H về khoản vay và tài sản thế chấp các ông, bà không có ý kiến, không có yêu cầu tranh chấp gì.

Tại phiên tòa:

* Nguyên đơn: VCBNeo yêu cầu bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H phải trả cho VCBNeo số tiền vốn, lãi theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ tổng cộng số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 13/7/2026 là 5.886.085.827 đồng, trong đó: Tiền gốc: 4.350.826.285 đồng; tiền lãi: 1.535.259.542 đồng, cụ thể như sau:

Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN-1/200 ngày 20/12/2022, tổng số tiền gốc, lãi là 1.832.167.286 đồng, trong đó: Tiền gốc: 1.350.826.285 đồng; lãi trong hạn 13.117.560 đồng; lãi quá hạn 465.513.459 đồng; lãi chậm trả lãi trong hạn 2.709.982 đồng.

Giấy đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN-2/200 ngày 22/12/2022, tổng số tiền gốc, lãi là 4.053.918.541 đồng, trong đó: Tiền gốc: 3.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 27.123.305 đồng; lãi quá hạn 1.021.191.781 đồng; lãi chậm trả lãi trong hạn 5.603.455 đồng.

Kể từ ngày 14/7/2026 bà H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu H - chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại VCBNeo để thu hồi nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022 được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4–Chi nhánh A thành Ngân hàng T3-Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã, phường L.

Tài sản thế chấp: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011 mang tên Ngô Thị Thu H, cập nhật biến động ngày 24/10/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Ngô Thị Thu H đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Ngô Thị Thu H tại VCBNeo thì bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ cho VCBNeo.

* Bị đơn: Bà Ngô Thị Thu H đồng ý trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn VCBNeo. Nhưng hiện nay do hoàn cảnh khó khăn bà xin được giảm tiền lãi. Bà H xác định phần tài sản thế chấp hiện nay do bà trực tiếp quản lý sử dụng, ngoài những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng nêu trên thì không còn ai khác sinh sống trên phần đất thế chấp này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9–An Giang phát biểu quan điểm:

Hội đồng xét xử; Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T3 (viết tắt là "VCBNeo"). Buộc bà Ngô Thị Thu H có nghĩa vụ trả VCBNeo số tiền vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ.

Trường hợp bị đơn không thanh toán không đầy đủ hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì VCBNeo có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết.

Về án phí, chi phí tố tụng, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: VCBNeo yêu cầu bà Ngô Thị Thu H trả tiền vốn vay và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng; khế ước nhận nợ; xem xét hợp đồng thế chấp. Do đó, xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bị đơn bà Ngô Thị Thu H có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 52A8037148**,** tên hộ kinh doanh: Hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H; thông tin chủ hộ là Ngô Thị Thu H do Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố L cấp. Bà Ngô Thị Thu H vay vốn tại hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ thể hiện mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 9-An Giang thụ lý là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] VCBNeo ủy quyền tham gia tố tụng cho Ông: Ông Thanh T1 – chức vụ: Chuyên viên quan hệ khách hàng, theo giấy ủy quyền số 96/2026/GUQ-VCBNeo CNCT ngày 27/5/2026. Thủ tục ủy quyền trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 85, Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận ông T1 tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và được thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự theo nội dung văn bản ủy quyền.

[2.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn VCBNeo căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 203/2022/24101/08.1.HĐTD/200 ngày 05/12/2022, khế ước nhận nợ 203/2022/24101/11.GĐNGN-1/200 ngày 20/12/2022 và khế ước nhận nợ số 203/2022/24101/11.GĐNGN-2/200 ngày 22/12/2022, theo đó VCBNeo đã giải ngân cho bà Ngô Thị Thu H vay với tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã trả cho VCBNeo số tiền gốc 149.173.715 đồng, trả lãi trong hạn 560.445.210 đồng (từ ngày 20/12/2022 đến ngày 20/6/2024), từ đó đến nay bà không trả gốc, lãi cho VCBNeo. Do bà H đã vi phạm

nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng, các khế ước nhận nợ nên VCBNeo khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H phải trả tổng cộng số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 13/7/2026 là 5.886.085.827 đồng, trong đó: Tiền gốc: 4.350.826.285 đồng; tiền lãi: 1.535.259.542 đồng.

Để đảm bảo khoản vay bà H đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011 mang tên Ngô Thị Thu H, cập nhật biến động ngày 24/10/2022, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022 được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4 – Chi nhánh A thành Ngân hàng T3 - Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên, xã phường L.

[3.2] Xét thấy, hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ nêu trên được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự, nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng. Quá trình thực hiện, do bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên việc VCBNeo khởi kiện yêu cầu bà H trả tổng số tiền vốn, lãi nêu trên và phát sinh theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200 ngày 05/12/2022, được ký kết bởi các chủ thể đủ năng lực pháp luật dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hình thức được thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định pháp luật, nên có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cùng lời trình bày của các đương sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn VCBNeo đối với bị đơn bà H. Buộc bà Ngô Thị Thu H – chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H phải trả cho VCBNeo tổng số tiền gốc, lãi tính đến hết ngày 13/7/2026 là 5.886.085.827 đồng, trong đó: Tiền gốc: 4.350.826.285 đồng; tiền lãi: 1.535.259.542 đồng.

Kể từ ngày 14/7/2026 bà H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho

Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như VCBNeo thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại VCBNeo để thu hồi nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, ngày 05/12/2022 được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4 – chi nhánh A thành Ngân hàng T3-Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã, phường L. Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011 mang tên Ngô Thị Thu H, cập nhật biến động ngày 24/10/2022.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của bà Ngô Thị Thu H đối với VCBNeo. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của bà Ngô Thị Thu H tại VCBNeo thì bà Ngô Thị Thu H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ cho VCBNeo. Yêu cầu này sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Ngô Thị Thu B, Ngô Thị Thu M, Ngô Thị Thu L, Trần Quốc K1, Trần Hiếu T2, Trương Mỹ L1, Trần Ngô Kim L2, Phạm Thành Đ: Không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập, không tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3.5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: VCBNeo đã tạm nộp 2.000.000 đồng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền thực chi 1.400.000 đồng, VCBNeo đã nhận lại 600.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của VCBNeo được chấp nhận, nên bà H có nghĩa vụ hoàn trả VCBNeo số tiền 1.400.000 đồng chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của VCBNeo được chấp nhận, nên bà Ngô Thị Thu H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 235, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T3 (viết tắt là "VCBNeo").

Buộc bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H có nghĩa vụ phải trả cho VCBNeo tổng số tiền gốc, lãi là là 5.886.085.827 đồng *(Năm tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, không trăm tám mươi lăm ngàn, tám trăm hai mươi bảy đồng),* trong đó: Tiền gốc: 4.350.826.285 đồng; tiền lãi: 1.535.259.542 đồng (tiền lãi tạm tính đến hết ngày 13/7/2026).

Kể từ ngày 14/7/2026 bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên đã ký kết thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu H - chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì VCBNeo được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp tại VCBNeo để thu hồi nợ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 203/2022/24101/02.HĐTC/200, được công chứng tại văn phòng C1 số công chứng 3645, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2022, đăng ký thế chấp ngày 06/12/2022 tại văn phòng Đ1 chi nhánh L3, nội dung thay đổi đăng ký thế chấp từ Ngân hàng T4 – Chi nhánh A thành Ngân hàng T3-Chi nhánh A ngày 29/10/2025 tại văn phòng Đ1 chi nhánh khu vực liên xã, phường L.

Tài sản thế chấp là: Thửa đất số 125, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, 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 BĐ 095158, số vào sổ cấp GCN: CH02164 do UBND thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 25/02/2011, mang tên Ngô Thị Thu H cập nhật biến động ngày 24/10/2022.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H có trách nhiệm trả lại cho VCBNeo số tiền 1.400.000 đồng (*Một triệu, bốn trăm ngàn đồng*).

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Thu H-chủ hộ kinh doanh Ngô Thị Thu H phải chịu 113.885.086 đồng *(Một trăm mười ba triệu, tám trăm tám mươi lăm ngàn, không trăm tám mươi sáu đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

VCBNeo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 56.788.000 đồng *(Năm mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng)* đã nộp theo biên lai thu tiền số 302401 ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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, 7, 7a, 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 tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9-An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9-An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đào Nữ Ngọc Lan