TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2025/DS-ST
Ngày: 17/9/2025
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 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Thái

Ông Huỳnh Văn Lơ

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Thuận Phát, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng H.

Địa chỉ: Số v đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: CÔNG TY A

Địa chỉ: Thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn S, sinh năm 1990 (Có mặt) và ông Phan T, sinh năm 1992 (Vắng mặt). Theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/8/2025

Cùng địa chỉ liên hệ: Số T, đường M, khu vực A, Phường N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần D, sinh ngày 16/06/1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, Phường M, thành phố Cần Thơ.

Số căn cước công dân ABV, cấp ngày 12/08/2021

2. Bà Dương H, sinh ngày 19/09/1956 (Vắng mặt)

Số căn cước công dân ABC, cấp ngày 12/08/2021

Địa chỉ: Ấp M, Phường M, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Nguyễn VT, sinh ngày 30/04/1974 (Có mặt)

Số căn cước công dân BGV, cấp ngày 28/06/2021

Địa chỉ: Khóm V, Phường M, thành phố Cần Thơ.
2. Bà Diệp N, sinh ngày 01/01/1974 (Vắng mặt)
Số căn cước công dân TGB, cấp ngày 28/06/2021
Địa chỉ: Khóm V, Phường M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng H cho ông Trần D và bà Dương H vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD, ngày 06/12/2019; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL01 ngày 23/9/2020. Giải ngân theo Khế ước nhận nợ số 0105/19PGDNN/HĐTD/KUNN11 ngày 20/11/2024, số tiền vay đã được giải ngân là 900.000.000 và Phụ lục số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL02 ngày 26/11/2024 đã sửa đổi, bổ sung hợp đồng vì ông D và bà H đã trả cho Ngân hàng H số tiền vốn gốc 300.000.000 đồng. Thời hạn vay là 12 tháng. Lãi suất vay 12%/năm, áp dụng lãi suất cố định 03 tháng đầu, sau đó điều chỉnh lãi và lãi phạt được quy định cụ thể tại các hợp đồng tín dụng và các phụ lục kèm theo hợp đồng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Mục đích cho vay cho vay nông nghiệp.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán khoản vay tín dụng nêu trên, các bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ của người khác, cụ thể như sau:

1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21293/20MN/HĐBĐ ngày 23/9/2020 được ký giữa ông Trần D và bà Dương H và Ngân hàng H, tài sản bảo đảm gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 747691 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 12/8/2020.

2. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 43661/21MN/HĐBĐ ngày 29/12/2021 được ký giữa ông Trần D và bà Dương H và Ngân hàng H, tài sản bảo đảm gồm có: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 534791 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 16/6/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần D và bà Dương H đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ lúc nhận tiền vay thì vợ chồng ông D, bà H không trả nợ lãi hàng tháng theo thỏa thuận, đến kỳ hạn trả nợ gốc nhưng ông D và bà H không trả nợ cho ngân hàng nên Ngân hàng H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu buộc ông Trần D và bà Dương H phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền tạm tính đến ngày

27/02/2025 là 665.982.997 đồng, trong đó: nợ gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 20.147.889 đồng, lãi quá hạn: 196.573 đồng. Đồng thời, tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng kể từ ngày 28/02/2025 cho đến khi khách hàng thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Trần D và bà Dương H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng H. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Trần D và bà Dương H đối với Ngân hàng H. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Trần D và bà Dương H tại Ngân hàng H thì ông Trần D và bà Dương H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp bổ sung Hợp đồng mua bán nợ số 0500.03/2025/HĐMBN/HDB-HPW ngày 29/03/2025 giữa bên bán nợ là Ngân hàng H và bên mua nợ là Công ty A. Theo nội dung hợp đồng thỏa thuận Ngân hàng H đã chuyển giao quyền cho Công ty A đối với khoản nợ của ông Trần D, bà Dương H theo Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD, ngày 06/12/2019; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL01 ngày 23/9/2020; khế ước nhận nợ 0105/19PGDNN/HĐTD/KUNN11 ngày 20/11/2024 và Phụ lục số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL02 ngày 26/11/2024.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn yêu cầu:

Buộc ông Trần D và bà Dương H phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty A với tổng số tiền tạm tính đến ngày 17/9/2025 là 665.982.997 đồng, trong đó: nợ gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 63.647.067 đồng, lãi quá hạn: 0 đồng, lãi chậm trả lãi 2.335.930 đồng. Đồng thời, tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Công ty A kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi khách hàng thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp ông Trần D và bà Dương H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty A, công ty có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng H. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cấn trừ nghĩa vụ trả nợ của ông Trần D và bà Dương H đối với Công ty A. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Trần D và bà Dương H tại Công ty A thì ông Trần D và bà Dương H phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

2/ Bị đơn ông Trần D và bà Dương H:

Từ khi Tòa án thụ lý đến nay, mặc dù đã được thông báo các văn bản tố tụng cho các bị đơn biết về nội dung khởi kiện của nguyên đơn nhưng các bị đơn

vẫn vắng mặt không tham gia việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cũng như không tham gia phiên tòa hôm nay nên không có ý kiến trình bày.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại biên bản lấy lời khai lập ngày 04/8/2025, ông Nguyễn VT trình bày:

Ông cùng vợ ông là bà Diệp N đang canh tác các thửa đất ruộng hiện nay vợ chồng ông Trần D và bà Dương H thế chấp vay tiền cho ngân hàng H. Việc cố đất có làm giấy cố đất viết tay có vợ chồng ông D, bà H và con trai tên B ký tên vào giấy cố đất, cố đất cũng đã hơn bốn năm nay. Vợ chồng ông Trần D và bà Dương H cố đất cho vợ chồng ông đến 20 công đất ruộng, ngoài hai thửa đất thế chấp còn thêm 01 thửa đất khác nữa. Lúc đầu cố đất với giá 500.000.000 đồng, thời hạn cố là 03 năm, đến hết thời hạn cố ba năm thì vợ chồng ông Trần D và bà Dương H đến nhà ông thỏa thuận cố thêm thời hạn 02 năm với giá 150.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng cố đất với giá 650.000.000 đồng, đến tháng 02/2026 âm lịch sau khi cắt lúa vụ đông xuân năm 2026 thì mới hết hạn cố đất. Do chưa đến thời hạn cố đất, vẫn còn nằm trong thời gian cố đất nên ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Khi nào cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi phần đất thế chấp thì vợ chồng ông sẽ yêu cầu khởi kiện sau.

4/ *Kiểm sát viên thuộc Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đúng thành phần, thực hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn VT có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Các bị đơn ông Trần D, bà Dương H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp N vắng mặt không rõ lý do tại phiên tòa lần thứ hai là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Ngân hàng H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là Công ty A, buộc ông Trần D và bà Dương H trả cho Công ty A số tiền tổng cộng là 665.982.997 đồng, trong đó: nợ gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 63.647.067 đồng, lãi quá hạn: 0 đồng, lãi chậm trả 2.332.213 đồng. Và tiếp tục tính lãi theo hợp đồng đã thỏa thuận từ ngày 18/9/2025 đến khi ông D và bà H thanh toán xong. Trường hợp ông D và bà H không thực hiện trả nợ cho Công ty A thì Công ty A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các phần đất thế chấp để thu hồi nợ.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện các bị đơn ông Trần D, bà Dương H cùng có địa chỉ cư trú tại phường M, thành phố Cần Thơ, yêu cầu các bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Do đó, Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ có thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật giải quyết được xác định về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về xác định tư cách tố tụng của đương sự. Trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng H có cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán nợ số 0500.03/2025/HĐMBN/HDB-HPW ngày 29/03/2025 giữa: Bên A – Bên bán nợ là Ngân hàng H với Bên B – Bên mua nợ là Công ty A.

Căn cứ vào Điều 7 Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 về việc 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; khoản 4 Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ xác định Công ty A là tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng H.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Phan T; Các bị đơn ông Trần D và bà Dương H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Diệp N đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông T, ông D, bà H và bà N.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về nghĩa vụ trả nợ:

[5.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, làm rõ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giữa nguyên đơn Ngân hàng H và các bị đơn ông Trần D và bà Dương H đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD, ngày 06/12/2019; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL01 ngày 23/9/2020; Khế ước nhận nợ số 0105/19PGDNN/HĐTD/KUNN11 ngày 20/11/2024 và phụ lục số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL02 ngày 26/11/2024. Thể hiện ông Trần D và bà Dương H được ngân hàng giải ngân theo với số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 12%/năm.

[5.2] Việc giao kết hợp đồng tín dụng giữa hai bên là tự nguyện, hình thức hợp đồng và các nội dung thỏa thuận nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Các bên tham gia giao kết có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng các bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể đến hạn thanh toán nợ gốc, lãi nhưng bị đơn vẫn không thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn nên đã phát sinh nợ quá hạn. Xét thấy, việc các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền nợ gốc như thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ các bên thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 6 của Hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng H tiến hành khởi kiện để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của Hợp

đồng tín dụng đã ký kết và quy định tại Điều 282, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng.

[5.3] Về yêu cầu trả lãi: Theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký kết, việc thỏa thuận lãi, lãi suất đúng như nguyên đơn trình bày. Cụ thể, mức lãi suất thỏa thuận bằng 12%/năm; áp dụng lãi suất thả nổi, đến ngày 20/02/2025 lãi suất điều chỉnh là 13,1%/năm; lãi suất nợ lãi trả chậm: 10%/năm; Lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Thỏa thuận về việc trả lãi như trên là phù hợp quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 100 của Luật các tổ chức tín dụng và hướng dẫn tại Điều 7, Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên yêu cầu của nguyên đơn về phần này là có cơ sở.

[6] Như vậy, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 17/9/2025), các bị đơn ông Trần D và bà Dương H còn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền vay gốc còn lại là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 63.647.067 đồng, lãi quá hạn: 0 đồng, lãi chậm trả 2.332.213 đồng là có cơ sở, đúng với thỏa thuận của hợp đồng và quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp, nhận thấy:

Bị đơn có ký với Ngân hàng H Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21293/20MN/HĐBĐ ngày 23/9/2020, số 43661/21MN/HĐBĐ ngày 29/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng V và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N, tỉnh S (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số XIX, thành phố Cần Thơ) tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747691, số vào sổ cấp GCN: CS04010 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 12/8/2020 thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C) và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 534791, số vào sổ cấp GCN: CS02440 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 16/6/2017 thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C)

Đồng thời, hợp đồng thế chấp tài sản được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp các bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 299 và 323 của Bộ luật Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các thửa đất thế chấp nêu trên hiện nay đang được người thứ ba là vợ chồng ông Nguyễn VT và bà Diệp N đang canh tác trồng lúa nước phát sinh từ giao dịch cố đất của các bị đơn ông Trần D và bà Dương H. Nhưng quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn VT không có yêu cầu độc lập do còn thời hạn cố đất. Trường hợp nếu phải kê biên, phát mãi các thửa đất ông bà đang

canh tác thì ông bà khởi kiện sau. Cho nên, trường hợp nguyên đơn có yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì cần buộc ông Nguyễn VT và bà Diệp N phải giao lại các thửa đất thế chấp số 2 và số 11 cùng tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C) cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía nguyên đơn đã bán toàn bộ khoản nợ của các bị đơn ông Trần D và bà Dương H cho Công ty A nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán nợ buộc ông Trần D và bà Dương H trả cho Công ty A.

[9] Tuy nhiên, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của người thứ ba đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp được giải quyết như sau: Thửa đất số 2 và 11 do ông Nguyễn VT và bà Diệp N cùng canh tác trên cơ sở giao dịch cố đất xác lập giữa Nguyễn VT và bà Diệp N, giá cố là 650.000.000 đồng, thời hạn cố là 6,5 năm. Thời điểm cố đất thì thửa đất đã được ông D, bà H đăng ký thế chấp cho Ngân hàng đúng theo quy định, việc thế chấp đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ thời điểm đăng ký. Ông VT và bà N không có yêu cầu độc lập. Do đó, buộc ông Nguyễn VT và bà Diệp N giao lại phần đất đang sử dụng thuộc thửa số 2 và 11 khi phát mãi tài sản thế chấp tại điểm c khoản 1 Điều 324 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[10] Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: 850.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn ông D và bà H phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, số tiền này nguyên đơn đã nộp trước nên ông D và bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.407.000 đồng theo biên lai thu số 0009807 ngày 10/3/2025 của của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – C). Bị đơn ông Trần D và bà Dương H phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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 số tiền án phí phải chịu là 30.639.320 đồng.

[12] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 266; Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2025;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95, Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung;

- Áp dụng các điều 282, 299, 323, 324, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 7, Điều 8 của 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, lãi phạt vi phạm;

- Áp dụng khoản 2 của 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng H (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn CÔNG TY A).

Buộc các bị đơn ông Trần D và bà Dương H cùng có trách nhiệm liên đới trả cho CÔNG TY A tổng số tiền là 665.982.997 đồng (Sáu trăm sáu mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 600.000.000 đồng, lãi trong hạn: 63.647.067 đồng, lãi quá hạn: 0 đồng, lãi chậm trả lãi 2.332.213 đồng.

Kể từ ngày 18/9/2025 cho đến khi ông Trần D và bà Dương H thanh toán hết nợ cho CÔNG TY A, thì hàng tháng ông Trần D và bà Dương H còn phải chịu tiền lãi phát sinh trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD, ngày 06/12/2019; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL01 ngày 23/9/2020 và số 0105/19PGDNN/HĐTD/PL02 ngày 26/11/2024.

Trường hợp ông Trần D và bà Dương H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ, CÔNG TY A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp QSD đất số 21293/20MN/HĐBĐ ngày 23/9/2020, số 43661/21MN/HĐBĐ ngày 29/12/2021 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần V và Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thị xã N, tỉnh S (Nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai số X, thành phố C) tài sản thế chấp, gồm có: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 747691, số vào sổ cấp GCN: CS04010 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 12/8/2020 thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C) và Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 534791, số vào sổ cấp GCN: CS02440 do Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh S cấp cho ông Trần D và bà Dương H ngày 16/6/2017 thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khóm M, phường C, thị xã N, tỉnh S (nay là khóm M, phường M, thành phố C).

Trong trường hợp phải kê biên, phát mãi các thửa đất thế chấp thì buộc ông ông Nguyễn VT và bà Diệp N cùng có trách nhiệm liên đới phải giao cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền các thửa đất thế chấp nêu trên để xử lý theo quy định.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ngân hàng H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.407.000 đồng (Mười bốn triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009807 ngày 10/3/2025 của của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực X – C).

Các bị đơn ông Trần D và bà Dương H cùng liên đới phải chịu án phí số tiền 30.639.320 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm hai mươi đồng).

3/ Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc ông Trần D và bà Dương H phải chịu và cùng liên đới hoàn trả số tiền 850.000 đồng (Tám trăm năm chục nghìn đồng) cho CÔNG TY A.

4/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

5/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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 được sửa đổi, bổ sung.

***Nơi nhận*:**
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực X – C;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Vàng