

Bản án số: 161/2026/DS - ST.

Ngày: 28 - 4 - 2026.

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 9 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hòa;

2. Ông Trần Hoàng Việt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Qual – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Như - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2025/TLST – DS, ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 360/2026/QĐXXST- DS, ngày 20 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Gọi tắt là Ngân hàng); địa chỉ: T B, số A T, phường L, quận H, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Duy M - Chức vụ: Phó Giám đốc Phụ trách kinh doanh phòng G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn "Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 303/BIDV.ST-QLRR ngày 04/11/2025" (Có mặt).

- Bị đơn: Lâm Thị Q, sinh năm 1970 và ông Lâm N, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ (Bà Q có mặt, ông N vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lưu Thanh H, sinh năm 1970 và bà Trần Thị T, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ (Ông H có mặt, bà T vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2025 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ là ông Trần Duy M trình bày: Vào năm 2020, bà Lâm Thị Q có ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ Hợp đồng tín dụng vay vốn, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số: 163/2020/12565016/HĐTD ngày 17/6/2020, số tiền vay là: 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp (trồng lúa và chăn nuôi); Lãi suất vay: 10,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn vay là: 12 tháng, ngày đến hạn cuối cùng của khoảng vay là ngày 17/6/2021. Trong quá trình vay vốn bà Q không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, khoản vay quá hạn trả nợ gốc từ ngày 18/6/2021.

Tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay: Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 089/2019/12565016/HĐBĐ ngày 13/6/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lâm Thị Q và ông Lâm N, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 10, tờ bản đồ số 30; tọa lạc tại: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 439266 (Số vào sổ cấp GCN: CH04032) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 20/6/2018.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 674, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 705098 (Số vào sổ cấp GCN: CH01264) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 23/4/2014.

Hiện nợ vay đã quá hạn trả nợ gốc theo hợp đồng tín dụng đã ký, Ngân hàng đã yêu cầu bà Lâm Thị Q thực hiện việc thanh toán gốc và lãi còn nợ của khoản vay nhưng bà Q vẫn không thực hiện.

Tổng số tiền bà Q còn nợ Ngân hàng tạm tính đến ngày 21/9/2025 là 156.279.418 đồng (Một trăm năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm mười tám đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 33.888.562 đồng (Ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng); Lãi quá hạn: 17.640.330 đồng (Mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn ba trăm ba mươi đồng); Lãi chậm trả là 4.750.526 đồng (Bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng).

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lâm Thị Q và ông Lâm N cùng có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2026 là 167.950.966 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 40.188.563 đồng (Bốn mươi triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng); Lãi quá hạn: 20.790.426 đồng

(Hai mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng); Lãi chậm trả là 6.971.977 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng) và cộng phần lãi vay phát sinh thêm từ ngày 29/4/2026 với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi bà Q và ông N hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

2. Trường hợp bà Lâm Thị Q và ông Lâm N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- *Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà bị đơn bà Lâm Thị Q trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng về toàn bộ nội dung của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản mà bà Lâm Thị Q và chồng là ông Lâm N đã ký kết với Ngân hàng nên không trình bày gì thêm. Bà thừa nhận đã được Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay gốc của khoản vay đã ký kết với Ngân hàng. Thống nhất số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/4/2026 là 167.950.966 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 40.188.563 đồng (Bốn mươi triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng); Lãi quá hạn: 20.790.426 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng); Lãi chậm trả là 6.971.977 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Đây là khoản nợ chung của bà và ông N vay dùng vào việc phục vụ chi tiêu, sinh hoạt đời sống gia đình nên bà đồng ý bà và ông Lâm N cùng có trách nhiệm trả cho của nguyên đơn. Tuy nhiên, hiện nay hoàn cảnh kinh tế gia đình đang gặp khó khăn nên không có khả năng trả nợ cho nguyên đơn, việc trả nợ thực hiện ở giai đoạn phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản mà bà và ông N đã ký kết với Ngân hàng để đảm bảo khoản vay, cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 10, tờ bản đồ số 30; tọa lạc tại: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 439266 (Số vào sổ cấp GCN: CH04032) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 20/6/2018 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 674, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 705098 (Số vào sổ cấp GCN: CH01264) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 23/4/2014.

- *Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Thanh H trình bày:* Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 674, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 705098 (Số vào sổ cấp GCN: CH01264) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cũ cấp ngày 23/4/2014 hiện nay ông Lưu Thanh H và bà Trần Thị T đang trực tiếp quản lý, canh tác. Tuy nhiên, người trực tiếp giao dịch

cầm cố đối với phần đất nêu trên với bà Lâm Thị Q và ông Lâm N là em gái của ông là bà Trần Thị K1 theo “Tờ cổ đất” bằng giấy viết tay lập ngày 02/6/2018 với giá trị cổ là 45 chỉ vàng 24kara, thời hạn chuộc đất là 06 năm. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, trường hợp phần đất thuộc trường hợp phát mãi để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà Q và ông N thì ông cũng thống nhất giao đất.

- *Đối với bị đơn ông Lâm N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị K:* Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông N, bà T và bà K, nhưng ông N, bà T và bà K không có ý kiến phản đối hay yêu cầu gì trong vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà T và bà K để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông N, bà T và bà K vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà T và bà K để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng ông N, bà T và bà K vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Xác định đúng quan hệ tranh chấp. Từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 280, Điều 299, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Giải quyết theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

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 vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán nợ gốc, tiền lãi phát sinh chưa thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết và giao tài sản thế chấp bảo đảm cho nguyên đơn để xử lý thu hồi nợ theo hợp đồng thế chấp tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho bị đơn ông Lâm N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị K, nhưng bị đơn ông Lâm N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T và bà Nguyễn Thị K không có ý kiến phản đối gì hay yêu cầu phản tố; yêu cầu độc lập trong vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà T và bà K để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông N, bà T và bà K vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông N, bà T và bà K để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng ông N, bà T và bà K vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 3 Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông N, bà T và bà K.

[3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số: 163/2020/12565016/HĐTD ngày 17/6/2020, số tiền vay là: 150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Sản xuất nông nghiệp (trồng lúa và chăn nuôi); Lãi suất vay: 10,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay. Thời hạn vay là: 12 tháng, ngày đến hạn cuối cùng của khoảng vay là ngày 17/6/2021. Hợp đồng nêu trên đều có chữ viết, chữ ký của bà Lâm Thị Q. Tại biên bản ghi lời khai ngày 27/02/2026 bà Lâm Thị Q thừa nhận có nợ Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi suất như tình bày của nguyên đơn. Đây là khoản nợ nêu là nợ chung của ông, bà vay dùng vào việc phục vụ chi tiêu, sinh hoạt đời sống gia đình nên bà và ông N sẽ cùng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay do hoàn cảnh khó khăn nên bà xin trả bắt đầu lại theo phân kỳ gốc lãi theo thỏa thuận của hợp đồng vay. Việc bà Lâm Thị Q và ông Lâm N không thực hiện nghĩa vụ trả tiếp dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng đã vi phạm các mục số 1.5.1 và 1.5.2 của Hợp đồng tín dụng và mục 7 của đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, vi phạm các điều khoản chung mà các bên đã ký kết, là người có lỗi nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết của hợp đồng và quy định của pháp luật. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà Lâm Thị Q và ông Lâm N có vay của Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi suất như trình bày của nguyên đơn và hiện còn nợ Ngân hàng số tiền gốc, lãi theo yêu cầu khởi kiện tính đến ngày 28/4/2026 là 167.950.966 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 40.188.563 đồng (Bốn mươi triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng); Lãi quá hạn: 20.790.426 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng); Lãi chậm trả là 6.971.977 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Xét các khoản lãi suất và mức lãi suất các bên thỏa thuận là phù hợp quy định pháp luật 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi bổ sung), Điều 280, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 nên yêu cầu của nguyên đơn về gốc và lãi nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích nêu trên, bà Lâm Thị Q và ông Lâm N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày 28/4/2026 là 167.950.966 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 40.188.563 đồng (Bốn mươi triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng); Lãi quá hạn: 20.790.426 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng); Lãi chậm trả là 6.971.977 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Kể từ ngày 29/4/2026 bà Lâm Thị Q và ông Lâm N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán của khoản vay, 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 cho vay thì lãi suất mà bà Lâm Thị Q và ông Lâm N 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.

[5]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng: Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 089/2019/12565016/HĐBĐ ngày 13/6/2019 được ký kết giữa Ngân hàng với bên thế chấp là bà Lâm Thị Q và ông Lâm N, tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 10, tờ bản đồ số 30; tọa lạc tại: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 439266 (Số vào sổ cấp GCN: CH04032) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 20/6/2018.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 674, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 705098 (Số vào sổ cấp GCN: CH01264) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 23/4/2014.

Hợp đồng thế chấp có chữ ký của bà Lâm Thị Q và ông Lâm N, được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/6/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) ngày 17/6/2019.

[6]. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định pháp luật. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thì hiện trạng quyền sử dụng đất thửa số 10 và thửa số 674 nêu trên không có thay đổi so với thời điểm thế chấp; tại thời điểm thẩm định thửa số 10 trên đất có 01 căn nhà của bà Q và ông N nhưng đã bỏ trống; thửa số 674 do ông Lưu Thanh H và bà Trần Thị T đang quản lý, canh tác. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định thửa 674 ông và bà T đang quản lý, canh tác là do em gái của ông là bà Nguyễn Thị Kiều N1 có từ bà Lâm Thị Q và ông Lâm N theo “Tờ cổ đất” ngày 02/6/2018 với giá trị cổ là 45 chỉ vàng 24kara, thời hạn chuộc đất là 06 năm. Tuy nhiên, ông H, bà T và bà K không có ý kiến

phản đối trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay yêu cầu độc lập gì đối với tài sản thế chấp; bị đơn bà Lâm Thị Q và ông Lâm N cũng không có yêu cầu gì về hợp đồng cầm cố nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét trong vụ án. Như vậy, hợp đồng thế chấp đảm bảo điều kiện về nội dung, hình thức, người thế chấp đủ điều kiện thế chấp, tại thời điểm thế chấp tài sản không có tranh chấp nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp khi bà Lâm Thị Q và ông Lâm N thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

[7]. Đối với yêu cầu của bị đơn bà Lâm Thị Q tại phiên tòa về việc thống nhất bà và ông N sẽ cùng có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ cho nguyên đơn nhưng hiện nay do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên xin phía nguyên đơn xem xét tạo điều kiện cho bà xin trả bắt đầu lại theo phân kỳ gốc lãi theo thỏa thuận của hợp đồng vay. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn không đồng ý và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Lâm Thị Q và ông Lâm N có nghĩa vụ trả ngay số tiền còn nợ nên yêu cầu này không có căn cứ để Hội đồng xét xử không xem xét.

[8]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn bà Lâm Thị Q và ông Lâm N phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp xong nên bà Lâm Thị Q và ông Lâm N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[9]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nhưng bà Lâm Thị Q và ông Lâm N là đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống ở vùng kinh tế đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn nộp tiền án phí thuộc trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[10]. Như đã phân tích nêu trên xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157 của ; Điều 117, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 91 và khoản 1, khoản 2 Điều 95 của (Luật số 47/2010/QH12 ngày 16/10/2010 của Quốc Hội); Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Khoản 2, khoản 3 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ

chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Điều 27 và Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ:

1. Buộc bà Lâm Thị Q và ông Lâm N có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày 28/4/2026 với tổng số tiền là 167.950.966 đồng (Một trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng), bao gồm nợ gốc 100.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm triệu đồng); Lãi trong hạn: 40.188.563 đồng (Bốn mươi triệu một trăm tám mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi ba đồng); Lãi quá hạn: 20.790.426 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng); Lãi chậm trả là 6.971.977 đồng (Sáu triệu chín trăm bảy mươi một nghìn chín trăm bảy mươi bảy đồng). Kể từ ngày 29/4/2026 bà Lâm Thị Q và ông Lâm N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán của khoản vay, 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 cho vay thì lãi suất mà bà Lâm Thị Q và ông Lâm N 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.

2. Trường hợp bị đơn bà Lâm Thị Q và ông Lâm N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 089/2019/12565016/HĐBĐ ngày 13/6/2019 là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 10, tờ bản đồ số 30; tọa lạc tại: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 439266 (Số vào sổ cấp GCN: CH04032) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 20/6/2018.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 674, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại: Ấp P, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 705098 (Số vào sổ cấp GCN: CH01264) do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng (cũ) cấp ngày 23/4/2014.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bị đơn bà Lâm Thị Q và ông Lâm N phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), số tiền này nguyên đơn đã nộp xong nên bà Lâm Thị Q và ông Lâm N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

4. Về án phí: Nguyên đơn ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng phí đã nộp là 3.906.985 đồng (Ba triệu chín trăm lẻ sáu nghìn chín trăm tám mươi lăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009318, ngày 11/11/2025 của Thi hành án dân sự Khu vực 9 – Thành phố Cần Thơ). Bị đơn bà Lâm Thị Q và ông Lâm N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Cần Thơ
(P.TTr, KT& THA);
- VKSND Khu vực 9 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS Thành phố Cần Thơ;
- Lưu (HS,VP).

Lê Hoàng Bảo