

**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: **143/2025/DS-ST**
Ngày 28 – 9 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và hủy văn bản thỏa thuận xử lý
tài sản thế chấp

**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: Ông Lê Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hoàng Văn Thái.

2. Bà Đàm Thị Thanh Loan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Niềm – Kiểm sát viên.

Ngày 28 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: 31/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy văn bản thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 193/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP P1.** Địa chỉ: Tòa nhà T, Số A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông **Hà Quang P**, sinh năm 1994 (Chuyên viên xử lý nợ).

2. Ông **Nguyễn Hoàng Đ**, sinh năm 1994 (Chuyên viên xử lý nợ).

3. Bà **Trần Hồng N**, sinh năm 1989 (Trưởng nhóm xử lý nợ).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số E T, phường P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 15-5-2025, vắng mặt).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Hồng T**. Địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng

TMCP P1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu như sau:

Bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 đã ký kết với Ngân hàng TMCP P1 (O) Hợp đồng tín dụng số 0036/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-01-2023 để vay vốn với số tiền 5.000.000.000 đồng. Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho Khách hàng cá nhân số 0042 ngày 16-01-2023.

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với OCB theo Hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823379 ngày 15-01-2021 theo Hợp đồng thế chấp số 0036/2023/BĐ ngày 13-01-2023 giữa OCB với bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1. Việc thế chấp đã được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong hợp đồng tín dụng, thỏa thuận đã được ký kết giữa các bên. Do không còn khả năng trả nợ cho O, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 đã tự nguyện thỏa thuận và đề nghị OCB nhận chuyển giao/ nhận bàn giao tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 tại OCB phát sinh theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

Trên cơ sở đề nghị của bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1, thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp và quy định pháp luật, ngày 29-3-2023, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 và O đã ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn phòng C và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản đảm bảo để xử lý nợ ngày 29-3-2023 (sau đây gọi tắt là Văn bản thỏa thuận chuyển giao tài sản). Theo đó, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 đồng ý chuyển giao/ bàn giao cho OCB tài sản thế chấp nêu trên để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 tại OCB phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng đã ký.

Tuy nhiên, sau đó bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 không bàn giao tài sản cho OCB theo thỏa thuận. Đồng thời, Cơ quan có thẩm quyền đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, sang tên tài sản thế chấp nêu trên cho O dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức nhận chính tài sản đó để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ không thể hoàn thành. Vì vậy, căn cứ theo thỏa thuận tại phần B.III.3 của Văn bản thỏa thuận ngày 29-3-2023, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến nay vẫn còn tồn tại và bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 vẫn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho OCB theo quy định của Hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 13-02-2025, tổng nghĩa vụ trả nợ của bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 tại Ngân hàng TMCP P1 là 5.558.687.877 đồng. Trong đó, nợ

gốc là 3.624.700.000 đồng; Nợ lãi là 1.834.012.308 đồng; Nợ thẻ tín dụng 99.975.569 đồng.

Ngày 22-9-2025, nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, có nội dung: Ông Lê Đình T1 đã chết vào lúc 17 giờ 10 phút, ngày 20-12-2023. Do đó, OCB sửa đổi, bổ sung nội dung đơn khởi kiện ban đầu, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Hủy bỏ văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1, bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn phòng C ngày 29-3-2023 và Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ngày 29-3-2023 (“Văn bản thỏa thuận chuyển giao tài sản”).

- Buộc bà Nguyễn Thị D thanh toán cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0036/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-01-2023; Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng mở, sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0042 ngày 16-01-2023 tạm tính đến ngày 13-02-2025 là 5.558.687.877 đồng (trong đó: Nợ gốc 3.624.700.000 đồng; nợ lãi 1.834.012.308 đồng; nợ thẻ tín dụng 99.975.569 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thẻ tín dụng đã ký từ ngày 13-02-2025 cho đến khi bà Nguyễn Thị D hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP P1. Yêu cầu bà D có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau khi quyết định, bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Nếu bà Nguyễn Thị D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP P1 được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số 0036/203/BĐ ngày 13-01-2023 giữa OCB với bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho O. Cụ thể, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 823379 ngày 15-01-2021.

Ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị D:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị D đã được Tòa án tổng đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng, kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tuy nhiên, bị đơn không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến phản đối các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án. Ngày 25-9-2025, bà Nguyễn Thị D có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt gửi đến Tòa án, trình bày rằng bà đã nhận được giấy triệu tập tham dự phiên tòa xét xử vụ án nêu trên. Hiện nay do đi làm xa không về được và có con nhỏ nên bà không thể trực tiếp tham gia vụ án được; đề nghị được vắng mặt trong buổi xét xử ngày 28-9-2025.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn nộp bản tự khai, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện (đã sửa đổi ngày 22-9-2025) và đề nghị xét xử vắng mặt.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành đúng pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn có địa chỉ cư trú tại phường N, thành phố Cần Thơ, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp và buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế tín dụng đã ký kết. Tòa án nhân dân khu vực 7 - Cần Thơ có thẩm quyền giải quyết tranh chấp và quan hệ pháp luật cần giải quyết được xác định về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hủy văn bản thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp*” là phù hợp 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 đương sự trong vụ án: Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng ông Lê Đình T1, bà Nguyễn Thị D thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên, ông Lê Đình T1 đã chết vào ngày 20-12-2023, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Do đó, khi thụ lý vụ án mặc dù Tòa án xác định ông Lê Đình T1 là bị đơn nhưng ông T1 đã chết, không có năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự. Theo đơn khởi kiện (sửa đổi, bổ sung ngày 22-9-2025) nguyên đơn tự định đoạt và yêu cầu bà Nguyễn Thị D thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, khi giải quyết vụ án HĐXX chỉ xác định bị đơn trong vụ án là bà Nguyễn Thị D.

[3] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1, bị đơn bà Nguyễn Thị D vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục vắng mặt tất cả các đương sự.

[4] Xét từng vấn đề theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5] Về yêu cầu trả nợ gốc: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ hiện có trong hồ sơ vụ án, HĐXX có cơ sở xác định giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 và bị đơn bà Nguyễn Thị D (cùng chồng là ông Lê Đình T1, đã chết) có thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng số 0036/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 13-01-2023 với số tiền vay gốc là 5.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Vay tiêu dùng; Thời hạn vay: 120 tháng. Bên vay đã được giải ngân số tiền gốc 5.000.000.000 đồng theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên thụ hưởng, theo Khế ước nhận nợ ngày 14-01-2023. Đồng thời, theo Giấy đề nghị kèm hợp đồng mở,

sử dụng thẻ tín dụng, tài khoản thanh toán, thẻ ghi nợ và đăng ký dịch vụ dành cho khách hàng cá nhân số 0042 ngày 16-01-2023, Ngân hàng TMCP P1 đã cấp thẻ tín dụng cho bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 số tiền là 50.000.000 đồng.

[6] 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, quá trình thực hiện hợp đồng, phía bị đơn là bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng 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.

[7] Về yêu cầu trả lãi: Theo nội dung hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết, việc thỏa thuận lãi, lãi suất đúng như nguyên đơn trình bày. Cụ thể, lãi suất là 16%/năm cố định 03 tháng đầu kể từ ngày giải ngân. Sau đó, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần (kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 14-4-2023). Thỏa thuận về việc trả lãi theo hợp đồng 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.

[8] Căn cứ vào lịch sử thanh toán nợ vay, tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 28-9-2025), bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 1.539.613.357 đồng (trong đó, nợ gốc đã trả 1.375.300.000 đồng, nợ lãi đã trả 164.313.357 đồng). Do vậy, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 còn phải thanh toán: Nợ gốc còn lại theo hợp đồng tín dụng là 3.624.700.000 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng (đã cộng phí thường niên) là 50.058.593 đồng, nợ lãi trong hạn 101.751.166 đồng, nợ lãi quá hạn 2.318.793.165 đồng, nợ lãi chậm trả (đối với khoản vay tín dụng) 25.796.110 đồng và phí (đối với thẻ tín dụng) 200.000 đồng. Tổng cộng: 6.121.299.034 đồng theo yêu cầu khởi kiện và bảng kê tính lãi của nguyên đơn là có cơ sở nên được HĐXX chấp nhận.

[9] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823379 ngày 15-01-2021. HĐXX xét thấy, Hợp đồng thế chấp số 0036/2023/BĐ ngày 13-01-2023 giữa OCB với bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 đã được hai bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, có công chứng hợp pháp, đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý.

[10] Sau khi xác định không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng, ngày 29-3-2023, bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 đã ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ với OCB. Theo đó, bà Nguyễn

Thị D, ông Lê Đình T1 đồng ý chuyển giao/ bàn giao cho OCB tài sản thế chấp nêu trên để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bà D và ông T1 tại OCB phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, thế tín dụng đã ký. Việc thỏa thuận là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật, nhưng sau đó ông Lê Đình T1 đã chết, bà Nguyễn Thị D và OCB không thể tự thực hiện được thỏa thuận này. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức trên; đồng thời, tuyên xử quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự nên HĐXX chấp nhận.

[11] Tuy nhiên, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, nhà ở có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của người thứ ba đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp nên được xem xét, xử lý. Cụ thể, thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ hiện nay do bà Huỳnh Hồng T đang quản lý trên cơ sở hợp đồng thuê tài sản với bà Nguyễn Thị D. Việc thuê tài sản này do bà Huỳnh Hồng T trình bày và không có lập thành văn bản. Theo tính chất của hợp đồng thuê, tài sản thế chấp vẫn thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp và không ai có yêu cầu khác nên khi xử lý tài sản thế chấp, buộc bà Huỳnh Hồng T cũng có nghĩa vụ giao lại tài sản, nếu có tranh chấp về giao dịch thuê tài sản mà các bên không thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[12] Về phạm vi trả nợ và người thực hiện nghĩa vụ: Theo nội dung các bên thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký kết thể hiện giao dịch tín dụng được vợ chồng bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 cùng xác lập, thực hiện khi ông T1 còn sống. Do đó, nghĩa vụ trả các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng là nghĩa vụ liên đới của vợ chồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 288 của Bộ luật Dân sự, bên có quyền có thể yêu cầu bất cứ ai trong số những người có nghĩa vụ liên đới phải thực hiện toàn bộ nghĩa vụ. Nay ông Lê Đình T1 đã chết, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị D thực hiện toàn bộ nghĩa vụ nên Tòa án tôn trọng sự định đoạt của đương sự, không xem xét nghĩa vụ liên đới của những người thừa kế khác của ông Lê Đình T1. Trường hợp bà Nguyễn Thị D đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì có quyền yêu cầu những người thừa kế khác của ông Lê Đình T1 phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của họ đối với mình theo quy định tại khoản 2 Điều 288 của Bộ luật Dân sự, nếu có tranh chấp có thể yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

[13] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[14] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[15] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tổng số tiền là 200.000 đồng, theo quy

định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 235, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 282, Điều 288, Điều 323, Điều 325, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8, Điều 13 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, phạt vi phạm; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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.

1.1. Hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ đã ký giữa Ngân hàng TMCP P1 với bà Nguyễn Thị D, ông Lê Đình T1 ngày 29-3-2023, có nội dung cho Ngân hàng TMCP P1 nhận chuyển giao/ bàn giao tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị D và ông Lê Đình T1 tại Ngân hàng TMCP P1 phát sinh theo các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế tín dụng.

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 số tiền 6.121.299.034 đồng. Trong đó, nợ vay gốc là 3.624.700.000 đồng, nợ gốc thế tín dụng là 50.058.593 đồng, nợ lãi trong hạn 101.751.166 đồng, nợ lãi quá hạn 2.318.793.165 đồng, nợ lãi chậm trả 25.796.110 đồng và phí (đối với thế tín dụng) 200.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm (ngày 29-9-2025) cho đến khi bà Nguyễn Thị D thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP P1, hàng tháng bà Nguyễn Thị D còn phải chịu tiền lãi trong hạn và các khoản lãi quá hạn trên số vốn gốc còn nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết.

1.2. Trường hợp bà Nguyễn Thị D không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng TMCP P1 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX823379 ngày 15-01-2021.

Khi xử lý tài sản thế chấp, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Hồng T cùng có nghĩa vụ liên đới giao Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 29, tọa

lạc tại Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ, cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý theo quy định.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP P1 số tiền tạm ứng án phí 56.779.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001058 ngày 23-7-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị D phải chịu số tiền án phí 114.121.299 đồng.

3. Chi phí tố tụng khác: Bị đơn bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 200.000 đồng. Do nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 đã nộp tạm ứng trước nên buộc bà Nguyễn Thị D có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền 200.000 đồng cho Ngân hàng TMCP P1.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa mà không có người đại diện thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

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, người phải thi hành án 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 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Lâm