

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

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

Bản án số: 103/2026/DS-ST

Ngày: 04/6/2026

*V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Cẩm Hùng
- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đoàn Thị Nghiệp;

2. Ông Lê Quang Trí.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thị Kim Loan- Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Tâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 5 và 04 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2026/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 227A/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2026/QĐST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần K (K).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Trụ sở chính: Số 40-42-44, đường PT, Phường VTV, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (nay là Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang).

Địa chỉ liên hệ: Số 30, đường LK, Phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Việt Q, chức danh: Phó Giám đốc Khối – Khối quản trị rủi ro kiêm Giám đốc Trung tâm xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Việt Q: 1. Ông Nguyễn Anh V, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực – Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K; 2. Ông Nguyễn Văn B, chức vụ Chuyên viên cao cấp xử lý nợ khu vực – Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP K; 3. Bà Nguyễn Thị Ch, chức vụ Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực – Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K; 4. Ông Trương Phước Đ, chức vụ Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực –

Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K; 5. Ông Thái Minh Th, chức vụ Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực – Trung tâm xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K; cùng địa chỉ liên hệ: Ngân hàng TMCP K (Theo Giấy ủy quyền số 499/UQ-CNĐT ngày 18/9/2025).

2. Bị đơn: Ông Ngô Văn N, sinh năm 1976.

Địa chỉ thường trú: Số 5/9, đường 9, LTM, TP TD, TP Hồ Chí Minh (nay là Số 5/9, đường số C1, Khu phố BH, Phường LB, TP Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Số 97, đường C8, Tổ NH, Khóm B1, Phường H1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

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

- Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1968;

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1943;

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Số 97, đường C8, Tổ NH, Khóm B1, Phường H1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

(Anh Trương Phước Đủ có mặt tại phiên tòa ngày 28/5/2026, anh Thái Minh Th có mặt tại phiên tòa ngày 04/6/2026, ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn P vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2025, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Ông Ngô Văn N có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần K (viết tắt Ngân hàng TMCP K) chi nhánh Đồng Tháp theo Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023, cụ thể:

Số tiền vay 1.650.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn nuôi cá tra thịt, thời hạn vay 12 tháng, giải ngân ngày 29/12/2023, lãi suất vay 12,9%/năm, lãi suất vay (viết tắt LSV) được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân, ký HĐTD này. Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân, LSV điều chỉnh được tính như sau, LSV bằng (=) lãi suất cơ sở ngắn hạn (lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng), theo quy định của bên A tại thời điểm điều chỉnh (+) 2,9%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh cùng loại hình và phương thức vay.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa đại diện K với ông Ngô Văn N và đã được Phòng công chứng số 1 Đồng Tháp chứng nhận ngày 28/12/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là

Phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/3/2020 cho ông Ngô Văn N.

Thời điểm ông N thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất 32 nêu trên cho K thì căn nhà trên diện tích đất để trống, không ai sinh sống.

Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 28/12/2023.

Trong quá trình vay vốn ông Ngô Văn N không thanh toán nợ cho Ngân hàng K theo đúng như thỏa thuận.

Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở ông Ngô Văn N nhưng ông Ngô Văn N không thanh toán.

Tính đến ngày 04/6/2026, ông Ngô Văn N còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc 1.650.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 0 đồng, lãi quá hạn 438.068.219 đồng, tiền chậm trả lãi 0 đồng, tổng cộng 2.088.068.219 đồng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần K khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau:

Yêu cầu ông Ngô Văn N trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K tổng số tiền tính đến ngày 04/6/2026 là 2.088.068.219 đồng, trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 438.068.219 đồng;

Yêu cầu ông Ngô Văn N trả tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với ông Ngô Văn N để đảm bảo xử lý tài sản và ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K, tài sản đảm bảo gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/3/2020 cho ông Ngô Văn N.

Đối với bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P được ông Ngô Văn N cho ở nhờ sau thời điểm ông N thế chấp tài sản cho K, phía bà H thừa nhận được ông N cho ở nhờ và tự nguyện di dời đồ đạc nên K sẽ tự thỏa thuận với bà H, bà T1, ông P về việc di dời đồ đạc tại giai đoạn thi hành án, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Hiện trạng tài sản tranh chấp không có sự thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2026.

*** Tại biên bản hòa giải ngày 20/3/2026, bị đơn ông Ngô Văn N trình bày ý kiến:**

Ông Ngô Văn N có vay vốn tại Ngân hàng TMCP K chi nhánh Đồng Tháp theo Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023, cụ thể:

Số tiền vay 1.650.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn nuôi cá tra thịt, thời hạn vay 12 tháng, giải ngân ngày 29/12/2023, lãi suất vay 12,9%/năm, LSV được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân, ký HĐTD này. Kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân, LSV điều chỉnh được tính như sau, LSV bằng (=) lãi suất cơ sở ngắn hạn (lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng), theo quy định của bên A tại thời điểm điều chỉnh (+) 2,9%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh cùng loại hình và phương thức vay.

Hợp đồng tín dụng nêu trên được đảm bảo bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa địa diện Ngân hàng với ông Ngô Văn N và đã được Phòng công chứng số 1 Đồng Tháp chứng nhận ngày 28/12/2023, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

Trên diện tích đất hiện nay ông N đang cho bà Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P ở nhờ. Trường hợp phải thi hành án bà T, bà H, ông P di dời, bàn giao đất. Diện tích đất và căn nhà gắn liền trên đất là tài sản cá nhân của ông N, hiện ông N đang độc thân không đăng ký kết hôn với ai.

Ông Ngô Văn N thống nhất còn nợ Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 20/3/2026 là 2.024.165.753 đồng, trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 374.165.753 đồng.

- Ông Ngô Văn N đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 20/3/2026 là 2.024.165.753 đồng, trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 374.165.753 đồng.

- Ông Ngô Văn N đồng ý trả tiền lãi phát sinh từ ngày 21/3/2026 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

- Đồng ý Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa địa diện Ngân hàng với ông Ngô Văn N để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Ngô Văn N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294, thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp).

- Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Văn N đồng ý có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho K.

Ông N không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với bà H, bà T1, ông P.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P: Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P nhưng bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P không có văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì liên quan đến vụ án, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không lý do.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng và người tham gia tố tụng khác: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 04/6/2026 là 2.088.068.219 đồng, trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 438.068.219 đồng; yêu cầu ông Ngô Văn N tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ; Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền vốn gốc và tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thể chấp, ngoài ra nguyên đơn và bị đơn cũng không có yêu cầu nào khác nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là Tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thể chấp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Ngô Văn N có địa chỉ liên hệ tại Số 97, đường Cách Mạng Tháng 8, Tổ 52, Khóm 4, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp), hợp đồng tín dụng, hợp đồng thể chấp được ký kết và thực hiện tại Phường C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đồng Tháp theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P nhưng ông Ngô Văn N, bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu ông Ngô Văn N thanh toán khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023:

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, Ngân hàng TMCP K cung cấp Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023.

Hội đồng xét xử nhận định, Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023 giữa K và ông Ngô Văn N, được các bên tự nguyện ký kết, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự 2015 nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên. Theo hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ nêu trên, ông N vay của K số tiền 1.650.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay trong hạn thời điểm giải ngân là 12,9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn, mục đích vay để nuôi cá tra thịt và đã được ngân hàng giải ngân vào ngày 29/12/2023 với số tiền 1.650.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Quá trình thực hiện hợp đồng, do ông N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên K thu hồi nợ là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/3/2026, bị đơn ông Ngô Văn N thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP K 1.650.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và đồng ý trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Như vậy, có cơ sở xác định việc ông Ngô Văn N có vay tiền của K và việc ông N không thực hiện việc trả tiền nợ vay còn lại cho K là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay. K yêu cầu ông Ngô Văn N trả nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quán hạn là 438.068.219 đồng, tổng vốn và lãi là 2.088.068.219 đồng, kể từ ngày 05/6/2026, ông Ngô Văn N phải tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

2.2 Đối với yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với ông Ngô Văn N:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với ông Ngô Văn N được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối, hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với quy định Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự, các điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/3/2020 cho ông Ngô Văn N, ông N là chủ sử dụng đất hợp pháp và là chủ sở hữu căn nhà trên diện tích đất thửa 32. Tài sản thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Do đó, trường hợp ông N không thanh toán đủ các khoản tiền nợ của Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023 thì K có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/3/2020 cho ông Ngô Văn N để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản thế chấp không đủ thanh toán toàn bộ nợ vay, ông N có nghĩa vụ trả nợ đến khi thanh toán hết nợ vay. Trường hợp, ông N thanh toán đủ số tiền nêu trên thì K trả lại giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho ông N.

Từ những nhận định nêu trên, K yêu cầu Tòa án công nhận 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với ông Ngô Văn N.

Trường hợp ông Ngô Văn N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay, là phù hợp theo quy định tại Điều 299, Điều 323 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[2.3] Đối với bà Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn P đang ở trong căn nhà trên diện tích đất thửa 32: Đại diện Ngân hàng TMCP K xác định tại thời điểm ông Ngô Văn N thế chấp tài sản cho K thì căn nhà và diện tích đất gắn liền thuộc thửa đất số 32 do ông N quản lý đang để trống, không ai sinh sống. Sau khi thế chấp tài sản đảm bảo khoản vay tín dụng tại K, ông N cho bà H, bà T1, ông P ở nhờ trong căn nhà trên thửa đất 32 mà không thông báo cho K biết. Để chứng minh lời trình bày của mình K cung cấp báo cáo tư vấn giá bất động sản số 14050.2023.KBA, Phụ lục hình ảnh và sơ đồ kèm theo. Theo phụ lục hình ảnh và sơ đồ kèm theo báo cáo K cung cấp thể hiện tại thời điểm thẩm định căn nhà đang để trống, không ai sinh sống. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2026, bà H xác nhận được ông N cho ở nhờ và trường hợp tài sản phải thi hành án thì bà H tự nguyện di dời đồ đạc. Bà H, bà T1, ông P được Tòa án thông báo bằng văn bản nhưng không có văn bản ý kiến trình bày phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hay có tranh chấp, yêu cầu với căn nhà và diện tích đất thửa 32, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại Phường C, tỉnh Đồng Tháp.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở xác định bà T, bà H, ông P được ông N cho ở nhờ trong căn nhà có trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 sau khi ông N thế chấp tài sản cho K để đảm bảo khoản vay. Bà H, bà T1, ông P không phát sinh quyền sở hữu đối với căn nhà và diện tích đất gắn liền trên thửa đất 32.

Đại diện nguyên đơn xác định sẽ tự thỏa thuận với bà T, bà H, ông P về việc di dời đồ đạc để bàn giao tài sản tại giai đoạn thi hành án, hiện tại không có tranh chấp hay yêu cầu đòi với bà T, bà H, ông P. Bị đơn ông N xác nhận cho bà T, bà H, ông P ở nhờ, trường hợp tài sản bị thi hành án thì bà T, bà H, ông P sẽ di dời đồ đạc.

Do các đương sự không có tranh chấp hay yêu cầu đòi với bà T, bà H, ông P về việc di dời đồ đạc ra khỏi căn nhà trên thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 04/6/2026 là 2.088.068.219 đồng, trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 438.068.219 đồng; yêu cầu ông Ngô Văn N tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 05/6/2026 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023 cho đến khi thanh toán dứt nợ; Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền

với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 là phù hợp như đã nhận định nêu trên nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Ông Ngô Văn N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ Luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 90, Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân tối cao;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K. Ông Ngô Văn N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K tổng số tiền là 2.088.068.219 đồng (Hai tỷ không trăm tám mươi tám triệu không trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm mười chín đồng), trong đó nợ gốc là 1.650.000.000 đồng, lãi quá hạn là 438.068.219 đồng.

Kể từ ngày 05/6/2026, ông Ngô Văn N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần 624/23/HĐTD ngày 28/12/2023, Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 624/23/KUNN ngày 29/12/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này. Trường hợp trong các văn bản nêu trên, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại cổ phần K thì lãi suất mà ông Ngô Văn N còn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K theo quyết định của Tòa án sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần K.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 624/23/HĐTC-BDS ngày 28/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần K với ông Ngô Văn N để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Ngô Văn N không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản đảm bảo là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 16, diện tích 56m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, tài sản gắn liền với đất, loại tài sản: nhà ở riêng lẻ, tổng diện tích xây dựng 56m², diện tích sàn 110m², nhà cấp 4, tọa lạc tại Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (nay là Phường C, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU703294 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 10/3/2020 cho ông Ngô Văn N.

Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Ngô Văn N có nghĩa vụ tiếp tục trả hết nợ cho K.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 73.761.000 đồng (Bảy mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần K được nhận lại số tiền 31.290.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000971 ngày 15/01/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Ngô Văn N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Ông Ngô Văn N có nghĩa vụ phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKS ND KV6-ĐT;
- TAND Tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Cẩm Hùng

