

Bản án số: 08/2025/DS-ST

Ngày: 30-7-2025

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 8 – CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Dương Chiêu Hùng.
- ***Các Hội thẩm nhân dân:*** Ông Lâm Dũ Quang
Ông Huỳnh Văn Sen
- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Hồng Nhi - Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng N1; địa chỉ: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội.
địa chỉ cũ: Số B L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Thanh H - Giám đốc Ngân hàng N1 – Chi nhánh V; địa chỉ: Số D, đường N, Khóm A, Phường V, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Số D, đường N, Khóm A, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
(có mặt)

- ***Bị đơn:*** Ông Hồ Thanh N, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số C, khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: Số C, khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.
(có mặt)

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

- 1/ Ông Hồ Quốc C, sinh năm 1999; (vắng mặt)
- 2/ Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1932; (vắng mặt)
- 3/ Bà Phan Thị T, sinh năm 1956; (có mặt)

- 4/ Ông Hồ Văn K, sinh năm 1983; (vắng mặt)
- 5/ Bà Hồng Ma R, sinh năm 1982; (vắng mặt)
- 6/ Ông Hồ Quốc C1, sinh năm 2007 (vắng mặt)
- 7/ Bà Hồ Thị Á, sinh năm 1953; (vắng mặt)
- 8/ Bà Hồ Thị D, sinh năm 1967; (vắng mặt)
- 9/ Ông Huỳnh Việt H1, sinh năm 1964; (có mặt)
- 10/ Chị Huỳnh Huệ C2, sinh năm 1994; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 10 năm 2024 (BL01-02) của nguyên đơn Ngân hàng N1 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 28/10/2022, Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã V với ông Hồ Thanh N đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449. Theo Hợp đồng, Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã V cho ông Hồ Thanh N vay số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Mục đích vay: Nuôi tôm, lãi suất 11,5%/ năm; thanh toán trả lãi hàng tháng, trả nợ gốc 01 lần khi đến hạn, thời hạn vay là 12 tháng.

* Hợp đồng tín dụng trên được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp tài sản sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/038/2014/HĐTC ngày 30/09/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01A/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa ông Hồ Thanh N, bà Trịnh Thị P và Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã V, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037478, có diện tích 18.200 m² (loại đất: Đất ở tại nông thôn, Đất trồng cây lâu năm), thửa số 219; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037480, có diện tích 12.782 m² (loại đất: Đất Lúa), thửa số 198; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037481, có diện tích 12.296 m² (loại đất: Lúa), thửa số 211; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành

phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037482, có diện tích 11.588 m² (loại đất: Lúa), thửa số 342, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/061/2019/HĐTC ngày 09/05/2019, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01B/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị P và Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã V, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808012, có diện tích 159,8 m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1246; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và Bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808013, có diện tích 158 m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1247; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011.

Sau khi ký hợp đồng thì Ngân hàng N1 Chi nhánh thị xã V đã giải ngân cho ông Hồ Thanh N nhận số tiền vay là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng).

Sau khi vay thì phía ông Hồ Thanh N không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng. Tính đến hết ngày 30/7/2025, tổng nợ của ông Hồ Thanh N tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh V, Sóc Trăng với số tiền 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng. Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng.

Nay Ngân hàng N1 (A1) yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông Hồ Thanh N có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N1 số tiền vay gốc và lãi phát sinh đến ngày 30/7/2025 là: 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng. Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử

31/7/2025 cho đến ngày ông Hồ Thanh N trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N1 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449 ngày 28/10/2022. Trường hợp ông Hồ Thanh N không có khả năng trả nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký gồm các tài sản sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037478, có diện tích 18.200m² (loại đất: Đất ở tại nông thôn, Đất trồng cây lâu năm), thửa số 219; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808012, có diện tích 159,8m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1246; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ: khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808013, có diện tích 158 m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1247; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ: khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011.

- Không yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037480, có diện tích 12.782 m² (loại đất: Đất Lúa), thửa số 198; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037481, có diện tích 12.296 m² (loại đất: Lúa), thửa số 211; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037482, có diện tích 11.588 m² (loại đất: Lúa), thửa số 342, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

Bị đơn ông Hồ Thanh N trình bày tại phiên tòa: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vừa trình bày, do hoàn

cảnh gia đình cũng đang khó khăn, đang kiếm người bán đất để trả nợ mà chưa bán được, nên khi nào bán được đất sẽ trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T trình bày: Trên đất thế chấp có căn nhà bà T và thống nhất theo ý kiến của bị đơn ông Hồ Thanh N vừa trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Việt H1 trình bày: Trên đất thế chấp có căn nhà của vợ chồng ông H1 và thống nhất theo ý kiến của bị đơn ông Hồ Thanh N vừa trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc C, bà Nguyễn Thị A, ông Hồ Văn K, bà Hồng Ma R, ông Hồ Quốc C1, bà Hồ Thị Á, bà Hồ Thị D, chị Huỳnh Huệ C2 đều vắng mặt tại tất cả các buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn ông N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T, ông Huỳnh Việt H1 chấp hành đúng pháp luật, tuy nhiên sự chấp hành của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại chưa đúng pháp luật, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán số tiền còn nợ cho nguyên đơn là: 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng. Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV- 202300449 ngày 28/10/2022 đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử ngày 31/7/2025 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp bị đơn ông N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký để thu hồi nợ. Quyết định nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập xét xử đến lần thứ hai cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc C, bà Nguyễn Thị A, ông Hồ Văn K, bà Hồng Ma R, ông Hồ Quốc C1, bà Hồ Thị Á, bà Hồ Thị D, chị Huỳnh Huệ C2 nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng N1 có ký Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV- 202300449 ngày 28/10/2022 với bên vay ông Hồ Thanh N, mục đích vay để nuôi tôm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông N trả nợ không đúng kỳ hạn như thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đã ký nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N có nghĩa vụ thực hiện trả tiền vốn vay và tiền lãi còn nợ. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng N1 với bị đơn ông Hồ Thanh N là tranh chấp về Hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và bị đơn có địa chỉ cư trú ở khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ cũ: khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 về việc yêu cầu bị đơn trả tiền vay còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/7/2025). Tổng cộng là: 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng. Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng.

[4.1] *Xét Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449 ngày 28/10/2022 Hội đồng xét xử thấy:* Theo Hợp đồng tín dụng đã ký ngày 28/10/2022 và giấy nhận nợ đề ngày 14/4/2023 ông N nhận tiền vay của Ngân hàng là 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, thỏa thuận lãi suất vay trong hạn 11,5%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất nợ trong hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc ông N thực hiện trả nợ gốc và lãi, nhưng ông N vẫn không thực hiện nên đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận và khoản nợ vay này đã chuyển sang nợ quá hạn. Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các đương sự, bị đơn ông N thừa nhận không phản đối tình tiết đã giao kết Hợp đồng, cũng không có ý kiến về việc bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép nên Hợp đồng đã ký là hoàn toàn tự nguyện; mục đích sử dụng tiền vay để nuôi tôm là không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại khoản 16 Điều 4 của Luật Các tổ chức tín

dụng; Hợp đồng còn có chứa đựng đầy đủ các điều kiện cơ bản về số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, phương thức trả nợ, phương thức tính lãi, biện pháp bảo đảm tiền vay cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Hồ Thanh N phải thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử (30/7/2025) là: 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng. Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng và các nghĩa vụ tương ứng khác.

[4.2] *Đối với nợ lãi:* Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449 ngày 28/10/2022 có lãi suất thỏa thuận 11,5%/năm đây là lãi suất do các bên thỏa thuận và không vi phạm các quy định của pháp luật về lãi suất. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N vi phạm nghĩa vụ trả lãi và bị Ngân hàng xác định là vi phạm hợp đồng. Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông N phải trả nợ lãi trên dư nợ gốc là có căn cứ chấp nhận.

[4.3] *Xét Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất:* Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/038/2014/HĐTC ngày 30/09/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01A/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa ông Hồ Thanh N, bà Trịnh Thị P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/061/2019/HĐTC ngày 09/05/2019, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01B/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị P và Ngân hàng.

Hội đồng xét xử thấy: Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ ông N và bà P đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037478, có diện tích 18.200m² thuộc thửa số 219; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 808012, có diện tích 159,8m² thuộc thửa số 1246; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 808013, có diện tích 158 m² thuộc thửa số 1247; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037480, có diện tích 12.782 m² thuộc thửa số 198; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037481, có diện tích 12.296 m² thuộc thửa số

211; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037482, có diện tích 11.588 m² thuộc thửa số 342, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008. Các bên tham gia có đủ điều kiện về chủ thể, hoàn toàn tự nguyện, mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức, xã hội và có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Nếu ông N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là đúng theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết. Do bà Trịnh Thị P là vợ ông Hồ Thanh N đã chết nên khi xử lý tài sản thế chấp thì cần buộc thêm con của ông N giao tài sản do bà Trịnh Thị P đứng tên để phát mãi.

Trong quá trình thụ lý, giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037480, có diện tích 12.782 m² (loại đất: Đất Lúa), thửa số 198; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037481, có diện tích 12.296 m² (loại đất: Lúa), thửa số 211; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037482, có diện tích 11.588 m² (loại đất: Lúa), thửa số 342, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2024 quyền sử dụng đất được đương sự thế chấp cho Ngân hàng, có đặc điểm sau:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037478, có diện tích 18.200m² (loại đất: Đất ở tại nông thôn, Đất trồng cây lâu năm), thửa số 219; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008. Tài sản trên đất gồm: Căn nhà thứ nhất (nhà của ông Hồ Thanh N) kết cấu: nhà tường, vách tường, cột bê tông cốt thép, mái lợp tol kẽm, nền lát gạch men. Về cây trồng trên đất: 20 cây cau loại A, 08 cây xoài loại A, 03

cây me loại A, 20 cây dừa loại A; Căn nhà thứ hai (nhà của bà Phan Thị T) kết cấu: nhà tường, vách tường, mái lợp tol xi măng, nền lót gạch men. Về cây trồng trên đất: 02 cây xoài loại B, 02 cây dừa loại A; Căn nhà thứ ba (nhà của bà Hồ Thị Á) kết cấu: nhà tường, vách tường, mái lợp tol kẽm, nền lót gạch men. Về cây trồng trên đất: 01 cây xoài loại A; Căn nhà thứ tư (nhà của bà Hồ Thị D) kết cấu: mặt trước xây tường, hai bên viền lá, phía nhà sau xây tường, nhà trước lót gạch tàu, nhà sau lót gạch men, nhà trước lợp tol xi măng, phía sau lợp tol kẽm.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808012, có diện tích 159,8m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1246; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011. Tài sản trên đất không có.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808013, có diện tích 158 m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1247; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011. Tài sản trên đất không có.

[5] Đối với bị đơn trình bày do hoàn cảnh khó khăn nên chờ bị đơn kiểm người bán đất sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng, nhưng không được người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý, vấn đề này sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án.

[6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc C, bà Nguyễn Thị A, ông Hồ Văn K, bà Hồng Ma R, ông Hồ Quốc C1, bà Hồ Thị Á, bà Hồ Thị D, chị Huỳnh Huệ C2 Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự biết về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nhưng các đương sự không có ý kiến và không ai có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[7] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Cần Thơ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. LỜI TRÌNH BÀY CỦA BỊ ĐƠN LÀ KHÔNG CÓ CƠ SỞ ĐỂ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ CHẤP NHẬN.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 31/7/2025) bị đơn ông Hồ Thanh N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449 ngày 28/10/2022 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) ông Hồ Thanh N phải chịu. Do Ngân hàng N1 đã tạm ứng trước nên ông N có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Hồ Thanh N có nghĩa vụ chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận

theo quy định tại 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 325; Điều 463; Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ vào Điều 7; khoản 2 Điều 8; Điều 10; Điều 13 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;

Căn cứ vào 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N1 đối với bị đơn ông Hồ Thanh N về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Buộc bị đơn ông Hồ Thanh N phải thanh toán nợ cho Ngân hàng N1, tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/7/2025) bao gồm các khoản sau:

- Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 272.422.222 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 98.628.472 đồng;

Tổng cộng 1.671.050.694 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi một triệu không trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi bốn đồng).

2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 31/7/2025) ông Hồ Thanh N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 7606-LAV-202300449 ngày 28/10/2022 cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

3. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng N1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Hồ Thanh N không thanh toán số tiền nêu trên thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (khu vực 8) phát mãi tài sản thế chấp, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/038/2014/HĐTC ngày 30/09/2014 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01A/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa ông Hồ Thanh N, bà Trịnh Thị P; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/KH/061/2019/HĐTC ngày 09/05/2019, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01B/2022/HĐSĐBS ngày 10/03/2022 được ký kết giữa bà Trịnh Thị P và Ngân

hàng N1 để Ngân hàng thu hồi nợ và buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc C, bà Nguyễn Thị A, bà Phan Thị T, ông Hồ Văn K, bà Hồng Ma R, ông Hồ Quốc C1, bà Hồ Thị Á, bà Hồ Thị D, ông Huỳnh Việt H1, chị Huỳnh Huệ C2 phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản để phát mãi và giành quyền ưu tiên cho những người này mua lại tài sản khi phát mãi.

Tài sản phát mãi gồm:

- Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 037478, có diện tích 18.200m² (loại đất: Đất ở tại nông thôn, Đất trồng cây lâu năm), thửa số 219; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại khóm K, phường K, thành phố Cần Thơ; địa chỉ thửa đất cũ Khóm K, phường K, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N ngày 22/04/2008. Tài sản trên đất gồm: Căn nhà thứ nhất (nhà của ông Hồ Thanh N) kết cấu: nhà tường, vách tường, cột bê tông cốt thép, mái lợp tol kẽm, nền lát gạch men. Về cây trồng trên đất: 20 cây cau loại A, 08 cây xoài loại A, 03 cây me loại A, 20 cây dừa loại A; Căn nhà thứ hai (nhà của bà Phan Thị T) kết cấu: nhà tường, vách tường, mái lợp tol xi măng, nền lát gạch men. Về cây trồng trên đất: 02 cây xoài loại B, 02 cây dừa loại A; Căn nhà thứ ba (nhà của bà Hồ Thị Á) kết cấu: nhà tường, vách tường, mái lợp tol kẽm, nền lát gạch men. Về cây trồng trên đất: 01 cây xoài loại A; Căn nhà thứ tư (nhà của bà Hồ Thị D) kết cấu: mặt trước xây tường, hai bên viền lá, phía nhà sau xây tường, nhà trước lát gạch tàu, nhà sau lát gạch men, nhà trước lợp tol xi măng, phía sau lợp tol kẽm.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808012, có diện tích 159,8m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1246; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011. Tài sản trên đất không có

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 808013, có diện tích 158 m² (loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác, đất ở đô thị), thửa số 1247; tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Khóm W, phường V, thành phố Cần Thơ; Địa chỉ thửa đất cũ Khóm W, phường V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, do UBND thị xã V cấp cho ông Hồ Thanh N và bà Trịnh Thị P ngày 29/11/2011. Tài sản trên đất không có.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) bị đơn ông Hồ Thanh N phải chịu. Do Ngân hàng N1 đã tạm ứng trước nên ông N có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền nêu trên cho Ngân hàng.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn ông Hồ Thanh N phải chịu 62.131.521 đồng (sáu mươi hai triệu một trăm ba mươi một nghìn năm trăm hai mươi một đồng).

- Ngân hàng N1 không phải chịu án phí sơ thẩm, Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.319.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm mười chín

ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005036 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 – Cần Thơ).

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND TPCT (Phòng KT, TT, NV&THA);
- VKSND khu vực 8 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- THADS khu vực 8 – Cần Thơ;
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng