

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: 97/2026/DS-ST

Ngày: 27/3/2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng

và Hợp đồng thế chấp tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Ngân Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ, công khai xét xử sơ thẩm vụ án hành chính thụ lý số 125/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐXXST-DS, ngày 27 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2026/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân

Trụ sở: Số 25 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Thanh Hương - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Chương - Chức vụ: Phó Giám đốc Trung tâm kiêm Trưởng Phòng Xử lý nợ Miền Nam – Trung tâm Xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân.

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Bùi Phúc Vinh – Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ (Xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 78 – 80 Trần Văn Khéo, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1/ Ông Lê Hoàng Tr , sinh năm: 1979 (Vắng mặt)

2/ Bà Trần Thị Tr , sinh năm: 1983 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Nhơn Thuận 1, xã Tân Hòa, thành phố Cần Thơ

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và lời khai tiếp theo, trong quá trình tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Khách hàng Ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr (sau đây gọi tắt là “khách hàng”) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân (sau đây gọi tắt là "NCB") - Chi nhánh Cần Thơ theo Hợp đồng cho vay số: 844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023, cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị nội thất phục vụ đời sống; Ngày nhận nợ: 25/07/2023; Thời hạn vay: 108 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân. Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 25/01/2024 là 12,50%/năm; Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Ngày 25/07/2023, NCB đã giải ngân và ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ 01/KUNN/844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023;

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp tài sản bảo đảm như sau: Tài sản: 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 DB 771511, số vào sổ cấp GCN: CS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số: 213 Tờ bản đồ số: 22 Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/05/2064; Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang; Diện tích: 1859,7 m² (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất được cấp theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy. Thửa đất có 119,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc Lộ 61C. Tài sản trên bảo đảm cho các khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 063/21/HĐTC-9362 ngày 02/07/2021; Số công chứng 1227, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang ngày 02/07/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã thanh toán cho ngân hàng số tiền tổng cộng là: 151.339.717 đồng (Trong đó: tiền gốc đã trả: 183.511 đồng, tiền lãi đã trả: 151.156.206 đồng và không tiếp tục

thực hiện trả nợ theo cam kết. NCB đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ, bàn giao tài sản bảo đảm theo đúng quy định nhưng ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr vẫn không thực hiện theo yêu cầu.

Nay, Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân kính đề nghị giải quyết yêu cầu như sau: 1. Buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân số tiền tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 1.767.418.437đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.399.816.489 đồng, Nợ lãi: 367.601.948đồng (Nợ lãi trong hạn: 290.944.138đồng, lãi quá hạn là 50.948.292đồng, lãi chậm trả lãi là 25.709.518đồng).

2. Buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr tiếp tục thanh toán cho ngân hàng số tiền lãi phát sinh từ ngày 28/3/2026 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất được các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay, cùng các Khế ước nhận nợ đã ký.

3. Trường hợp ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên ngân hàng được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho NCB. Thông tin Tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất đã thế chấp tài sản bảo đảm là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 771511, số vào sổ cấp GS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số: 213, Tờ bản đồ số: 22 Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/05/2064; Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, Diện tích: 1859,7 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất được cấp theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy. Thửa đất có 119,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc Lộ 61C.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr vẫn phải tiếp tục có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Quốc Dân.

5. Buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr phải chịu mọi chi phí tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 16/12/2025 đại diện Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: yêu cầu bị đơn trong Trường hợp ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên ngân hàng được yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi khoản nợ cho ngân hàng. Thông tin Tài sản như sau: Quyền sử dụng đất đã thế chấp tài sản bảo đảm là nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 771511, số vào sổ cấp GS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường

tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số: 213, Tờ bản đồ số: 22 Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/05/2064; Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, Diện tích: 1859,7 m²; Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất được cấp theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy. Thửa đất có 119,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc Lộ 61C.

* Tại bản tự khai ngày 16/01/2026 bị đơn Trần Thị Tr trình bày: Bà cùng với chồng là ông Lê Hoàng Tr có vay của ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân số tiền 1.400.000.000đồng. Khi vay có thể chấp cho ngân hàng 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 DB 771511, số vào sổ cấp GCN: CS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021. Nay ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà và ông Tr trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 19/01/2026 là 1.724.127.819đồng, trong đó nợ gốc là 1.399.816.489đồng và nợ lãi là 324.311.330đồng thì bà đồng ý trả nợ cho ngân hàng. Do chưa bán được đất nên chưa thể trả nợ cho ngân hàng, khi nào bán được sẽ trả nợ cho ngân hàng.

Bị đơn ông Lê Hoàng Tr đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

* Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn vắng mặt.
- Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước khi mở phiên tòa. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại phiên tòa. Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

Bị đơn Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã được tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng tại tòa án nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ vẫn tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân. Buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr phải thanh toán trả Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân tổng số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 1.767.418.437đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.399.816.489 đồng, Nợ lãi: 367.601.948đồng (Nợ lãi trong hạn:

290.944.138đồng, lãi quá hạn là 50.948.292đồng, lãi chậm trả lãi là 25.709.518đồng). Kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thi hành án xong ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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 khách hàng vay 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. Về xử lý tài sản thế chấp: Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp 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 DB 771511, số vào sổ cấp GCN: CS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021. Về án phí: Đương sự phải chịu 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền:

- Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn Lê Hoàng Tr và Trần Thị Tr, có nơi cư trú tại: ấp Nhơn Thuận 1, xã Tân Hòa, thành phố 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo loại việc và lãnh thổ của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

[2] Về tố tụng: Bị đơn Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã được tòa án triệu tập, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia tố tụng tại tòa án. Theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ tôn trọng Tòa án, phải có mặt theo giấy triệu tập và chấp hành quyết định của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án. Như vậy, việc bị đơn không đến Tòa án làm việc được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình về việc được nêu quan điểm, ý kiến và cung cấp chứng cứ chứng minh. Theo Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa chỉ căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng như các tài liệu mà Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập để làm căn cứ giải quyết vụ án. Về sự có mặt của bị đơn, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ vẫn tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Về nợ gốc:

Ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr (sau đây gọi tắt là “khách hàng”) có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân (sau đây gọi tắt là "NCB") - Chi nhánh Cần Thơ theo Hợp đồng cho vay số: 844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023, Khế ước nhận nợ số 01/KUNN/844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023, cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); Mục đích vay: Mua sắm trang thiết bị nội thất phục vụ đời sống; Ngày nhận nợ: 25/07/2023; Thời hạn vay: 108 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 25/01/2024 là 12,50%/năm; Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,5%/năm; Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Ngày 25/07/2023, NCB đã giải ngân và ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã nhận nợ toàn bộ số tiền nêu trên theo Khế ước nhận nợ 01/KUNN/844/CN/23/HĐCV-CTO ngày 25/07/2023;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr đã thanh toán cho NCB số tiền tổng cộng là: 151.339.717 đồng (Trong đó: tiền gốc đã trả: 183.511 đồng, tiền lãi đã trả: 151.156.206 đồng và không tiếp tục thực hiện trả nợ theo cam kết. NCB đã nhiều lần gửi thông báo, làm việc trực tiếp yêu cầu trả nợ, bàn giao tài sản bảo đảm theo đúng quy định nhưng ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr vẫn không thực hiện theo yêu cầu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng tín dụng được các bên xác lập và ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng có hình thức và nội dung, mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định của pháp luật tại khoản 7 Điều 4, khoản 2 Điều 100, điểm a khoản 3 Điều 107 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024, được sửa đổi bổ sung năm 2025 nên có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng cam kết. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân số tiền nợ gốc tạm tính đến ngày xét xử là: 1.399.816.489 đồng.

2.2. Về số tiền nợ lãi: Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, được sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định “...Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định pháp luật”. Theo hợp đồng tín dụng thì lãi suất cho vay là Lãi suất kỳ đầu tiên: LSV kể từ ngày giải ngân cho đến ngày 25/01/2024 là 12,50%/năm; Lãi suất kỳ tiếp theo: Lãi suất áp dụng đối với các khoản vay của Khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) LSCS cộng (+) 3,5%/năm; Lãi suất quá

hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả: 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Xét thỏa thuận về lãi suất trong hợp đồng trên không trái với quy định của Bộ luật dân sự 2015, Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 cũng như quy chế cho vay của các tổ chức tín dụng tại thời điểm ký kết hợp đồng nên có hiệu lực. Do đó, buộc bị đơn ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr trả tiền lãi cho nguyên đơn tạm tính đến ngày 27/3/2026 là 367.601.948đồng (Nợ lãi trong hạn: 290.944.138đồng, lãi quá hạn là 50.948.292đồng, lãi chậm trả lãi là 25.709.518đồng).

Từ những nhận định trên, cần buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr phải có nghĩa vụ trả Ngân hàng NCB toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh, tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: 1.767.418.437đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.399.816.489đồng, Nợ lãi: 367.601.948đồng (Nợ lãi trong hạn: 290.944.138đồng, lãi quá hạn là 50.948.292đồng, lãi chậm trả lãi là 25.709.518đồng).

Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019. Kể từ ngày 01/12/2023 ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền phải thanh toán trả Ngân hàng theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

2.3. Xét yêu cầu về việc xử lý tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho các khoản vay trên, khách hàng đã thế chấp tài sản bảo đảm như sau: Tài sản: 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 DB 771511, số vào sổ cấp GCN: CS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số: 213 Tờ bản đồ số: 22 Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/05/2064; Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang; Diện tích: 1859,7 m² (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất được cấp theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy. Thửa đất có 119,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc Lộ 61C. Tài sản trên bảo đảm cho các khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 063/21/HĐTC-9362 ngày 02/07/2021; Sổ công chứng 1227, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang ngày 02/07/2021.

Tuy nhiên, đại diện nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu này. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của NCB.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên 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 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn Lê Hoàng Tr và Trần Thị Tr phải chịu án phí là: 65.022.553đồng.

$36.000.000\text{đồng} + 3\% \times (1.767.418.437\text{đồng} - 800.000.000\text{đồng}) = 65.022.553\text{đồng}.$

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 70; Điều 91; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, 107 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân.

2. Buộc ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr phải thanh toán trả Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân tổng số tiền nợ gốc và lại tạm tính đến ngày 27/3/2026 là: là: 1.767.418.437đồng, trong đó: Nợ gốc: 1.399.816.489 đồng, Nợ lãi: 367.601.948đồng (Nợ lãi trong hạn: 290.944.138đồng, lãi quá hạn là 50.948.292đồng, lãi chậm trả lãi là 25.709.518đồng).

3. Kể từ ngày 28/3/2026 cho đến khi thi hành án xong ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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 khách hàng vay 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.

4. Về xử lý tài sản thế chấp: Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp 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 DB 771511, số vào sổ cấp GCN: CS02347 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 08/06/2021, cụ thể như sau: Thửa đất số: 213 Tờ bản đồ số: 22 Mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 05/05/2064; Địa chỉ: ấp Nhơn Thuận 1, xã Nhơn Nghĩa A, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang; Diện tích: 1859,7 m² (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông); Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất; Ghi chú: Thửa đất được cấp theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy. Thửa đất có 119,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn Quốc Lộ 61C. Tài sản trên bảo đảm cho các khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 063/21/HĐTC-9362 ngày 02/07/2021; Số công chứng 1227, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang ngày 02/07/2021.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Hoàng Tr và bà Trần Thị Tr phải chịu 65.022.553đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Dân 28.889.320đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại theo biên lai số 0005547 ngày 14/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

6. 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 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 các 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.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thành Sơn Nguyễn Văn Bình

Nguyễn Thị Thúy Hương

THẨM

Nơi nhận:

- *TAND TP Cần Thơ;*
- *VKSND KV 14;*
- *THADS TP Cần Thơ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hường

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA