

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - AN GIANG**

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

Bản án số: 07/2025/KDTM-ST

Ngày: 19-8-2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Yến và ông Nguyễn Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên tòa: Bà Tạ Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 82/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1),

Trụ sở chính: Tầng 1 và tầng 2, tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V - chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Văn T - chức vụ: THN Trực tiếp và XLN Vùng ĐBSCL. Địa chỉ liên lạc: 01 - 02 khu A, TTTM Phúc hợp Cần Thơ C, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người được ủy quyền lại: Ông Trần Minh P - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, SĐT: 0902653575; Ông Nguyễn Anh T1 - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, SĐT: 0976588343; Ông Lâm Minh T2 - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, SĐT: 0907060005; Ông Trần Văn D - chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại cổ phần Q, SĐT: 0979096596; Cùng địa chỉ liên hệ: C L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Nay là: 340 L, phường L, tỉnh An Giang. (Ông Nguyễn Anh T1 có mặt)

- *Bị đơn*: Hộ kinh doanh Đoàn Tự T3 (do ông Đoàn Tự T3, sinh năm 1976 làm chủ hộ kinh doanh);

Địa chỉ: Khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang.

Nơi ở hiện nay: Số B, đường L, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949;
2. Bà Lê Thị Bích Đ, sinh năm 1978;
3. Ông Đoàn Kỳ T4, sinh năm 1998;
4. Bà Cao Thị Ngọc N1, sinh năm 1998;
5. Cháu Lê Quốc H, sinh năm 2018;

Người đại diện hợp pháp của cháu H: Ông Đoàn Tự T3;

6. Cháu Đoàn Minh X, sinh năm 2022;

Người đại diện hợp pháp của cháu X: Ông Đoàn Kỳ T4 và bà Cao Thị Ngọc N1 (cha, mẹ cháu).

7. Bà Đoàn Minh T5, sinh năm 1972;
8. Ông Đoàn Tây T6, sinh năm 1974;
9. Ông Võ Đình T7, sinh năm 1996;

Cùng cư trú: Số B, đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Nay là: Số B, đường L, khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang. (Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) trình bày:

Ngày 31/5/2023, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (viết tắt là V1) và ông Đoàn Tự T3 có ký kết hợp đồng tín dụng số 3248703.23 với nội dung:

Số tiền vay: 2.500.000.000đồng; lãi suất cho vay trong hạn: tại thời điểm giải ngân là 10,5%, áp dụng trong 03 tháng đầu tiên, hết thời gian 03 tháng, lãi suất sẽ được điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở của sản phẩm cộng biên độ 3,2%/năm; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe cũ; thời hạn vay: 24 tháng; hoàn trả khoản tín dụng gốc: Cuối kỳ; ngày trả lãi: Hàng tháng vào ngày 30, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 30/6/2023; ngày trả phí: Theo quy định của ngân hàng theo từng thời kỳ.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, ông T3 và ngân hàng đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3400337.23.621 ngày 31/05/2023 để thế chấp phần đất có diện tích 90m² tọa lạc tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 34, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; hình thức sử dụng: Sử dụng chung; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; trên đất có căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 90m², diện tích sàn là 162,3m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11080 ngày 13/10/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị N, đã tặng cho ông Đoàn Tự T3 có xác nhận của Văn phòng Đ1 - chi nhánh L ngày 03/7/2018).

Ngân hàng đã tiến hành giải ngân theo cam kết, nhưng từ ngày phát sinh nợ quá hạn cho đến nay, ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán đầy đủ. Do đó, bị đơn đã vi phạm các điều khoản đã cam kết về nghĩa vụ trả nợ đã thỏa thuận với ngân hàng.

Tạm tính đến ngày 10/10/2024, ông T3 đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền 240.415.371đồng (trong đó tiền lãi là 240.410.960đồng và tiền gốc 4.411đồng) và còn nợ lại ngân hàng số tiền 2.717.930.382đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đoàn Tự T3 phải trả cho ngân hàng số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 10/10/2024 là 2.717.930.382đồng (trong đó vốn gốc là 2.499.995.589đồng; lãi trong hạn: 50.958.905đồng; lãi quá hạn: 166.975.888đồng). Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu lãi phát từ ngày 11/10/2024 cho đến khi thanh toán dứt điểm nợ vay cho Ngân hàng. Trường hợp, bị đơn không thực hiện thanh toán hoặc không thanh toán đủ số nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

Đối với phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên tài sản thế chấp ngân hàng yêu cầu Tòa án xử lý và giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Đoàn Tự T3 tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/3/2025 và tại phiên tòa trình bày:

Giữa ông T3 và Ngân hàng có ký kết với nhau hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản như Ngân hàng trình bày, ông đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi như Ngân hàng yêu cầu, đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở trên đất là mẹ và người thân họ hàng của ông T3, không có yêu cầu cũng như không có tranh chấp gì đối với vụ án này. Đối với, mục đích vay trước đây là để bổ sung vốn kinh doanh mua bán xe cũ, hiện tại ông T3 vẫn còn đăng ký kinh doanh đối với hộ kinh doanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Bích Đ, ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1, cháu Lê Quốc H (do ông T3 đại diện),

cháu Đoàn Minh X (do ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1 đại diện), bà Đoàn Minh T5, ông Đoàn Tây T6, ông Võ Đình T7:

Không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án; không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tham dự các phiên tòa do Tòa án triệu tập.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Tính đến ngày 19 tháng 8 năm 2025, ông Đoàn Tự T3 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 3.160.942.203.đồng (trong đó: vốn gốc là 2.499.991.178 đồng, lãi trong hạn là 77.801.369 đồng, lãi quá hạn là 583.149.656 đồng). Ngân hàng yêu cầu ông Đoàn Tự T3 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền trên và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 20 tháng 8 năm 2025 cho đến khi ông Đoàn Tự T3 thực hiện trả hết nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 3248703.23 ngày 31/5/2023. Đồng thời yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3400337.23.621 ngày 31/5/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) với ông Đoàn Tự T3 để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Bị đơn ông Đoàn Tự T3: Vẫn giữ nguyên phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến bổ sung.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng nhiều lần vắng không có lý do, không tham gia các phiên hòa giải, công khai chứng cứ là chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 317, 318, 319, 323, 463, 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q.

Buộc ông Đoàn Tự T3 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với số tiền vốn gốc, lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp ông Đoàn Tự T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3400337.23.621 ngày 31/5/2023 để thu hồi nợ.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Tự T3 có đăng ký kinh doanh (hình thức hộ kinh doanh) trả tiền vốn vay và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, yêu cầu duy trì hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Đoàn Tự T3 đăng ký hộ khẩu thường trú tại khóm Đ, phường L, tỉnh An Giang nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang) thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Hợp đồng tín dụng số 3248703.23 ngày 31/5/2023 giữa Ngân hàng với ông Đoàn Tự T3 được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng này có giá trị pháp lý và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía ông Đoàn Tự T3 đã không thực hiện nghĩa vụ trả vốn, lãi suất đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Đoàn Tự T3 có nghĩa vụ trả vốn, lãi tính đến ngày 19 tháng 8 năm 2025 là 3.160.942.203.đồng (trong đó: vốn gốc là 2.499.991.178 đồng, lãi trong hạn là 77.801.369 đồng, lãi quá hạn là 583.149.656 đồng) là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 463, Điều 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, do ông Đoàn Tự T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất

mà các bên thỏa thuận theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc với Ngân hàng là phù hợp quy định pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3400337.23.621 ngày 31/5/2023. Xét thấy, hợp đồng thế chấp này đã được các bên tự nguyện xác lập, có chứng nhận của văn phòng công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật nên trường hợp ông Đoàn Tự T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp để đảm bảo thi hành án.

[3.3] Qua quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ xác định tại phần đất có diện tích 90m² tọa lạc tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 34, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; hình thức sử dụng: Sử dụng chung; mục đích sử dụng: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; trên đất có căn nhà 02 tầng, diện tích xây dựng là 90m², diện tích sàn là 162,3m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH11080 ngày 13/10/2017 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho bà Nguyễn Thị N, đã tặng cho ông Đoàn Tự T3 có xác nhận của Văn phòng Đ1 - chi nhánh L ngày 03/7/2018), bao gồm những người đang sinh sống: Bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Bích Đ, ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1, cháu Lê Quốc H (do ông T3 đại diện), cháu Đoàn Minh X (do ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1 đại diện), bà Đoàn Minh T5, ông Đoàn Tây T6, ông Võ Đình T7. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để dành cho bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Bích Đ, ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1, cháu Lê Quốc H (do ông T3 đại diện), cháu Đoàn Minh X (do ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1 đại diện), bà Đoàn Minh T5, ông Đoàn Tây T6, ông Võ Đình T7 được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất gắn liền với căn nhà mà họ đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

[3.4] Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng tất cả người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham dự phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải, không tham dự phiên tòa và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án nên phải chịu hậu quả pháp lý của việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.5] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Đoàn Tự T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng số tiền 1.200.000 đồng.

[3.6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[3.6.1] Ông Đoàn Tự T3 phải chịu 95.218.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[3.6.2] Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) được nhận lại 43.179.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002243 ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 463; Điều 466 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 16 Điều 4; khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 và được Công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2 Điều 8 và 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.

- 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) đối với ông Đoàn Tự T3 (đại diện cho hộ kinh doanh Đ2).

Buộc ông Đoàn Tự T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) tổng số tiền 3.160.942.203 đồng (Ba tỷ, một trăm sáu mươi triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, hai trăm linh ba đồng), trong đó: vốn gốc là 2.499.991.178 đồng, lãi tính đến ngày 19/8/2025, lãi trong hạn là 77.801.369 đồng, lãi quá hạn là 583.149.656 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử (ngày 19/8/2025) ông Đoàn Tự T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 3248703.23 ngày 31/5/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. 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.

Trường hợp ông Đoàn Tụ T3 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số 3248703.23 ngày 31/5/2023 thì Ngân hàng 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 thuộc thửa đất số 239, tờ bản đồ số 34, diện tích: 90m², địa chỉ: phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (nay là phường L, tỉnh An Giang) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CK 647093, số vào sổ CH11080 do Sở T8 cấp ngày 13/10/2017, cập nhật cho Đoàn Tụ T3 ngày 03/7/2018 (theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 3400337.23.621 ngày 31/5/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Q với ông Đoàn Tụ T3) để thu hồi nợ.

Trường hợp việc xử lý tài sản thế chấp chưa thanh toán hết các khoản nợ thì ông Đoàn Tụ T3 còn phải thanh toán tiếp cho đến khi trả hết nợ.

2. Bà Nguyễn Thị N, bà Lê Thị Bích Đ, ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1, cháu Lê Quốc H (do ông T3 đại diện), cháu Đoàn Minh X (do ông Đoàn Kỳ T4, bà Cao Thị Ngọc N1 đại diện), bà Đoàn Minh T5, ông Đoàn Tây T6, ông Võ Đình T7 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất gắn liền với căn nhà mà mình đang sinh sống tại giai đoạn thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: ông Đoàn Tụ T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) số tiền 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Đoàn Tụ T3 phải chịu 95.218.000 đồng (chín mươi lăm triệu, hai trăm mười tám nghìn đồng) tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (V1) được nhận lại 43.179.000 đồng (bốn mươi ba triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002243 ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Thi hành án dân sự tỉnh An Giang).

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, Điều 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 9 - An Giang;
- Phòng THADS khu vực 9 - THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Thị Tuyết Kiên