

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – CẦN THƠ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 77/2025/DS-ST
Ngày 16-9-2025
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 9 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Triều Vũ Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Thanh Nhanh

Ông Thạch Thanh Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Hoàng Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Dương Hồng Thủy- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử – Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2025/TLST - DS ngày 29 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2025/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (O); địa chỉ: Tòa nhà T, A T, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hà Quang P; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ hiện trường; Địa chỉ: E T, phường P, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền số 0190/2025/UQ-OCB ngày 15/7/2025). (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Trương Quang B, sinh năm: 1978; Bà Trần Thị Hồng Đ, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trương Thị Xuân M; sinh năm: 2006 và anh Trương Quốc Đ1, sinh năm: 2012; Cùng địa chỉ: Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2025 cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (OCB) (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ đã thỏa thuận ký kết:

1/ Hợp đồng tín dụng số ST21007890/2021/PLP/HĐTD ngày 31/3/2021 và Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số ST21007890/2021/PLP/KUNN ngày 31/3/2021, cụ thể:

+ Số tiền vay: 500.000.000 đồng.

+ Thời hạn vay: 120 tháng.

+ Mục đích sử dụng vốn vay; Tiêu dùng.

+ Lãi suất vay trong hạn: Trong 03 tháng đầu; lãi suất vay: 11,5%/ năm; Từ tháng 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần.

2/ Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho Khách hàng cá nhân số 015-2021 ngày 30/3/2021, với hạn mức tín dụng là: 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay theo các Hợp đồng tín dụng/Hợp đồng thẻ tín dụng là phần đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU053746, theo Hợp đồng thế chấp số ST21007890/2021/PLP/HĐTC ngày 31/3/2021. Việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng đã ký kết. Vì không còn khả năng trả được nợ cho Ngân hàng, ông B và bà Đ đã thỏa thuận và đề nghị OCB nhận chuyển giao/ nhận bàn giao tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của ông B và bà Đ tại OCB phát sinh theo các hợp đồng tín dụng/Hợp đồng thẻ tín dụng. Trên cơ sở đề nghị của ông B và bà Đ, thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật, ngày 03/7/2023 giữa O và ông B, bà Đ đã ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, văn bản này đã được công chứng chứng thực. Tuy nhiên, sau đó ông B và bà Đ đã không thực hiện theo thỏa thuận và đồng thời Cơ quan có thẩm quyền đã từ chối giải quyết hồ sơ đăng ký biến động, sang tên tài sản thế chấp cho O dẫn tới việc xử lý tài sản thế chấp bằng phương thức nhận chính tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ không thể hoàn thành. Do đó, căn cứ theo thỏa thuận tại Phần B.III 3 của Văn bản thỏa thuận ngày 03/7/2023, nghĩa vụ của ông B và bà Đ tại OCB phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến nay vẫn còn tồn tại và ông B và bà Đ vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả nợ cho OCB theo Hợp đồng tín dụng.

Nay Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (O) yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Phú (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ) giải quyết:

1/ Hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và ông B bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn phòng C ngày 03/7/2023.

2/ Buộc ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (O) tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số ST21007890/2021/PLP/HĐTD ngày 31/3/2021 và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho Khách hàng cá nhân số 015-2021 ngày 30/3/2021, tạm tính đến ngày 16/9/2025 là 733.359.453 (Bảy trăm ba mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm năm mươi ba) đồng, trong đó gốc: 457.123.920 đồng; lãi trong hạn: 160.971.091 đồng; lãi quá hạn: 35.241.399 đồng; lãi chậm trả: 26.555.464 đồng; nợ thẻ gốc: 12.130.125 đồng; lãi quá hạn: 36.352.487 đồng, phí: 4.984.967 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thẻ tín dụng đã ký kết từ ngày 17/9/2025 cho đến khi ông B và bà Đ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng thương mại cổ phần P1. Ông B và bà Đ có trách nhiệm thanh toán khoản nợ ngay sau Quyết định, Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3/ Nếu ông B và bà Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần P1 yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU053746 theo Hợp đồng thế chấp số ST21007890/2021/PLP/HĐTC ngày 31/3/2021 để thu hồi khoản nợ theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/7/2025, bị đơn bà Trần Thị Hồng Đ trình bày: Bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà thừa nhận có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần P1 (OCB) theo các hợp đồng tín dụng như đơn khởi kiện của Ngân hàng, với số tiền vay: 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, thời hạn vay: 120 tháng; nhằm mục đích tiêu dùng, Tài sản bảo đảm cho khoản vay là phần đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn lãi tạm tính đến ngày tạm tính đến ngày 25/12/2024 là 670.387.724 (Sáu trăm bảy mươi triệu, ba trăm tám mươi bảy nghìn, bảy trăm hai mươi bốn) đồng, trong đó: Nợ gốc là 457.123.920 đồng, nợ lãi 166.741.767 đồng; Nợ thẻ tín dụng: 46.522.037 đồng. Nhưng do hoàn cảnh khó khăn xin được gia hạn thời gian trả nợ.

Trường hợp thanh toán không đầy đủ hoặc thanh toán không đủ số tiền cho Ngân hàng, thì bà đồng ý giao tài sản là phần đất thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Nay là Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ) cho Ngân hàng phát mãi.

Đối với yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và ông B bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn phòng C ngày 03/7/2023, thì bà đồng ý hủy văn bản này

Đối với bị đơn ông Trương Quang B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Xuân M, anh Trương Quốc Đ1: Kể từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự có tên nêu trên. Nhưng các đương sự không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham dự theo các giấy triệu tập của Tòa, do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng, đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Vị đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tính đến ngày 16/9/2025 là 733.359.453 (Bảy trăm ba mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm năm mươi ba) đồng, trong đó gốc: 457.123.920 đồng; lãi trong hạn: 160.971.091 đồng; lãi quá hạn: 35.241.399 đồng; lãi chậm trả: 26.555.464 đồng; nợ thẻ gốc: 12.130.125 đồng; lãi quá hạn: 36.352.487 đồng, phí: 4.984.967 đồng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng và tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày 17/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi ông B và bà Đ hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho O. Nếu ông B và bà Đ không thanh toán, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ. Hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ và các nội dung liên quan đến việc nhận tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ đã ký giữa O và ông B bao gồm: Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ, đã được Văn phòng C ngày 03/7/2023.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định 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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, những vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ hoàn trả số tiền vốn lãi theo các hợp đồng tín dụng là 733.359.453 đồng.

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng có cung cấp các Bản sao Giấy đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng dành cho khách hàng cá nhân (Bút lục 24 – 28); Hợp đồng tín dụng số ST21007890/2021/PLP/HĐTD ngày 31/3/2021 (Bút lục 29 - 35). Các chứng cứ nêu trên đều có chữ ký của ông B và bà Đ ở mục “*bên vay*” “*chủ thẻ chính*” và các giấy tờ khác có liên quan. Xét thấy, về hình thức, nội dung các văn bản này là phù hợp theo quy định của pháp luật; đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho ông B biết, nhưng ông không có ý kiến phản đối gì. Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/7/2025, bà Trần Thị Hồng Đ cũng thừa nhận bà và ông B có ký kết các hợp đồng tín dụng theo như đơn khởi kiện của Ngân hàng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, các tình tiết nêu trên là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án, nên Hội đồng xét xử khẳng định ông B và bà Đ đã vay và nhận đủ của Ngân hàng số tiền gốc theo Hợp đồng tín dụng là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, thẻ tín dụng với số tiền là 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng. Sau khi được Ngân hàng giải ngân theo hợp đồng thì ông B và bà Đ không thanh toán đúng hạn tiền lãi và tiền gốc còn lại cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Do vậy, việc ông B và bà Đ không thực hiện nghĩa vụ trả dư nợ gốc và lãi theo giao kết trong hợp đồng là đã vi phạm thỏa thuận mà các bên đã ký kết, ông B và bà Đ là người có lỗi, là người vi phạm hợp đồng nên phải chịu mọi hậu quả theo giao kết. Vì vậy, việc nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền vay gốc theo Hợp đồng tín dụng là 457.123.920 đồng; theo thẻ tín dụng là 12.130.125 đồng và lãi là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 280, Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi thì tại mục 6, Điều 1 Khế ước nhận nợ - khách hàng cá nhân số ST21007890/2021/PLP/KUNN ngày 31/3/2021 (Bút lục 34 – 35), giữa Ngân hàng và ông B, bà Đ đã giao kết mức lãi suất cho vay trong hạn trong 03 tháng đầu là 11,5%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi áp dụng lãi suất cho vay điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần, kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 30/6/2021; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Đối với thẻ tín dụng, các bên giao kết mức lãi suất trong

hạn: 30%; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; nên ông B, bà Đ phải có nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng theo giao kết là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, ông B, bà Đ phải hoàn trả cho Ngân hàng số tiền lãi theo giao kết trong các hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm 16/09/2025 với Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng là 457.123.920 đồng; lãi trong hạn: 160.971.091 đồng; lãi quá hạn: 35.241.399 đồng; lãi chậm trả: 26.555.464 đồng; Nợ thẻ gốc: 12.130.125 đồng; lãi quá hạn: 36.352.487 đồng, phí: 4.984.967 đồng và lãi phát sinh cho đến khi hoàn trả xong nợ gốc.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ đã được Văn phòng C công chứng số 4316 ngày 03/7/2023, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn có cung cấp Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ lập ngày 28/6/2023 giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ. Tại Điều 3, mục III của Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ lập ngày 28/6/2023, các bên có thỏa thuận: “ Sau khi hoàn tất việc ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/ bàn giao tài sản để xử lý nợ mà tài sản bị ngăn chặn, hứa mua, hứa bán, nhận đặt cọc hoặc bị kê biên theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc vì bất kỳ lý do gì mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối hoặc không chấp nhận việc Bên A được quyền nắm giữ/sở hữu/xử lý đối với tài sản giao/nhận cũng như không hoàn tất các thủ tục theo quy định, cụ thể: Hoàn tất các nghĩa vụ tài chính, đăng ký nắm giữ/ sở hữu tài sản.. thì toàn bộ các nội dung mà các bên đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận này và Văn bản thỏa thuận/Biên bản liên quan (nếu có) về việc bàn giao/chuyển giao tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ của bên B tại Bên A mặc nhiên chấm dứt/ hủy bỏ (không còn giá trị pháp lý)”. Mặt khác, bị đơn bà Trần Thị Hồng Đ cũng thống nhất với việc hủy văn bản thỏa thuận theo yêu cầu của Ngân hàng. Do đó, đối với yêu cầu của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận.

[3.2] Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ đã được Văn phòng C ngày 03/7/2023. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả, nên HĐXX không đặt ra xem xét.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ không thanh toán được nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ST21007890/2021/PLP/HĐTC ngày 31/3/2021 đối với phần đất có diện tích 81,4m², thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 053746 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 13/7/2020 cho bà Trần Thị Hồng Đ (Bút lục A – 14), HĐXX xét thấy:

[4.1] Theo Biên bản xem xét thẩm định tài sản 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ xác định: Phần tài sản đang tranh chấp thuộc thửa đất số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 053746 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh S cấp ngày 13/7/2020 cho bà Trần Thị Hồng Đ. Hiện trạng trên đất tranh chấp gồm có căn nhà cấp 4 có kết cấu: nhà tiền chế ngang 4.95m x dài 6m8; căn nhà chính ngang 4.25m dài 10.5m. Có kết cấu nhà tiền chế mái tôn, tường lửng, vách tol, nền xi măng. Kết cấu nhà chính: Cột bê tông, lát gạch men, vách tường, gác lửng. Hiện đang do bà Trần Thị Hồng Đ, ông Trương Quang B, bà Trương Thị Xuân M và ông Trương Quang Đ2 quản lý, sử dụng.

[4.2] Từ những phân tích nêu trên đã đủ cơ sở khẳng định ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ đã tự nguyện dùng tài sản của mình là quyền sử dụng đất, thuộc sở hữu của ông bà để thế chấp cho Ngân hàng, nhằm bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của ông B và bà Đ. Mặt khác về nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp nêu trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, xét yêu cầu của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cần Thơ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 550.000 (Năm trăm năm mươi ngàn) đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng đã nộp xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 18, 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: Bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ phải chịu 33.334.378 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn Ngân hàng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 235; Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 299, Điều 325; Điều 463, khoản 1 và khoản 5 Điều 466, của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Căn cứ Điều 7 và Điều 13 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, lãi phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 18, 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] Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận về việc chuyển giao/bàn giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ký giữa OCB với ông Trương Quang B, bà Trần Thị Hồng Đ đã được Văn phòng C ngày 03/7/2023.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P1) P (OCB): Buộc bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn dư nợ tính đến ngày xét xử với số tiền là 733.359.453 (Bảy trăm ba mươi ba triệu, ba trăm năm mươi chín ngàn, bốn trăm năm mươi ba) đồng, trong đó gốc: 457.123.920 đồng; lãi trong hạn: 160.971.091 đồng; lãi quá hạn: 35.241.399 đồng; lãi chậm trả: 26.555.464 đồng; nợ thẻ gốc: 12.130.125 đồng; lãi quá hạn: 36.352.487 đồng, phí: 4.984.967 đồng và ông B và bà Đ còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh tính trên số nợ gốc theo hợp đồng kể từ ngày 17/9/2025 cho đến khi trả xong số nợ gốc.

[3] Trường hợp bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 (O), thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số ST21007890/2021/PLP/HĐTC ngày 31/3/2021 đối với phần đất có diện tích 81,4m², thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 53, đất tọa lạc tại Ấp E, xã L, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 053746 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp ngày 13/7/2020 cho bà Trần Thị Hồng Đ. Hiện trạng trên đất tranh chấp gồm có căn nhà cấp 4 có kết cấu: nhà tiền chế ngang 4.95m x dài 6m8; căn nhà chính ngang 4.25m dài 10.5m. Có kết cấu nhà tiền chế mái tol, tường lửng, vách tol, nền xi măng. Kết cấu nhà chính: Cột bê tông, lát gạch men, vách tường, gác lửng.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 550.000 (Năm trăm năm mươi ngàn) đồng, số tiền này nguyên đơn Ngân hàng đã nộp xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại 550.000 (Năm trăm năm mươi ngàn) đồng đồng cho nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trương Quang B và bà Trần Thị Hồng Đ phải chịu 33.334.378 (Ba mươi ba triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn, ba trăm bảy mươi tám) đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP P1 (O) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 15.407.540 (Mười lăm

triệu, bốn trăm lẻ bảy ngàn, năm trăm bốn mươi) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009353 ngày 25/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Cần Thơ).

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày tổng đạt hợp lệ bản án theo quy định pháp luật.

[7] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của 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:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 9 – Cần Thơ;
- Phòng THADS
khu vực 9 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Tăng Triều Vũ Hà