

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: **210/2025/DS-PT**
Ngày 04 - 6 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Minh Trung**

Bà **Bùi Thị Phương Loan**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hứa Như Nguyễn** là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau Bà **Nguyễn Thị Diễm Thuý** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04/6/2025 tại Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2025/TLPT-DS ngày 16/4/2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 04/3/2025 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2025/QĐPT-DS ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1**; Địa chỉ: Tòa nhà T, A T, P. T, TP ., TP . Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà **Nguyễn Diễm P** - Chuyên viên thu hồi nợ hiện trường. Địa chỉ: Số A, N, phường H, thành phố C, theo giấy ủy quyền ngày 10/4/2025 (có mặt).

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Chí N**, sinh năm 1984 (vắng mặt), Bà **Trương Thị L**, sinh năm 1983 (vắng mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Văn Thị B**, sinh năm: 1944 (có mặt).

2/ Bà **Văn Thị L1**.

3/ Ông **Duy Văn T**, sinh năm: 1954.

4/ Bà **Nguyễn Thị E**, sinh năm: 1966.

5/ Ông **Nguyễn Văn H**.

6/ Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm: 1968.

7/ Ông **Dương Văn T1**, sinh năm: 1963.

8/ Bà **Lê Thị N1**. Tất cả người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà E, bà N1, ông T1: Ông Dương Việt K1 sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Khóm G, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện ngày 26/6/2024 của ngân hàng TMCP P1 (O), biên bản hòa giải ngày 22/7/2024 và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Diễm P trình bày:*

Ngày 29/3/2022, Ngân hàng TMCP P1- Chi nhánh C, Phòng G có ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L số 55/2022/HĐTD-OCB-CN và khế ước nhận nợ số 55.05/2022/KUNN-OCB ngày 22/12/2023 để vay số tiền 800.000.000 đồng. Thời hạn vay 5 tháng, lãi suất 9%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh chế biến hàng thủy sản, kho đông.

Ngoài ra ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L có thực hiện hợp đồng hạn mức thẻ tín dụng vào ngày 28/3/2022 số tiền 40.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay trên ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại hợp đồng số 55/2022/BĐ ngày 19/3/2022: Thửa đất số 32 và 33 tờ bản đồ số 13, diện tích 12.170m² đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (trong đó 300m² đất ở, 2.670m² đất vườn, còn lại đất trồng lúa) đứng tên bà Văn Thị B, cấp ngày 17/12/1997 đã đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Chí N vào ngày 17/02/2022.

Quá trình vay ông N và bà L đã thanh toán các khoản lãi cho ngân hàng được 21.884.450 đồng. Kể từ tháng 5/2024, phía ông N, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng.

Nay ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L trả cho Ngân hàng TMCP P1 toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2024 là 876.473.769 đồng (Trong đó vốn vay theo hợp đồng là 800.000.000 đồng; lãi quá hạn 26.753.850 đồng (vốn thẻ tín dụng 40.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.101.159 đồng, lãi quá hạn 600.000 đồng) và L2 phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký; Trường hợp không trả được nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

- *Tại biên bản hòa giải ngày 22/7/2024, bị đơn ông Nguyễn Chí N trình bày:* Ông thống nhất nội dung khởi kiện của đại diện của ngân hàng TMCP P1 trình bày về thời gian đã ký hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng và thế chấp tài sản, tại ngân hàng để vay số tiền 800.000.000 đồng và thẻ tín dụng 40.000.000 đồng vào năm 2022. Khi vay vợ chồng ông trả lãi đầy đủ. Tuy nhiên, vào cuối năm 2023 đến nay gia đình gặp khó khăn trong việc kinh doanh, do khách hàng không trả nợ nên chưa trả được khoản lãi và vốn cho Ngân hàng đúng như ngân hàng trình bày.

Tổng số tiền tạm tính đến ngày 22/7/2024 là 876.437.769 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký; Trường hợp không trả được nợ thì ông

đồng ý giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để trả khoản nợ trên cho ngân hàng.

Trên phần đất thế chấp cho ngân hàng. Năm 2023, có cổ cho bà dì Văn Thị L1, ông Duy Văn T diện tích 3,5 công (tầm 3m), giá 200 triệu đồng, thời hạn 05 năm. Phần diện tích còn lại thì vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng. Không có sang nhượng, cầm cố cho ai. Trên đất có xây dựng 03 căn nhà: Nhà của bà N2 tên bà Văn Thị B và ông Lê Trung T2 (đã chết) thì vợ chồng ông đang sống chung với bà N2; Nhà của cha mẹ tên Nguyễn Văn H (chồng sau của bà E) và Nguyễn Thị E; Nhà của người dì tên Nguyễn Thị K và Dương Văn T1 đã xây dựng trên đất trước khi thế chấp ngân hàng.

- *Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Văn Thị B, bà Văn Thị L1, ông Duy Văn T, bà Nguyễn Thị E, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N1 không có yêu cầu gì và cũng không có ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2025/DS-ST ngày 04/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P1. Buộc ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 số tiền là 957.283.925 đồng (*Chín trăm năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ba nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng*). Trong đó vay thế chấp 895.255.691 đồng (vốn 800.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.234.656 đồng, lãi quá hạn 86.991.035 đồng. Vay thế tín dụng 62.058.234 đồng (vốn 40.000.000 đồng, nợ lãi 22.058.234 đồng) tính đến ngày 04/3/2025.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 05/3/2025, Khách hàng vay 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên 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 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.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 phải trả cho ông Nguyễn Chí N. Giấy tờ về tài sản thế chấp của ông Nguyễn Chí N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L988369, là tài sản thế chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn T3 đăng ký vào ngày 19/3/2022 khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 55/2022/BĐ ngày 19/3/2022. Trường hợp ông Nguyễn Chí N không trả hoặc trả không đầy đủ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 11.571,8m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc các thửa số 190 và 199, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L988369, số vào sổ cấp 13687 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Văn Thị B vào 17/12/1997 đã đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Chí N vào ngày 17/02/2022 để thu hồi nợ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/01/2024 Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 kháng cáo yêu cầu công nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp QSDĐ số 55/2022/BĐ ngày 29/3/2022 ký kết giữa Ngân hàng với ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà P đại diện Ngân hàng cho rằng tuy hồ sơ không có xác nhận hai căn nhà của bà E và bà K nhưng hợp đồng thế chấp là tòa bộ diện tích đất được cấp, nên kiến nghị HĐXX sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ hợp đồng thế chấp đối với toàn bộ diện tích đất đã thế chấp.

Bà B yêu cầu được giữ lại căn nhà của bà đang ở.

Ông K1 Ngân hàng có lỗi khi nhận thế chấp vì trên đất có hai căn nhà của bà E, bà K1 nhưng không hỏi ý kiến hai người này nên kiến nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự tuân thủ đúng trình tự quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, khi nhận thế chấp có 3 căn nhà nhưng chỉ làm hồ sơ 01 căn nên theo án lệ số 11 cần ghi lời khai của họ, cấp sơ thẩm chưa ghi nên kiến nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa ghi ý kiến của bà E và bà K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 (Ngân hàng) thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để HĐXX xem xét kháng cáo. Về thẩm quyền, cấp sơ thẩm xác định đúng thẩm quyền, đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết đúng quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà L vắng mặt, ông bà được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt, theo quy định tại đoạn 4, khoản 3, điều 296 Bộ luật TTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông, bà.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng: Tại mục 1.2 điều 2 của hợp đồng thế chấp số 55/2022/BĐ ngày 29/3/2022 có quy định “1.2 Phần công trình, diện tích cải tạo, đầu tư, xây dựng thêm và các tài sản khác gắn liền với các thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này...” quy định này được đại diện Ngân hàng giải thích là những tài sản phát sinh sau khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản và những tài sản phát sinh này là tài sản của người thế chấp, ở đây căn nhà của bà Nguyễn Thị E ông Nguyễn Văn H xây dựng vào năm 2018; Nhà của bà Nguyễn Thị K ông Dương Văn T1 xây dựng năm 2015, hai căn nhà này đều được xây dựng trước khi ông N bà L vay thế chấp tài sản nên không thuộc trường hợp áp dụng theo quy định này. Còn căn nhà mà ông N bà L dùng làm tài sản thế chấp hiện tại bà B đang quản lý, sử dụng xây dựng vào năm 2018, khi ông N bà L thế chấp căn nhà này có làm xác nhận của chính quyền địa phương lưu trong hồ sơ thế chấp BL số 10, ngược lại hai căn nhà của bà E ông H và căn nhà của bà K ông T1 không có xác nhận của chính quyền địa phương khi thế chấp. Tại điểm a mục 2 điều 5 của

hợp đồng thế chấp số 55 nêu trên quy định “..*Ngân hàng có quyền yêu cầu bên thế chấp cung cấp thông tin về thực trạng tài sản thế chấp và giám sát, kiểm tra trực tiếp tài sản thế chấp.*..” theo quy định này khi nhận thế chấp Ngân hàng có nghĩa vụ giám sát, kiểm tra tài sản nhận thế chấp, nhưng không phát hiện hai căn nhà của bà E ông H và căn nhà của bà K ông T1 đã xây dựng trên đất để đưa vào làm tài sản thế chấp là trách nhiệm của Ngân hàng. Do đó án sơ thẩm không xử lý đối với phần diện tích đất mà bà E ông H và bà K ông T1 đã cất nhà ở như hiện tại là hoàn toàn phù hợp, vì vậy kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện VKS tham gia phiên tòa kiến nghị tạm ngừng phiên tòa ghi ý kiến của bà E và bà K, tuy nhiên tại phiên tòa đại diện NH thừa nhận khi thẩm định có thấy hai căn nhà của bà E và bà K nhưng do họ vắng mặt nên không hỏi ý kiến của họ, trong khi ông N chỉ làm xác nhận 1 căn nhà, hơn nữa tại phiên tòa bà E và bà K ủy quyền cho ông K1 tham gia tố tụng, ông K1 cũng trình bày rõ ý kiến của mình, nên không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa như đề nghị của VKS.

[4] Án phí phúc thẩm Ngân hàng phải chịu theo quy định tại điều 148 BLTTDS.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 80/2025/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ Phần P1. Buộc ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 số tiền là 957.283.925 đồng (*Chín trăm năm mươi bảy triệu hai trăm tám mươi ba nghìn chín trăm hai mươi lăm đồng*). Trong đó vay thế chấp 895.255.691 đồng (vốn 800.000.000 đồng, lãi trong hạn 8.234.656 đồng, lãi quá hạn 86.991.035 đồng. Vay thế tín dụng 62.058.234 đồng (vốn 40.000.000 đồng, nợ lãi 22.058.234 đồng) tính đến ngày 04/3/2025.

Kể từ ngày tiếp theo ngày 05/3/2025, ông N bà L 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 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ, thì lãi suất theo Quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh theo hợp đồng đã ký .

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 phải trả cho ông Nguyễn Chí N. Giấy tờ về tài sản thế chấp của ông Nguyễn Chí N là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L988369, là tài sản thế chấp được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Trần Văn T3 đăng ký vào ngày 19/3/2022 khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 55/2022/BĐ ngày 19/3/2022. Trường hợp ông Nguyễn Chí N không trả hoặc trả không đầy đủ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mại, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 11.571,8m² và toàn bộ tài sản trên đất thuộc các thửa số 190 và 199, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L988369, số vào sổ cấp 13687 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Văn Thị B vào 17/12/1997 đã đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Chí N vào ngày 17/02/2022 để thu hồi nợ (Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 02/12/2024 của Công ty TNHH M).

2. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 không phải chịu. Ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc 42.558.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L trả lại Ngân hàng, số tiền 42.558.000 đồng đồng (*Bốn mươi hai triệu năm trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày ngân hàng P1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N bà L không thi hành xong khoản tiền trên, thì ông bà còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm Ông Nguyễn Chí N và bà Trương Thị L phải nộp số tiền 40.718.500 đồng (*Bốn mươi triệu bảy trăm mười tám nghìn năm trăm đồng*). Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 được hoàn lại số tiền 19.017.000 đồng theo biên lai thu số 0005248 ngày 02/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Án phí phúc thẩm Ngân hàng Thương mại Cổ phần P1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 14/3/2025 Ngân hàng đã dự nộp số tiền này theo biên lai số 05339 của Chi cục THA dân sự huyện Trần Văn T3 được chuyển thu.

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 thoả 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Ninh Quang Thế