

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 108/2025/DS-ST

Ngày 15 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản là quyền
sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Duyên Văn Hiền.

Bà Lê Trường An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thêu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Chí Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2025/TLST-DS ngày 24/4/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2025/QĐXXST-DS ngày 11/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S. (Gọi tắt là Ngân hàng).

Địa chỉ trụ sở: Số B N, phường V, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số B N, phường X, thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thanh D – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Tuấn M – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Sông Đ. (Theo Giấy ủy quyền số: 4039/2024/QĐ-PC ngày 27/12/2024 của Tổng giám đốc).

Người được ông M ủy quyền lại: Ông Trần Biên C – Phó phòng giao dịch Sông Đ. (Theo Giấy ủy quyền số: không số/GUQ-PGDSD ngày 08/4/2025).

Địa chỉ nhận thông báo: Số B khóm A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Này là số 224 ấp A, xã S, tỉnh Cà Mau).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977.

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Khóm F, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp F, xã S, tỉnh Cà Mau).

Ông C có mặt. Bà P và ông H vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2025 của nguyên đơn, lời trình bày của người đại diện có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện: Ngày 04/12/2020 Ngân hàng với bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H ký kết hợp đồng cho vay số: 202025877601 (gọi tắt là hợp đồng tín dụng) và đến ngày 29/11/2023 hai bên thống nhất ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng với nội dung: Ngân hàng cho bà P và ông H vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm. Sau khi ký hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng đã giải ngân cho bà P và ông H nhận tổng số tiền 700.000.000 đồng (Với mức lãi suất 10%/năm, cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần) theo giấy nhận nợ số: LD2333300596.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho khoản nợ vay nêu trên, giữa Ngân hàng với bà P và ông H đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số: 202012011595721 ngày 04/12/2020 (gọi tắt là hợp đồng thế chấp) và đến ngày 29/11/2023 hai bên thống nhất ký thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp với nội dung: Thế chấp toàn bộ diện tích đất 59,8 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 6 và 59,7 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 144 và 59,8 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 39 – tờ bản đồ số 12 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ) số: CE 836901, số: CE 836947, số: CE 836900 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T, tỉnh Cà Mau cấp vào các ngày 04/5/2027, ngày 10/5/2017 cho bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H, hợp đồng thế chấp đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ngày 13/12/2022 Ngân hàng cấp thẻ tín dụng cho bà P theo giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân với hạn mức thẻ 30.000.000 đồng (lãi suất trong hạn 25%/năm, lãi suất quá hạn 37,5%/năm).

Quá trình thực hiện hợp đồng bà P và ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ các khoản nợ vay theo thỏa thuận tính đến hết ngày 14/8/2025 bà P và ông H còn nợ theo hợp đồng cho vay 779.641.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.465.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 25.175.832 đồng); nợ thẻ tín dụng 17.083.382 đồng.

Nay ông C đại diện cho Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bà P và ông H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng cho vay giấy đề nghị kèm hợp đồng cấp thẻ tín dụng cá nhân đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Yêu cầu tiếp tục duy trì toàn bộ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng. Đối với tiền xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp 600.000 đồng yêu cầu bà P và ông H hoàn trả lại cho Ngân hàng.

- Đối với bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành mời và triệu tập nhiều lần để làm việc và hai lần để xét xử, nhưng đều vắng mặt không rõ lý do, nên không ghi nhận được ý kiến. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên phát biểu:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tiến hành và thực hiện đúng theo quy định. Đối với bị đơn vắng mặt không có lý do trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa không có lý do đã không chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà P và ông H có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng cho vay 779.641.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.465.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 25.175.832 đồng); nợ thế tín dụng 17.083.382 đồng tính đến hết ngày 14/8/2025 và kể từ ngày 15/8/2025 bà P và ông H còn phải chịu lãi phát sinh theo các hợp đồng mà các bên đã ký kết cho khi trả dứt nợ cho Ngân hàng. Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên để đảm bảo việc thi hành án. Án phí và chi phí đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét về thủ tục:* Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để xét xử, nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự - đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025 (BLTTDS) xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán tiền nợ theo hợp đồng tín dụng, đồng thời yêu cầu duy trì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp để đảm bảo việc thi hành án. Xét thấy bị đơn có nơi cư trú tại xã S, tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau thụ lý giải quyết vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[3.1] *Về hợp đồng tín dụng:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác để triệu tập bị đơn hợp lệ tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nhưng bà P và ông H đều không đến để tham gia và cũng không có ý kiến phản đối gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời bà P và ông H cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã thanh toán xong các khoản nợ theo yêu cầu của Ngân hàng. Như vậy, có căn cứ xác định thực tế bà P và ông H còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng cho vay 779.641.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.465.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 25.175.832 đồng); nợ thế tín dụng 17.083.382 đồng tính đến hết ngày 14/8/2025 và kể từ ngày 15/8/2025 bà P và ông H còn phải chịu lãi suất thỏa thuận theo hợp đồng giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật chuyên ngành và luật chung. Do bà P và ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên cần buộc bà P và ông H có nghĩa vụ trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng và lãi

phát sinh theo các hợp đồng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 100, Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng (LCTCTD).

[3.2] *Về hợp đồng thế chấp tài sản*: Xét thấy hợp đồng thế chấp được thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm và hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319 Bộ luật dân sự (BLDS), nên cần tiếp tục duy trì toàn bộ tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng là đúng và buộc bà P và ông H giao toàn bộ tài sản thế chấp để thi hành án cho Ngân hàng nếu không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

[4] *Chi phí tố tụng*: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, nên bà P và ông H phải chịu theo quy định tại Điều 155 BLTTDS. Buộc bà P và ông H trả cho Ngân hàng số tiền 600.000 đồng.

[5] *Về án phí*: Bà P và ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với số tiền Tòa án buộc trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 BLTTDS và điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, 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 (Nghị quyết số: 326). Đối với yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí của Ngân hàng đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155 BLTTDS; Điều 317, Điều 318, Điều 319, BLDS; Điều 100, Điều 103 LCTCTD; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S.

+ Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S nợ theo hợp đồng cho vay 779.641.585 đồng (Trong đó: Nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.465.753 đồng, nợ lãi quá hạn là 25.175.832 đồng); nợ thẻ tín dụng 17.083.382 đồng tính đến hết ngày 14/8/2025 và kể từ ngày 15/8/2025 bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối số tiền nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo lãi phát sinh theo các hợp đồng, giấy đề nghị kèm hợp đồng và bản các điều khoản kèm theo đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

+ Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp, bao gồm: Toàn bộ diện tích đất 59,8 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 6 và 59,7 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 144 và 59,8 m² (Loại đất ở tại đô thị) – thửa số 39 – tờ bản đồ số 12 theo các GCNQSDĐ số: CE 836901, số: CE 836947, số: CE 836900 của UBND

huyện T, tỉnh Cà Mau cấp vào các ngày 04/5/2027, ngày 10/5/2017 cho bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H để đảm bảo việc thi hành án cho Ngân hàng.

* Trường hợp bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H không trả được nợ gốc và (hoặc) lãi đúng hạn, thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được duy trì nêu trên để thu hồi nợ.

* Trường hợp tài sản thế chấp được xử lý theo quy định của pháp luật để thi hành án cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H giao tài sản thế chấp để thi hành án.

2. Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền 600.000 đồng.

Kể từ ngày Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên mà bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS đối với số tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch:

+ Buộc bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn H phải nộp là 35.868.999 đồng.

+ Ngân hàng thương mại cổ phần S đã dự nộp tạm ứng án phí trước với số tiền 17.188.000 đồng theo biên lai thu số: 0005534 ngày 17/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự (THADS) huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau) được hoàn lại toàn bộ.

4. Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau (gửi mail);
- VKSND khu vực 3 – Cà Mau;
- Phòng THADS khu vực 3 – Cà Mau;
- Đương sự, NTGTT khác;
- Lưu HSVA, VT.

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

Trương Huỳnh Hải