

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6 – CÀ MAU**

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

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST

Ngày 14 – 7 – 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 6, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Cẩm
2. Ông Lê Trường Hận

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 527/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2025 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 199/2025/QĐXX-ST ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần C; trụ sở: Số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B; chức vụ: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP C; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh H; chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh B2 (văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024); người được ông Nguyễn Mạnh H ủy quyền lại: Bà Trương Kiều D; Chức vụ: Trưởng phòng Bán lẻ, V1 Chi nhánh B2; địa chỉ: T Bạc Liêu Số A đường H, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) (Theo văn bản số 09/UQ-CNBL1-TH ngày 08/7/2024).

2. *Bị đơn:* Bà Mã Ngọc L, sinh năm 1991; địa chỉ: Số I, khóm B, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); đại diện theo ủy quyền: Ông Mã Văn B1 (văn bản ủy quyền ngày 12/8/2024)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- + Bà Lâm Thị H1 sinh năm 1966 và ông Mã Văn B1, sinh năm 1965
- + Ông Mã Kiệt V, sinh năm 1989.

+ Ông Mã Kiệt M, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số B đường H, khóm B, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau).

+ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; tổ chức kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C; trụ sở: Số G N, phường A, tỉnh Cà Mau; đại diện theo pháp luật: Ông Trương Thanh T

+ Văn phòng C1; trụ sở: Số D, đường P, phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau); đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị N – chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

(Các đương sự vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án đại diện theo ủy quyền Ngân hàng Thương mại cổ phần C trình bày:

Ngày 12/4/2023, bà Mã Ngọc L và Ngân hàng TMCP C – chi nhánh B2 thỏa thuận ký Hợp đồng cho vay hạn mức số BL-72-016/2023-HĐCVHM/NHCT862. Theo nội dung hợp đồng thể hiện Ngân hàng cấp hạn mức cho bà L vay số tiền 9.300.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh và mua bán dụng cụ ngư lưới cụ, lãi suất vay 9,5%/năm, thời hạn 6 tháng trên từng giấy nhận nợ. Bà L đã nhận đủ số tiền vay 9.300.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ sau:

Giấy nhận nợ số 11 ngày 12/10/2023 số tiền 1.100.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 12 ngày 13/10/2023 số tiền 1.200.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 13 ngày 17/10/2023 số tiền 1.200.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 14 ngày 19/10/2023 số tiền 1.300.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 15 ngày 23/10/2023 số tiền 1.500.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 16 ngày 11/11/2023 số tiền 1.600.000.000 đồng.

Giấy nhận nợ số 17 ngày 26/01/2024 số tiền 1.400.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Mã Ngọc L, ông Mã Kiệt V, ông Mã Văn B1 và bà Lâm Thị H1 có ký các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với Ngân hàng, cụ thể như sau:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ/NHCT862 ngày 20/11/2020 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056-1/2020/HĐBĐ-SĐBS-1/NHCT862 ngày 28/01/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1 và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 1.084,8m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 32 tại đường G, xã H, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 135240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020 cho ông Mã Văn B1.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 07/7/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1 và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 27,4m² thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 13 tại phường C, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 007773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2017 cho hộ bà Lâm Thị H1.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-109/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 25/10/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL-39-109/2017-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 21/01/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-39-109/2021-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 26/11/2021. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1 và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B. Tài sản thế chấp gồm:

- + Quyền sử dụng đất diện tích 553,6m² và nhà ở 2 tầng gắn liền với đất thuộc thửa 563, tờ bản đồ số 5 tại đường C, phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365514 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã Ngọc L.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 614,4m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365515 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã Ngọc L.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2024. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C1 và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 349,2m² thuộc thửa 1682, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561456 do UBND Thành phố B cấp ngày 03/4/2014 cho bà Lâm Thị H1 và ông Mã Văn B1.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với Bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2024. Hợp đồng đã được công

chúng tại Văn phòng C1 và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố B. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 107,3m² thuộc thửa 1673, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561378 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 168,3m² thuộc thửa 1672, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561377 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/3/2024, Ngân hàng đã nhiều yêu cầu bà L trả nợ nhưng bà L không thực hiện nên toàn bộ khoản vay của bà L đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bà L và ông mã văn B1 là người có trách nhiệm liên đới trả số tiền tính đến ngày 14/7/2025 là 11.094.471.918 đồng (Trong đó: nợ gốc 9.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.270.787.671 đồng, nợ lãi quá hạn 523.684.247 đồng) và tiền lãi thực tế phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp bà L, ông B1 không trả được nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn Bà Mã Ngọc L do ông Mã Văn B1 là đại diện trình bày thống nhất có vay tiền ngân hàng và thống nhất để ngân hàng phát mãi tài sản trong trường hợp không thanh toán được nợ.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kiệt M, ông Mã Kiệt V, bà Lâm Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần đến tham gia phiên tòa, phiên hòa giải nhưng vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, tuy nhiên có vi phạm khoản 2 Điều 227 BLTTDS về hoãn phiên tòa nhiều lần nên Viện kiểm sát kiến nghị rút kinh nghiệm. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C, Văn phòng C1 yêu cầu xét xử vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mã Văn B1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn B1, ông Mã Kiệt M, ông Mã Kiệt V, bà Mã Ngọc L, bà Lâm Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định.

- Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 317, 320, 321, 463, 466 BLDS, Nghị Quyết 326 của Quốc Hội:

- Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP C. Buộc bà Mã Ngọc L trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 14/7/2025 là 11.094.471.918 đồng (Trong đó: nợ gốc 9.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.270.787.671 đồng, nợ lãi quá hạn 523.684.247 đồng) và tiền lãi quá hạn thực tế phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp bà L không trả được nợ thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu Phòng Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là các quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 232 tờ bản đồ số 13 và 01 căn nhà loại II kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, đồ sàn bên tông tầng lầu 1, 2, 3 và ban công, khung cửa nhôm cao cấp gắn liền với đất tại phường C, thành phố B (nay là phường B, tỉnh Cà Mau)

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 112 tờ bản đồ số 32 và tài sản gắn liền với đất tại đường G, xã H, thành phố B (nay là phường H, tỉnh Cà Mau)

+ Quyền sử dụng đất tại thửa 563 tờ bản đồ số 05 đất và 01 căn nhà loại II.1a.1 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, 02 tầng (01 tầng trệt, 01 tầng lầu) tại đường C, phường N, thành phố B (nay là phường H, tỉnh Cà Mau)

+ Quyền sử dụng đất tại các thửa 564, 1682, 1672, 1673 cùng tờ bản đồ số 5 và nhà xưởng khung cột bê tông cốt thép gắn liền với đất tại đường C, phường N, thành phố B (nay là phường H, tỉnh Cà Mau)

Về chi phí tố tụng: Bà Mã Ngọc L phải chịu.

Về án phí: Bà Mã Ngọc L phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cà Mau. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng, bị đơn có đăng ký kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, mục đích vay là bổ sung vốn mua bán cụ ngư lưới cụ, sử dụng vốn vay vì mục đích lợi nhuận nên Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Mã Ngọc L có nơi cư trú tại phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) nên theo quy định tại khoản 1 Điều

35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C, Văn phòng C1 yêu cầu xét xử vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mã Văn B1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn B1, ông Mã Kiệt M, ông Mã Kiệt V, bà Lâm Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án:

Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 12/4/2023, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C và Bà Mã Ngọc L thỏa thuận ký Hợp đồng cho vay hạn mức số BL-72-016/2023/HĐCVHM/NHCT862. Theo nội dung hợp đồng thể hiện Ngân hàng cấp hạn mức cho bà L vay số tiền 9.300.000.000 đồng, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh và mua bán dụng cụ ngư lưới cụ, lãi suất vay 9,5%/năm, thời hạn 6 tháng trên từng giấy nhận nợ. Bà L đã nhận đủ số tiền vay 9.300.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 05/3/2024 nên toàn bộ khoản vay của bà L đã chuyển sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu bà L thanh toán nợ theo cam kết tại hợp đồng tín dụng.

Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu bà L trả số nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, thấy rằng hợp đồng tín dụng có thể hiện đầy đủ số tiền vay, mục đích vay, thời hạn vay tiền, thời điểm trả nợ, phương thức trả nợ và các điều khoản khác được các bên thỏa thuận. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận của các bên là phù hợp, không trái quy định pháp luật nhưng khách hàng vay đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng. Phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Mã Văn B1 cũng đồng ý thanh toán gốc, lãi cho ngân hàng, do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần C đối với bà Mã Ngọc L, buộc bà Mã Ngọc L thanh toán cho ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm cụ thể là 11.094.471.918 đồng (Trong đó: nợ gốc 9.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.270.787.671 đồng, nợ lãi quá hạn 523.684.247 đồng)

Xét yêu cầu khởi kiện của N1 về việc buộc ông Mã Văn B1 có nghĩa vụ trả nợ vay chung với Bà Mã Ngọc L. Căn cứ vào đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh kiêm phương án/dự án vay – trả nợ ngày 12/4/2023 ông Mã Văn B1 cam kết *“ông B1 có trách nhiệm liên đới trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ khoản vay mà bà Mã Ngọc L đề nghị vay tại văn bản này”*, do đó yêu cầu khởi kiện của ngân hàng đối với ông Mã Văn B1 là có cơ sở, ông B1 có nghĩa vụ liên đới với bà Mã Ngọc L thanh toán cho ngân hàng khoản vay theo hợp tín dụng đã nêu trên.

Đối với hợp đồng thế chấp tài sản, để đảm bảo cho khoản vay trên của ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L và Ngân hàng Thương mại cổ phần C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Văn B1, ông Mã Kiệt

M, ông Mã Kiệt V, bà Mã Ngọc L, bà Lâm Thị H1 đã ký kết các Hợp đồng thế chấp bất động sản cụ thể:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ/NHCT862 ngày 20/11/2020 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056_1/2020/HĐBĐ-SĐBS-1/NHCT862 ngày 28/01/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 1.084,8m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 32 tại đường G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 135240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020 cho ông Mã Văn B1. Hiện trạng đất trống, hai bên xây tường rào bao quanh cao khoảng 01m, cọc trụ bê tông cốt thép.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 07/7/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 27,4m² thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 13 tại phường C, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 007773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2017 cho hộ bà Lâm Thị H1. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà loại II kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, đồ sàn bên tông tầng lầu 1, 2, 3 và ban công, khung cửa nhôm cao cấp.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-109/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 25/10/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL-39-109/2017-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 21/01/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-39-109/2021-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 26/11/2021. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 553,6m² và nhà ở 2 tầng gắn liền với đất thuộc thửa 563, tờ bản đồ số 5 tại đường C, phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365514 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã Ngọc L. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà loại II.1a.1 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, 02 tầng (01 tầng trệt, 01 tầng lầu).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 614,4m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365515 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã Ngọc L.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà

Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2024. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 349,2m² thuộc thửa 1682, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561456 do UBND Thành phố B cấp ngày 03/4/2014 cho bà Lâm Thị H1 và ông Mã Văn B1.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với Bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2024. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 107,3m² thuộc thửa 1673, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561378 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 168,3m² thuộc thửa 1672, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561377 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

Tại các thửa 564, 1682, 1672 cùng tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại tại đường C, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nêu trên hiện trạng trên đất có nhà xưởng khung cột bê tông cốt thép.

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trong trường hợp ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc không thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp và các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp để ngân hàng thu hồi nợ. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật, tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, ông Mã Văn B1 có lời khai đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản trong trường hợp không thanh toán được nợ. Đối với bị đơn Bà Mã Ngọc L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mã Kiệt M, ông Mã Kiệt V, bà Mã Ngọc L, bà Lâm Thị H1 cũng không có văn bản ý kiến phản đối về vấn đề này.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 27,4m² thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 13 tại phường C, thành phố B cấp cho hộ bà Lâm Thị H1 nhưng tại biên bản xác minh Công an phường C2, thành phố B xác nhận tại thời điểm từ ngày 14/02/2007 đến nay hộ bà Lâm Thị H1 gồm có các thành viên: Bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1, ông Mã Kiệt M và Bà Mã Ngọc L. Tuy nhiên, ông Mã Kiệt M – sinh ngày 05/9/2001 nên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M còn quá nhỏ nên không có công sức đóng góp vào tài sản chung của hộ. Tại Văn bản cam kết thành viên hộ ngày 07/7/2017 đã được công chứng tại Văn phòng C1 thì bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1, ông Mã Kiệt V và bà Mã Ngọc L đã thống nhất xác định tài sản này là của ông B1 và bà H1 nên ông B1, bà H1 ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số BL-039-030/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 07/7/2017 là đúng quy định.

Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6, tỉnh Cà Mau tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Bà Mã Ngọc L phải chịu toàn bộ, Ngân hàng Thương mại cổ phần C đã dự nộp 3.000.000 đồng, bà L có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

Ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C số tiền 11.094.471.918 đồng, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định pháp luật là 119.094.472 đồng

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C yêu cầu khởi kiện được chấp nhận toàn bộ nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Ngân hàng đã nộp số tiền 58.722.400 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003316 ngày 05/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Cà Mau), Ngân hàng Thương mại cổ phần C được hoàn lại toàn bộ.

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; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 100; Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

- Điều 296; 463; 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều 157; Điều 429; điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đối với ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L.

Buộc ông Mã Văn B1 và bà Mã Ngọc L cùng cso nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền nợ theo hợp đồng cho vay hạn mức số BL-72-016/2023/HĐCVHM/NHCT862 tính đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 14/7/2025 là 11.094.471.918 đồng (Trong đó: nợ gốc 9.300.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.270.787.671 đồng, nợ lãi quá hạn 523.684.247 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, 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 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.

3. Trường hợp ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng thương mại Cổ phần C được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thi hành án theo các Hợp đồng thế chấp cụ thể:

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ/NHCT862 ngày 20/11/2020 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056_1/2020/HĐBĐ-SĐBS-1/NHCT862 ngày 28/01/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-037-056/2020/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất diện tích 1.084,8m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 32 tại đường G, xã H, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CX 135240 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/6/2020 cho ông Mã Văn B1. Hiện trạng đất trống, hai bên xây tường rào bao quanh cao khoảng 01m, cọc cột trụ bê tông cốt thép.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 07/7/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-030/2017-HĐTC-SĐBS01/NHCT862-MVB ngày 12/4/2023. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 27,4m² thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 13 tại phường C, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 007773 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/6/2017 cho hộ bà Lâm Thị H1. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà loại II kết cấu khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch bao quanh, nền gạch men, đồ sàn bên tông tầng lầu 1, 2, 3 và ban công, khung cửa nhôm cao cấp.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-39-109/2017-HĐTC/NHCT862 ngày 25/10/2017 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL-39-109/2017-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 21/01/2020; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-39-109/2021-HĐTC-SĐBS_1/NHCT862 ngày 26/11/2021. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 553,6m² và nhà ở 2 tầng gắn liền với đất thuộc thửa 563, tờ bản đồ số 5 tại đường C, phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365514 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã

Ngọc L. Hiện trạng trên đất có 01 căn nhà loại II.1a.1 kết cấu khung cột bê tông cốt thép, 02 tầng (01 tầng trệt, 01 tầng lầu).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 614,4m² đất thuộc thửa 564, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường V, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BV 365515 do UBND Thành phố B cấp ngày 19/9/2014 cho bà Mã Ngọc L.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với bà Lâm Thị H1, ông Mã Văn B1; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-1/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2021. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 349,2m² thuộc thửa 1682, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561456 do UBND Thành phố B cấp ngày 03/4/2014 cho bà Lâm Thị H1 và ông Mã Văn B1.

Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ/NHCT862 ngày 26/11/2021 được ký giữa Ngân hàng TMCP C với Bà Mã Ngọc L; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BL-419-066-2/2021-HĐBĐ-SĐBS-01/NHCT862 ngày 12/4/2021. Tài sản thế chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 107,3m² thuộc thửa 1673, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561378 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 168,3m² thuộc thửa 1672, tờ bản đồ số 5 tại phường N, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường H, tỉnh Cà Mau), theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT 561377 do UBND Thành phố B cấp ngày 24/3/2014 cho Bà Mã Ngọc L.

Tại các thửa 564, 1682, 1672 cùng tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc tại tại đường C, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu nêu trên hiện trạng trên đất có nhà xưởng khung cột bê tông cốt thép.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L có nghĩa vụ liên đới hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C 3.000.000 đồng.

5. Về án phí:

Buộc ông Mã Văn B1 và Bà Mã Ngọc L cùng có nghĩa vụ liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 119.094.472 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C không phải nộp án phí, Ngân hàng đã nộp số tiền 58.722.400 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0003316 ngày 05/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 6 – Cà Mau), Ngân hàng được hoàn lại toàn bộ.

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 quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 6 – Cà Mau;
- CCTHADS Khu vực 6 – Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu HS.

Lâm Thị Tuyết Anh