

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 04/2025/KDTM-ST
Ngày 21 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Hoàng Sơn

Bà Cao Hồng Cẩm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như - là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2025/QĐXXST-DS ngày 21/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ1

Địa chỉ: T, Số A, T, phường H, Thành phố Hà Nội. (Địa chỉ trước đây: Tháp B1, Số A, Trần Quang K, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Vũ L, sinh năm 1992. Chức danh: Chuyên viên Phòng khách hàng - chi nhánh C2 (theo văn bản ủy quyền số 473/QĐ-QLRR, ngày 19/02/2025). (có mặt)

- Bị đơn: 1/ Ông Phù Xí B, sinh ngày 15/11/1965 – Chủ hộ kinh doanh B(vắng mặt)

2/ Bà Phan Kim T, sinh ngày 02/3/1968(vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ G, Ấp B, Đặc khu P, tỉnh An Giang. (Địa chỉ trước đây: Tổ G, Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hoàng Thanh C, sinh năm 1978(xin vắng mặt)

2/ Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1990(xin vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970(xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố A, đặc khu P, tỉnh An Giang.(Địa chỉ trước đây: Khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngân hàng TMCP Đ1 (được viết tắt là Ngân hàng B1) với ông Phù Xí B và bà Phan Kim T đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 264/2024/4011697/HĐTD ngày 20/8/2024 để vay tối đa 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng), mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Các hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.01/2024/40116974137/HĐTD ngày 26/8/2024 được rút vốn 4.970.000.000đ, thời hạn vay 165 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 07/02/2025.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.02/2024/4011697/HĐTD ngày 27/8/2024 được rút vốn 5.200.000.000đ, thời hạn vay 164 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 07/02/2025.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.03/2024/4011697/HĐTD ngày 28/8/2024 được rút vốn 4.830.000.000đ, thời hạn vay 163 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 07/02/2025.

Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng B1 và ông Phù Xí B đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 51/2024/4011697/HĐBĐ ngày 20/8/2024 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ1, bên thế chấp là ông Phù Xí B với người có nghĩa vụ được bảo đảm là ông B và bà T, tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 94, diện tích 262,3m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu P, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 853548 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp ngày 26/3/2020 cho ông Vương Lộc P đứng tên, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024.

+ Và Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 94, diện tích 269,7m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu P, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 921211 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K

(cũ) cấp ngày 23/12/2016 cho bà Lê Thị Bạch S đứng tên, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024.

Hiện nay đất do ông B đang quản lý, sử dụng, trên hai thửa đất có dãy nhà trọ 08 phòng và 01 căn nhà cấp 4 của ông B.

Quá trình vay, ông B và bà T đã trả lãi được 99.650.725đ thì ngưng cho đến nay, chưa trả được khoản vốn nào. Đã quá hạn thanh toán nợ lãi từ ngày 11/11/2024 và quá hạn nợ vốn từ tháng 02 năm 2025 cho đến nay.

Tính đến hết ngày 20/7/2025, Ông B và bà T còn nợ Ngân hàng số tiền vốn là 15.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 641.917.055đ, nợ lãi phạt quá hạn vốn là 185.342.468đ, nợ lãi chậm trả lãi là 23.804.680đ, tổng cộng nợ vốn và lãi là 15.851.064.203đ.

Nay Ngân hàng B1 yêu cầu ông B và bà T trả số tiền nợ vay, tính đến hết ngày 20/7/2025 nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 20/7/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong. Trường hợp ông B và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Đối với ông Phù Xí B và bà Phan Kim T đã được Tòa án thông báo thụ lý về nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1, nhưng đến nay ông B, bà T vẫn vắng mặt và không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2025, các ông, bà Hoàng Văn C1, Võ Văn Đ và Nguyễn Thị Diễm thống N trình bày như sau:

Các ông, bà được chủ quyền sử dụng đất cho ở nhờ trên phần đất, không thu tiền, chỉ đóng tiền điện nước. Trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp thì các ông bà thống nhất di dời đi nơi khác, trả lại đất và nhà cho chủ sử dụng đất, các ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp Tòa án đưa ông bà vào tham gia tố tụng thì các ông, bà xin vắng mặt tại các giai đoạn tố tụng của vụ án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ1, buộc ông B và bà T phải thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng, tính đến hết ngày 20/7/2025, tổng cộng vốn và lãi là 15.851.064.203đ, trong đó vốn là 15.000.000.000đ, lãi là 851.064.203đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo sau ngày 20/7/2025 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Chấp nhận xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp ông B, bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên. Các đương sự phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phù Xí B và bà Phan Kim T đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa xét xử theo quy định nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, các ông bà Hoàng Thanh C, Võ Văn Đ, Nguyễn Thị Diễm X vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Phan Kim T và ông Phù Xí B, là chủ hộ kinh doanh B, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 30 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy, hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng B1 với ông B, bà T được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 264/2024/4011697/HĐTD ngày 20/8/2024, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.01/2024/40116974137/HĐTD ngày 26/8/2024, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.02/2024/4011697/HĐTD ngày 27/8/2024, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 264.03/2024/4011697/HĐTD ngày 28/8/2024 được các bên thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng B1 yêu cầu ông B và bà T thanh toán các khoản nợ vốn, lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, tính đến hết ngày 20/7/2025, ông B và bà T phải thanh toán cho Ngân hàng B1 tổng số tiền, tính đến ngày 20/7/2025, vốn là 15.000.000.000đ, lãi trong hạn là 641.917.055đ, lãi phạt quá hạn vốn là 185.342.468đ, lãi chậm trả lãi là 23.804.680đ, tổng cộng nợ vốn và lãi là 15.851.064.203đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên.

[4] Đối với yêu cầu của Ngân hàng B1 về việc xử lý tài sản thế chấp, xét thấy, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 51/2024/4011697/HĐBĐ ngày 20/8/2024, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 94, diện tích 262,3m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu P, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 853548 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp ngày 26/3/2020 cho ông Vương Lộc P đứng tên, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024. Và Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 81, tờ bản đồ số 94, diện tích 269,7m² tọa lạc tại khu phố A, thị trấn D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là Đặc khu P, tỉnh An Giang) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 921211 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp ngày 23/12/2016 cho bà Lê Thị Bạch S đứng tên, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024. Hợp đồng thế chấp này được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ1, bên thế chấp là ông Phù Xí B với người có nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay của ông B và bà T có nội dung và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp tài sản, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông B và bà T đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân

hàng B1 theo quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật dân sự. Ông B, bà T và những người đang ở trên đất là các ông, bà Hoàng Thanh C, Võ Văn Đ, Nguyễn Thị D phải cùng có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông B và bà T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

[5] Ông B và bà T phải chịu án phí dân sự về kinh doanh thương mại sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ1 không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 299, 301, 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng, Án lệ số 08/2016/AL;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ1.

Buộc ông Phù Xí B và bà Phan Kim T thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ1 khoản nợ vay, tính đến hết ngày 20/7/2025, tổng cộng là 15.851.064.203đ (Mười lăm tỷ tám trăm năm mươi một triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn hai trăm lẻ ba đồng), trong đó vốn là 15.000.000.000đ, tổng cộng lãi là 851.064.203đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 20/7/2025 cho đến khi thanh toán xong nợ vốn.

Kể từ ngày tiếp theo sau của ngày 20/7/2025, ông Phù Xí B và bà Phan Kim T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đ1 thì lãi suất mà ông B và bà T 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.

Ngân hàng TMCP Đ1 phải trả cho ông Phù Xí B bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CU 853548 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp ngày 26/3/2020, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 921211 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh K (cũ) cấp ngày 23/12/2016, đăng ký thay đổi chuyển nhượng cho ông Phù Xí B ngày 07/8/2024 khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Buộc ông Phù Xí B, bà Phan Kim T và các ông, bà đang sống trên đất là Hoàng Thanh C, Võ Văn Đ và Nguyễn Thị D phải có trách nhiệm di dời để giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 51/2024/4011697/HĐBĐ ngày 20/8/2024 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ1, bên

thể chấp là ông Phù Xí B với người có nghĩa vụ được bảo đảm là ông B và bà T cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông Phù Xí B và bà Phan Kim T không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên.

2/ Án phí dân sự về kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông B và bà T phải nộp là 123.851.000đ (chưa nộp).

Ngân hàng TMCP Đ1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.588.000đ theo biên lai thu số 0008518 ngày 31/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau khi án có hiệu lực.

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 án theo quy định tại các Điều 6,7 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.

Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông B, bà T, ông C, ông Đ và bà D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND Khu vực 1- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

Lê Thị Kim Oanh