TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 364/2025/DS-PT
Ngày 04 - 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 TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tiêu Hồng Phượng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế
Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 242/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:183/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 293/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

Địa chỉ: Tòa nhà H, số D, đường N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Ngô Quang T - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng T1; Địa chỉ: Số A, đường T, phường N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền số 111/25/BVBank/UQ-QL&THN ngày 07/02/2025), (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Châu Ngọc T2, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X, phường L, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trịnh Ly B, sinh năm 1986; (có mặt)

2. Ông Mạc Anh K, sinh năm 1980; (vắng mặt)

3. Cụ Phạm Thị Y, sinh năm 1950; (vắng mặt)

4. Bà Trịnh Thị Ngọc P; (vắng mặt)

5. Bà Trịnh Thị N, sinh năm 1983; (vắng mặt)

6. Ông Trịnh Văn K1, sinh năm 1978; (có mặt)

7. Bà Phạm Kiều P1, sinh năm 1986; (có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Ông Châu Ngọc T2 ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 (BV B2) Hợp đồng tín dụng hạn mức KHCN số 0982300006900 ngày 26/4/2023 để vay vốn tại BV B2 vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 11.4%/năm, lãi quá hạn 150%/năm, lãi phạt chậm trả 10%/năm, phương thức trả lãi vay vào ngày 04 định kỳ 01 tháng/lần, trả gốc vào ngày cuối kỳ.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, BV B2 đã giải ngân cho ông Châu Ngọc T2 số tiền 700.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 26/4/2023.

Ngày 15/6/2023, ông Châu Ngọc T2 đã ký với BV B2 Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng thẻ tín dụng hạn mức thẻ số tiền 30.000.000 đồng, lãi suất được quy định trong Hợp đồng mở thẻ của BV B2.

Khoản nợ trên được thế chấp các tài sản bảo đảm sau:

1. Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820320 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023.

2. Toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820319 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023.

Các tài sản bảo đảm trên được thế chấp cho BV B2 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0982300007000 ngày 26/4/2023, công chứng tại Văn phòng C và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Châu Ngọc T2 không trả nợ đầy đủ, đúng hạn cho BV B2. BV B2 đã nhiều lần liên hệ, đốc thúc khách hàng thanh toán

nhưng đến nay ông Châu Ngọc T2 vẫn không thanh toán nợ vay cho BV B2. Vì vậy, ông Châu Ngọc T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng thẻ tín dụng và các cam kết đã ký với BV B2.

Tính đến ngày 04/6/2025, tổng nợ của ông Châu Ngọc T2 tại BV B2 số tiền 871.263.288 đồng (trong đó nợ gốc 729.969.875 đồng, lãi 141.293.413 đồng; chi tiết các khoản nợ: Khoản vay: nợ gốc 700.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 30.853.941 đồng, lãi chậm trả 3.073.306 đồng, quá hạn số tiền 89.692.151 đồng; khoản thẻ: nợ gốc 29.969.875 đồng, nợ lãi quá hạn 17.674.015 đồng)

Nay, BV B2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Châu Ngọc T2 phải trả cho BV B2 nợ còn thiếu tính đến ngày 04/6/2025 tổng số tiền 871.263.288 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Giấy nhận nợ, Giấy đề nghị kiêm Hợp đồng thẻ tín dụng và các cam kết đã ký với BV B2 tính kể từ ngày 05/6/2025 đến ngày trả dứt nợ.

Trường hợp ông Châu Ngọc T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì BV B2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0982300007000 ngày 26/4/2023, công chứng tại Văn phòng C và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại BV B2 thì ông Châu Ngọc T2 vẫn phải tiếp tục nghĩa vụ trả hết số tiền nợ còn thiếu cho BV B2.

Theo bị đơn ông Châu Ngọc T2 trình bày:

Vào ngày 26/4/2023 ông T2 ký kết với Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức KHCN số 0982300006900 vay Hạn mức tín dung số tiền 700.000.000 đồng; mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, 11.4%/năm, lãi quá hạn 150%/năm, lãi phạt chậm trả 10%/năm. Ngân hàng đã giải ngân cho ông T2 số tiền 700.000.000 đồng. Ngoài ra, ông T2 vay thẻ tín dụng hạn mức số tiền 30.000.000 đồng.

Khi vay ông T2 có thế chấp các động sản và bất động sản. Nay, Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 yêu cầu ông T2 trả tổng số tiền 871.263.288 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ. Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì BV B2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 0982300007000 ngày 26/4/2023 giữa ông T2 với Ngân hàng, hợp đồng thế chấp có công chứng tại Văn phòng C và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ông T2 xác định khoản vay trên, thực chất ông T2 đứng ra vay hộ cho bà B vì khi đó bà B đang bị nợ xấu. Khi vay xong ông T2 có đứng ra đóng lãi cho bà B một thời gian, sau đó ông T2 không còn khả năng nên vay 30.000.000 đồng theo thẻ tín dụng để trả lãi cho Ngân hàng, nhưng đến nay bà B không thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng. Từ đó, ông T2 đồng ý trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 tính

đến ngày 04/5/2025 số tiền 871.263.288 đồng và tiếp tục tính lãi phát sinh cho đến ngày trả hết nợ. Ông T2 thống nhất nếu ông T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B1, căn cứ các Hợp đồng thế chấp phát mãi tài sản thế chấp theo quy định.

Theo bà Trịnh Ly B trình bày:

Trước đây bà B lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B cho ông Châu Ngọc T2 để ông T2 vay Ngân hàng đúng như ông T2 trình bày. Lý do bà B bị nợ xấu không vay Ngân hàng được và bà B xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B có 01 phần đất khoảng 03 công tầm lớn gia đình trước đây đã thống nhất cho ông Trịnh Văn K1 và bà Phạm Kiều P1 vào khoảng năm 2000 và ông K1, bà P1 đã quản lý và xây dựng nhà ở đến nay.

Nay, theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà B đồng ý giao phần đất cho Ngân hàng phát mãi đề thu hồi nợ nhưng trừ phần đất 03 công tầm lớn của ông Trịnh Văn K1 và bà Phạm Kiều P1.

Theo ông Trịnh Văn K1 và bà Phạm Kiều P1 trình bày:

Cha là cụ Trịnh Văn H (mất năm 2017) và mẹ cụ Phạm Thị Y có phần đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Diện tích 13.202,8 m^2. Khi cha còn sống có chia đất cho 3 anh em, riêng ông K1 được 03 công tầm lớn đất nuôi trồng thủy sản, có cắm trụ đá. Sau đó, họp gia đình (gồm cụ Y và 03 anh em) thống nhất để cụ Y đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông K1 quản lý, sử dụng và cất nhà ở từ năm 2000. Gia đình ông K1 thuộc hộ cận nghèo nên được nhà nước xây dựng cho căn nhà tình thương vào năm 2008 và sau thời gian tiếp tục được hỗ trợ sửa chữa lại nhà.

Vào năm 2018, mẹ của ông K1 chuyển cho Trịnh Ly B (em gái) đứng tên quyền sử dụng toàn bộ phần đất diện tích 13.202,8 m^2 nhưng không cho ông K1 hay. Vào ngày 26/02/2025 ông K1, bà P1 mới biết được việc bà B đã chuyển nhượng hết phần đất 13.202,8 m^2 cho ông Châu Ngọc T2 đứng tên để ông T2 vay Ngân hàng giúp bà B. Việc bà B tự chuyển tên cho ông T2 và thế chấp Ngân hàng vay tiền ông K1, bà P1 không hay biết. Do hoàn cảnh gia đình hết sức khó khăn, là hộ cận nghèo được Nhà nước trợ cấp hàng tháng và nhờ vào phần đất duy nhất này cả gia đình kiếm sống qua ngày. Nếu như Ngân hàng yêu cầu phát mãi phần đất ông T2 đã thế chấp vay vốn, ông K1, bà P1 yêu cầu Tòa xem xét giải quyết giao cho ông K1, bà P1 phần đất 03 công tầm lớn đã được cha mẹ cho trước đây.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị Y, ông Mạc Anh K, bà Trịnh Thị Ngọc P, bà Trịnh Thị N: Trong quá trình giải quyết các đương sự chưa có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2025/DS-ST ngày 05 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

Buộc ông Châu Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tính đến ngày 04/5/2025 tổng số tiền 871.263.288 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Trường hợp ông T2 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ phần đất thửa số 71, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820319 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023.

Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng phát mãi quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng dất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820320, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lãi chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 24/6/2025, Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Hồng T1 đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Ông T1 phát biểu: Bảo lưu yêu cầu kháng cáo

Ông T2: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Bà B: Đồng ý bán phần đất thửa 71, xin giữ lại thửa 42.

Ông K1, bà P1: Yêu cầu Tòa án không phát mãi thi hành án đối với 03 công đất tầm lớn của ông K1, bà P1 nằm trong phần đất thửa số 42 mà ông T2 đã thế chấp cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự tuân thủ các quy định các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng thực hiện trong thời hạn quy định của pháp luật, được chấp nhận.

[2] Tại đơn kháng cáo của Ngân hàng cho rằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0982300007000 ngày 26/4/2023 giữa ông T2 với Ngân hàng đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820320 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023 thực hiện tại Văn phòng C, số công chứng 4110, quyển số 03/2023/TP/CC-SCC/HĐGD và được

đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cùng để đảm bảo cho các khoản vay theo các Hợp đồng, án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

[3] Xét kháng cáo của Ngân hàng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thửa số 42, tờ bản đồ số 7 có diện tích 3210,1 m^2 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2: Mặc dù trước khi ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng có thẩm định giá tài sản nhưng Ngân hàng không tiến hành thẩm định, xác minh theo quy định nên không biết cụ Y, ông K, bà P, bà N, ông K1 và bà P1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất, trên đất còn có 01 căn nhà của cụ Y, cụ H xây dưng trên 10 năm, 01 căn nhà tình thương của ông K1, bà P1 được nhà nước xây dưng tặng cho vào năm 2008 cũng như các cây trồng trên thửa đất gồm dừa, xoài, khế… trồng từ 03 năm đến 20 năm theo biên bản thẩm định ngày 26/02/2025 của Tòa án. Mặt khác ông K1, bà P1 cũng không biết việc ông T2 thế chấp tài sản phần đất đang quản lý sử dụng cho Ngân hàng nên Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nên Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng thế chấp tài sản ngày 26/4/2023 giữa Ngân hàng với ông T2 đối với phần đất thửa số 42, tờ bản đồ số 7 có diện tích 3210,1 m^2 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820320 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023 vô hiệu là có cơ sở.

[3.2] Về án phí không có giá ngạch: Do Tòa án sơ thẩm không chấp nhận một phần của hợp đồng thế chấp nên buộc Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch là đúng theo tinh thần của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3.3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tòa cấp sơ thẩm nhận định là Ngân hàng phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và Ngân hàng đã nộp xong nhưng phần quyết định của bản án không buộc Ngân hàng phải chịu số tiền cụ thể là có thiếu sót. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền tạm ứng chi phí trong việc xem xét thẩm định tại chỗ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng.

[4] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Tuy nhiên, án sơ thẩm không tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu một phần là có thiếu sót, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên cho đúng.

[6] Án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng không được chấp nhận nên Ngân hàng phải chịu án phí, đã dự nộp được chuyển thu.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của 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 mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 183/2025/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1.

1.1. Buộc ông Châu Ngọc T2 trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 đến ngày 04/6/2025 tổng số tiền 871.263.288 đồng (tám trăm bảy mươi mốt triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm tám mươi tám đồng).

1.2. Kể từ ngày 05/6/2025 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 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.

1.3. Trường hợp ông Châu Ngọc T2 không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ theo Hợp đồng số 0982300006900 ngày 26/4/2023 và Hợp đồng thẻ tín dụng hạn mức thẻ ngày 15/6/2023 thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thửa đất số 71, tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820319 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau) để thu hồi nợ.

2. Tuyên: Hợp đồng thế chấp số 0982300007000 ngày 26,4,2023 vô hiệu một phần. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 xử lý tài sản thế chấp thửa số 42, tờ bản đồ số 7 có diện tích 3.210,1 m^2, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của ông Châu Ngọc T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CN820320, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 14/9/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/4/2023 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (nay là ấp C, xã L, tỉnh Cà Mau) để thu hồi nợ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Ngân hàng đã nộp 17.854.000 đồng theo biên lai số 0009742 ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau); Ngân

hàng được hoàn lại số tiền 17.554.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

3.1.2. Ông Châu Ngọc T2 phải chịu 38.137.900 đồng (ba mươi tám triệu một trăm ba mươi bảy nghìn chín trăm đồng), ông T2 chưa nộp.

3.1.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần B1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Ngân hàng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007529 ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Cà Mau), được chuyển thu.

4. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 - Cà Mau;
- TAND Khu vực 1 - Cà Mau;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Tiêu Hồng Phượng