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: 255/2026/DS-ST
Ngày: 04 - 8 - 2026
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 1 - CÀ MAU

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nhiêu
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mã Văn Phi
Ông Phạm Quốc Huy

***Thư ký phiên toà*:** Ông Trương Đăng Huy, 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: Ông Huỳnh Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2026/TLST-DS ngày 23 tháng 02 năm 2026 về việc "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2797/2026/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP H1. Địa chỉ: Số E, N, Phường L, Tp .. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L – Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng T – Chuyên viên cao cấp phòng Tố tụng. Địa chỉ: Số A, T, phường C, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: Ông Thái Thanh L1; Sinh năm 1991. Số CCCD: 096091006885, cấp ngày 05/05/2022. Địa chỉ cư trú: Số F, Nguyễn Thiện N, khóm C, phường D, Tp ., tỉnh Cà Mau (nay là khóm I, phường A, tỉnh Cà Mau). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thanh S; Sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số F, Nguyễn Thiện N, khóm C, phường D, Tp ., tỉnh Cà Mau (nay là khóm I, phường A, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

2/ Bà Huỳnh Thị H; Sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Số F, Nguyễn Thiện N, khóm C, phường D, Tp ., tỉnh Cà Mau (nay là khóm I, phường A, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa ông Nguyễn Hồng T là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP H1 (gọi tắt là Ngân hàng) với ông Thái Thanh L1 có thỏa thuận ký kết hợp đồng cho vay kiêm giấy nhận nợ số 00409/2022/HĐCV/RB ngày 07/7/2022, vay số tiền 820.000.000 đồng. Thời hạn vay: 240 tháng, mục đích vay: thanh toán một phần chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 280 và 281, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường D, Tp .. Lãi suất cho vay: 10,5%/năm, cố định năm đầu tiên cho vay và được điều chỉnh hàng năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Phương thức thanh toán: Trả gốc và lãi vào ngày 08 hàng tháng.

Quá trình vay, để bảo đảm cho khoản vay thì bên vay có thế chấp các tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 00409/2022/BĐ ngày 21/7/2022 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là ông Thái Thanh L1 gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 08, diện tích 56,2m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm C, phường D, Tp . (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP281285 số vào sổ cấp GCN: CS00480 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 27/12/2018.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 08, diện tích 81,5m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm C, phường D, Tp . (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP281284 số vào sổ cấp GCN: CS00479 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 27/12/2018.

Ngoài ra, Ngân hàng với ông Thái Thanh L1 còn ký kết giấy đăng ký kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng MSB ngày 22/6/2022, hạn mức thẻ 80.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, mục đích: tiêu dùng. Lãi suất tại thời điểm cho vay 30%/năm, sau đó có điều chỉnh theo lãi suất Ngân hàng quy định.

Trong quá trình vay, ông L1 không thực hiện đúng cam kết trả nợ vay cho Ngân hàng theo các hợp đồng tín dụng đã ký từ tháng 02/2026, về phía Ngân hàng nhiều lần mời khách hàng làm việc nhưng khách hàng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Tổng dư nợ gốc và lãi vay của ông L1 tại Ngân hàng tính đến ngày 04/8/2026 là 962.223.301 đồng (trong đó: nợ gốc 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng; nợ thẻ tín dụng 228.885.122 đồng).

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Thái Thanh L1 phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 04/8/2026 là 962.223.301 đồng (trong đó: nợ gốc 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng; nợ thẻ tín dụng 228.885.122 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi ông L1 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân

hàng.

Trường hợp ông L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo nợ vay mà vẫn không đủ trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu ông L1 vẫn tiếp tục nhận và phải có trách nhiệm trả nợ bằng nguồn khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bổ sung tại phiên tòa của bị đơn là ông Thái Thanh L1 trình bày: Ông thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian cho vay, số tiền vốn vay, thế chấp tài sản như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Tính đến ngày 04/8/2026 thì ông còn nợ lại Ngân hàng số tiền là 962.223.301 đồng. Trong đó: nợ gốc 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng; nợ thẻ tín dụng 228.885.122 đồng.

Khi vay để bảo đảm khoản vay thì ông có thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa số 280 và 281, tờ bản đồ số 08, tọa lạc phường D, thành phố C đứng tên ông. Quá trình thực hiện hợp đồng vay thì do gặp khó khăn về tài chính nên không thanh toán đúng hạn cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông thanh toán tổng số tiền vay còn nợ tính đến ngày 04/8/2026 là 962.223.301 đồng và khoản lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ thì ông đồng ý theo toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng. Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ông đồng ý và không có ý kiến gì.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, bà Huỳnh Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất thế chấp là của bà tặng cho Thái Thanh L1, việc ông L1 thế chấp tài sản để vay Ngân hàng thì bà có biết, hiện bà đang sinh sống trên căn nhà trên. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Nguyễn Thanh S trình bày: Ông đang sinh sống trên căn nhà trên với bà H là mẹ ruột ông. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Nguyễn Thanh S, bà Huỳnh Thị H có ý kiến yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự 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, có quy định thời hạn và lãi suất khi vay.

Tại hợp đồng cho vay số 00409/2022/HĐCV/RB ngày 07/7/2022 ký kết giữa Ngân hàng với ông L1 thể hiện ông L1 vay số tiền 820.000.000 đồng. Thời hạn vay: 240 tháng, mục đích vay: thanh toán một phần chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 280, 281 tờ bản đồ số 8, tọa lạc phường D, Tp .. Lãi suất cho vay: 10,5%/năm, cố định năm đầu tiên cho vay và được điều chỉnh hàng năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Phương thức thanh toán: Trả gốc và lãi vào ngày 08 hàng tháng. Quá trình vay tính đến ngày 04/8/2026 còn nợ lại vốn 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng.

Ngoài ra, Ngân hàng còn cấp cho ông L1 thẻ tín dụng hạn mức 80.000.000 đồng, lãi suất 30%/năm, thời hạn vay 36 tháng, hình thức vay là tín chấp không tài sản bảo đảm. Quá trình sử dụng thẻ tính đến ngày 04/8/2026 ông L1 còn nợ lại nợ gốc là 74.152.826 đồng, lãi trong hạn 115.402.856 đồng, lãi quá hạn 39.329.440 đồng. Tổng số tiền là 228.885.122 đồng.

Xét thấy các hợp đồng tín dụng ký kết giữa các bên được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Quá trình vay nguyên đơn xác định bị đơn đã thanh toán được số tiền vốn, lãi là 427.377.565 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi từ ngày 07/3/2026, toàn bộ khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn. Phía Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông L1 vẫn không thực hiện việc trả nợ như thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông L1 thống nhất đồng ý thanh toán theo yêu cầu nguyên đơn. Căn cứ vào số dư nợ gốc, lãi suất thỏa thuận có căn cứ xác định tính đến ngày 04/8/2026, ông L1 còn nợ Ngân hàng tổng số tiền vốn, lãi là 962.223.301 đồng (trong đó: nợ gốc 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng; nợ thẻ tín dụng 228.885.122 đồng) nên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Quá trình vay để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay theo hợp đồng cho vay số 00409/2022/HĐCV/RB ngày 07/7/2022 thì giữa ông L1 với Ngân hàng TMCP H1 có ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số 00409/2022/BĐ ngày 21/7/2022 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản ông Thái Thanh L1 gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ số 8, diện tích 56,2m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm C, phường D, Tp . (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CP281285 số vào sổ cấp GCN: CS00480 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 27/12/2018.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 281, tờ bản đồ số 8, diện tích 81,5m^2, loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm C, phường D, Tp . (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP281284 số vào sổ cấp GCN: CS00479 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 27/12/2018.

[3.1] Xét hợp đồng thế chấp giữa các bên được ký kết đúng thẩm quyền, đúng quy định về hình thức và thủ tục theo quy định tại các Điều 292, 295 Bộ luật Dân sự, đã đăng ký thế chấp theo quy định tại Điều 298 Bộ luật Dân sự. Về nội dung, các thỏa thuận tại hợp đồng không vi phạm các điều cấm của luật nên có giá trị thực hiện. Do đó, trường hợp ông L1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ theo hợp đồng tín dụng trên thì phía Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp.

[3.2] Về các tài sản gắn liền với đất, cụ thể gồm có:

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện các quyền sử dụng đất tại hợp đồng thế chấp bất động sản số 00409/2022/BĐ ngày 21/7/2022 có căn nhà cấp 4 Hiện các tài sản trên do ông S, bà H đang quản lý. Ông L1 thống nhất đồng ý bàn giao tài sản thế chấp theo yêu cầu Ngân hàng. Đối với ông S, bà H có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Xét tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp thể hiện "*...toàn bộ tài sản gắn liền khác bao gồm: vật phụ, trang thiết bị kèm theo, cây lâu năm, phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư gắn liền với tài sản thế chấp, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ Tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp...*". Như vậy, theo thỏa thuận trên thì căn nhà cất trên phần đất thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp.

Do đó, những người đang sống trong căn nhà cất trên phần đất thế chấp này phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng là đúng quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng đã dự nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 800.000 đồng. Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông L1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại Ngân hàng theo quy định.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Ngân hàng TMCP H1 không phải nộp, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 292, 295, 298, 299, 463, 466 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 26 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Thái Thanh L1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP H1 đến ngày 04/8/2026 với tổng số tiền là 962.223.301 đồng (trong đó: nợ gốc 673.069.000 đồng, lãi trong hạn 59.872.526 đồng, lãi quá hạn 396.653 đồng; nợ thẻ tín dụng 228.885.122 đồng)

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 04/8/2026 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng. 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 thì lãi suất mà bên phải thi hành án 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 H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Thái Thanh L1 bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đã thế chấp khi ông L1 thanh toán xong nghĩa vụ được bảo đảm bằng các tài sản này.

2/ Trường hợp ông Thái Thanh L1 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đúng, đầy đủ thì Ngân hàng TMCP H1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 00409/2022/BĐ ngày 21/7/2022 đối với các thửa đất số 280 và 281, tờ bản đồ 08, tọa lạc phường D, thành phố C (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) đứng tên T1 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP H1.

Buộc ông Thái Thanh L1, bà Huỳnh Thị H, ông Nguyễn Thanh S phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP H1.

3/ Chi phí tố tụng: Buộc ông Thái Thanh L1 hoàn lại cho Ngân hàng TMCP H1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 800.000 đồng.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Thanh L1 phải nộp án phí số tiền là 40.867.000 đồng (chưa nộp). Ngày 23/02/2026, Ngân hàng TMCP H1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 19.573.000 đồng tại Thi hành án dân sự tỉnh C theo biên lai số 0001794, được nhận lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 4, 34, 36 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND KV1- Cà Mau;
- Cơ quan thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Văn thư.

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

Nguyễn Thùy Nhiêu