TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 107/2026/DS-ST
Ngày: 12 – 6 – 2026
Về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Thanh Tuấn

2. Ông Trần Văn Phước

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa**:* Ông Võ Minh Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 76/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 146/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1

Trụ sở chính: Số H, ngõ A, đường T, phố A, phường H, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc K, Giám đốc chi nhánh B. Địa chỉ: Số E, đường T, phường B, tỉnh Cà Mau. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số F, đường T, phường B, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Đoàn Thanh L, sinh ngày 28/4/1988

Số căn cước công dân số: 095088009844, cấp ngày 10/8/2021.

Bà Đoàn Thùy D, sinh ngày 16/5/1992

Số căn cước công dân số: 095192007107, cấp ngày 10/8/2024.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 01/01/1978

Số căn cước công dân số: 095078007665, cấp ngày 10/8/2021.

2. Bà Đoàn Thị T1, sinh ngày 01/01/1981

Số căn cước công dân: 095181001760, cấp ngày 27/7/2022.

3. Anh Ngô Trí K1, sinh ngày 26/01/2008

Số căn cước công dân: 091208000931, cấp ngày 17/7/2022.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

4. Anh Ngô Trí V, sinh ngày 02/3/2005

Số căn cước công dân: 091205003589, cấp ngày 20/3/2022.

ĐKTT: Tổ 6, Đập Đ, xã V, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

5. Anh Nguyễn Hoàng N, sinh ngày 15/01/2010

Số căn cước công dân: 095210001763, cấp ngày 10/4/2026.

6. Anh Nguyễn Hoàng K2, sinh ngày 21/7/2012

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật của anh Nguyễn Hoàng N và anh Nguyễn Hoàng K2: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 01/01/1978. Căn cước công dân số: 095078007665, cấp ngày 10/8/2021. Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

7. Em Nguyễn Đoàn Anh P, sinh ngày 21/6/2018

Số căn cước công dân: 095218001315, cấp ngày 22/7/2024

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Đoàn Anh P:

7.1. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh ngày 01/01/1978

Căn cước công dân số: 095078007665, cấp ngày 10/8/2021.

7.2. Bà Đoàn Thị T1, sinh ngày 01/01/1981

Căn cước công dân số: 095181001760, cấp ngày 27/7/2022.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 12 năm 2024 và lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Y trình bày: Ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D có ký kết hợp đồng tín dụng số HDTD22C2021156 ngày 17/9/2021 để vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay hoàn vốn mua nhà

đất. Lãi suất vay 12%/năm, thời hạn vay 120 tháng; hình thức trả nợ: Nợ gốc và nợ lãi được trả cố định vào ngày 15 hàng tháng. Tuy nhiên, trong quá trình quan hệ tín dụng. Kể từ ngày 15/8/2023, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đã không trả nợ đúng hạn, phát sinh nợ quá hạn, vi phạm Hợp đồng nhưng không khắc phục theo yêu cầu của Ngân hàng. Tính đến ngày 12/6/2026, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đã trả được cho Ngân hàng số tiền 242.538.779 đồng (trong đó nợ gốc 132.620.066 đồng và nợ lãi 109.918.713 đồng. Tổng số tiền còn phải trả là 413.947.630 đồng trong đó nợ gốc là 267.379.934 đồng, nợ lãi là 146.567.696 đồng (lãi trong hạn 109.402.560 đồng, lãi quá hạn 37.165.136 đồng). Khi vay tiền, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D có bảo đảm quyền sử dụng đất diện tích 334,8m^2 thửa số 48, tờ bản đồ 100, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 177276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/7/2021, cập nhật sở hữu ngày 16/9/2021, mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị 150m^2, đất trồng cây lâu năm 184,8m^2 tọa lạc ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D trả lại số tiền tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 413.947.630 đồng (trong đó nợ gốc là 267.379.934 đồng, nợ lãi là 146.567.696 đồng trong đó lãi trong hạn 109.402.560 đồng, lãi quá hạn 37.165.136 đồng. Kể từ ngày 13/6/2026 cho đến khi thanh toán hết nợ, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D phải chịu lãi suất quá hạn theo quy định của Hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Đoàn Thùy D trình bày: Vào ngày 17/9/2021, bà và ông Đoàn Thanh L có ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần L1, hợp đồng tín dụng để vay số tiền 400.000.000 đồng, mục đích vay ghi trong hợp đồng là hoàn vốn mua nhà, đất, thời hạn vay 120 tháng. Tuy nhiên, việc vay tiền này là do vợ chồng bà vay dùm ông Nguyễn Hoàng A. Cụ thể, ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 là anh rể và chị ruột của bà. Ông Nguyễn Hoàng A đã chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho vợ chồng bà đứng tên để thế chấp vay vốn Ngân hàng. Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp thì ông Đoàn Thanh L và ông Nguyễn Hoàng A tự liên hệ Ngân hàng để nhận tiền vay và ông Nguyễn Hoàng A tự trả cho Ngân hàng mỗi tháng. Đến khi Ngân hàng khởi kiện thì bà mới biết đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà và ông Đoàn Thanh L thanh toán nợ, trường hợp không thanh toán thì phát mãi tài sản thế chấp thì bà đồng ý. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 liên quan đến phần đất thế chấp, bà không có yêu cầu gì.

Bị đơn ông Đoàn Thanh L đã được Toà án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Hoàng N, em Nguyễn Hoàng K2, em Nguyễn Đoàn Anh P trình bày: Do vợ chồng ông, bà không thể vay tiền Ngân hàng nên có nhờ bà Đoàn Thùy D và ông Đoàn Thanh L đứng tên vay tiền dùm. Vợ chồng ông bà đã chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho bà D và ông L đứng tên bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp vay Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 400.000.000 đồng cho ông Đoàn Thanh L nhận, sau đó ông L đã đưa lại cho ông A số tiền 400.000.000 đồng. Hằng tháng, mỗi lần Ngân hàng nhắn tin số tiền phải trả thì ông L cho ông A hay để đóng tiền cho Ngân hàng. Vợ chồng ông bà cũng đã thanh toán cho Ngân hàng được một số tiền vốn và tiền lãi nhưng sau đó không nhớ thời gian nào do khó khăn kinh tế nên vợ chồng ông bà ngưng đóng tiền cho đến nay. Hiện nay, vợ chồng ông bà và các con gồm Ngô Trí K1, Ngô Trí V, Nguyễn Hoàng N, Nguyễn Hoàng K2, Nguyễn Đoàn Anh P đang ở trên phần đất thế chấp. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông L và bà D trả nợ vay, trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà, đất vợ chồng ông bà và các con đang ở thì vợ chồng ông, bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Ngô Trí K1, em Ngô Trí V, em Nguyễn Hoàng N, em Nguyễn Hoàng K2, em Nguyễn Đoàn Anh P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cà Mau phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn, bị đơn chị Đoàn Thùy D đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, riêng bị đơn ông Đoàn Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 15, 16 Điều 70 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng đối với vợ chồng ông L, bà D. Buộc ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 12/6/2026 là 413.947.630 đồng trong đó nợ gốc là 267.379.934 đồng, lãi phát sinh trong hạn là 109.402.560 đồng, lãi quá hạn là 37.165.136 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/6/2026 cho đến khi tất toán khoản vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng đã ký. Trường hợp ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và các tài sản có trên đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 177276 tại thửa số 48, tờ bản đồ số 100, diện tích 334,8m^2 (trong đó trừ phần diện tích đất có ngôi mộ bên ngoài và phần nhà mồ là 26,4m^2) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 30/7/2021 và được điều chỉnh biến động tại trang 4 sang cho vợ chồng ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vào ngày 16/9/2021 để thu hồi nợ. Buộc ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 trả lại phần đất diện tích

theo đo đạc thực tế là 194,2 m^2 thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 100 và tài sản có trên đất tọa lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau) khi Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất thế chấp, các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên không đặt ra xem xét, giải quyết trong vụ án này, các đương sự có quyền khởi kiện ở vụ kiện độc lập khác. Đình chỉ một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 về yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D thanh toán số tiền vay gốc 39.500.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích 26,4m^2 thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 100, toạ lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau). Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng: Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D thanh toán tiền nợ vay theo Hợp đồng tín dụng; đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng thể hiện địa chỉ của ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D tại ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau). Do vậy, Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp cho người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Bị đơn ông Đoàn Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan em Ngô Trí K1, em Ngô Trí V; ông Nguyễn Hoàng A, bà Đoàn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Hoàng N, em Nguyễn Hoàng K2, em Nguyễn Đoàn Anh P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, bị đơn chị Đoàn Thùy D có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung:

[3.1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2024, Ngân hàng yêu cầu ông L và bà D thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 23/12/2024 là 370.572.288 đồng trong đó nợ gốc là 306.879.934 đồng, nợ lãi trong hạn là 54.369.369 đồng, nợ lãi quá hạn là 9.322.985 đồng và lãi phát sinh từ ngày 24/12/2024 theo hợp đồng tín dụng

đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt nợ. Quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà D đã tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng được số tiền gốc là 39.500.000 đồng. Do đó, Ngân hàng có đơn yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền vay gốc ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đã thanh toán là 39.500.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích 26,4m^2 thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 100, toạ lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 177276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 30/7/2021 và được điều chỉnh biến động tại trang 4 sang cho vợ chồng ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vào ngày 16/9/2021. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu này.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu ông Đoàn Thanh L, bà Đoàn Thùy D trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 413.947.630 đồng và tiền lãi từ sau ngày 12/6/2026:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng số HDTD22C2021156 ngày 17/9/2021; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Ngân hàng xác định ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 17/9/2021. Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 15/8/2023, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đã vi phạm không thanh toán tiền cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành đôn đốc, làm việc yêu cầu trả nợ nhưng ông L và bà D không thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số tiền nợ gốc chưa thanh toán sang nợ quá hạn và áp dụng mức lãi suất quá hạn. Bị đơn bà Đoàn Thùy D thừa nhận có ký hợp đồng tín dụng và còn nợ tiền theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tuy nhiên, việc bà D và ông L vay tiền là vay dùm cho ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị The . Sau khi nhận số tiền 400.000.000 đồng từ Ngân hàng thì ông L đã đưa cho ông A, bà T1. Ông A và bà T1 cũng là người thanh toán tiền hằng tháng cho Ngân hàng. Khi Ngân hàng khởi kiện thì bà D mới biết đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của Ngân hàng. Lời trình bày của bà D phù hợp với lời trình bày của ông Hoàng A và bà T1. Đối với ông L, quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tống đạt đầy đủ văn bản tố tụng cho ông L nhưng ông L không đến Toà án cũng không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Từ đó cho thấy ông L đã mặc nhiên thừa nhận còn nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Do ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D trả số tiền tạm tính đến ngày 12/6/2026 là 413.947.630 đồng trong đó nợ gốc là 267.379.934 đồng, lãi phát sinh trong hạn là 109.402.560 đồng, lãi quá hạn là 37.165.136 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 13/6/2026 cho đến khi đến khi thanh toán xong nợ theo mức lãi suất hợp đồng quy định là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 351, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm

2015; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 1 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024.

[3.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông L và bà D đã thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 100, diện tích 334,8m^2 (trong đó loại đất ở đô thị 150m^2 và đất trồng cây lâu năm 184,8m^2) tọa lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX177276 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 30/7/2021 và được điều chỉnh biến động tại trang 4 sang cho vợ chồng ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vào ngày 16/9/2021 theo thủ tục chuyển nhượng.

[3.3.1] Xét hợp đồng thế chấp số HĐTC22C2021104 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDDTC22C2021104 cùng ngày 17/9/2021 giữa Ngân hàng với ông Đoàn Thanh L, bà Đoàn Thùy D được các bên ký kết và công chứng tại Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện P ngày 17/9/2021. Nội dung hợp đồng thế chấp là ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D dùng tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng số HDTD22C2021156 ngày 17/9/2021.

[3.3.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 21/7/2025 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ – Chi nhánh B thì phần đất có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Ngọc S có số đo 2,96m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông có số đo 5,85m;

Hướng Nam giáp phần đất của bà Nguyễn Thị H có số đo 49,44m;

Hướng Bắc giáp phần đất của bà Huỳnh Thanh T2 có số đo 48,87m.

Diện tích: 220,6 m^2.

Hiện trạng trên đất có các tài sản sau:

- Nhà chính: Diện tích (4,1m x 12,3m) + (3,3m x 3,9m)= 63,3m^2, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường, trần ốp la phông nhựa (mũ), mái lợp tol kẽm đòn tay thép hợp.

- Nhà sau: Diện tích 5,1m x 9,9m = 50,49m^2 kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường lợp tol kẽm, đòn tay thép hợp.

- Mái che sau: Diện tích 4,6m x 6,6m = 30,36m^2, kết cấu khung sườn tiền chế, nền trán xi măng, vách dừng thiếc, mái lợp thiếc, đòn tay thép hợp.

- Mái che trước nhà chính: 4,1m x 4m = 16,4m^2, kết cấu tiền chế, nền trán xi măng, mái lợp tol kẽm, đòn tay thép hợp.

- Mái che để rạp cho thuê: Diện tích 2,3m x 12,3m = 28,29m^2, kết cấu tiền chế 1 vách nhà chính, 1 vách rào lưới B40, nền trán xi măng, mái lợp tol kẽm đòn tay thép hợp.

- Ngôi mộ: nằm phía sau và tiền chế chứa đồ rạp cho thuê: Diện tích 1,93m x 3,91m = 7,5m^2, ngôi mộ ván gạch bông.

- Phía sau thửa đất có một nhà mồ tiền chế, mái lợp tol kẽm đòn tay thép hợp nền lát gạch bông, diện tích 3,07m x 5,8m = 17,80m^2, ngôi mộ ván gạch giả đá.

Hiện nay, ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 cùng các con gồm em Ngô Trí K1, em Ngô Trí V, em Nguyễn Hoàng N, em Nguyễn Hoàng K2, em Nguyễn Đoàn Anh P đang quản lý, sử dụng. Theo ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 xác định, vợ chồng ông bà đã chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D đứng tên tại thửa số 48, tờ bản đồ số 100 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 vay số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông bà. Nay ông bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trường hợp bà Đoàn Thùy D và ông Đoàn Thanh L không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1 cũng đồng ý giao tài sản thế chấp và các tài sản có trên quyền sử dụng đất để bán phát mãi tài sản thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng A, bà Đoàn Thị T1 với ông Đoàn Thanh L, bà Đoàn Thùy D liên quan đến phần đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì các đương sự đều không yêu cầu Toà án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Xét hợp đồng thế chấp số HĐTC22C2021104 và Phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số PL01-HDDTC22C2021104 cùng ngày 17/9/2021 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Đoàn Thanh L, bà Đoàn Thùy D được các bên tham gia ký kết trên tinh thần tự nguyện, hợp đồng thế chấp được cơ quan có thẩm quyền chứng thực đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, việc thế chấp tài sản nêu trên có hiệu lực. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ là phù hợp, được chấp nhận.

[3.3.] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và chi phí tố tụng:

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D phải chịu án phí đối với số tiền mà ông L, bà D có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Cụ thể, ông L và bà D phải chịu số tiền án phí là 20.557.900 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 9.264.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003242 ngày 26/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

Về chi phí tố tụng là 2.782.522 đồng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 đã nộp đủ và chi phí hết. Ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D phải chịu chi phí tố tụng số tiền 2.782.522 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D có

trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 số tiền chi phí tố tụng là 2.782.522 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 96, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp cho người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ Điều 280, 351, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ một phần yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 về yêu cầu ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D thanh toán số tiền vay gốc 39.500.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích 26,4m^2 thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 100, toạ lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 177276 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 30/7/2021 và được điều chỉnh biến động tại trang 4 sang cho vợ chồng ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vào ngày 16/9/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 đối với ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D về tranh chấp hợp đồng tín dụng. Buộc ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 số tiền gốc và lãi tính đến ngày 12/6/2026 là 413.947.630 đồng trong đó nợ gốc là 267.379.934 đồng, lãi phát sinh trong hạn là 109.402.560 đồng, lãi quá hạn là 37.165.136 đồng.

Kể từ ngày 13/6/2026, ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần L1 theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần L1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1:

3.1. Trường hợp ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần L1 có quyền yêu cầu cơ quan, tổ chức có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp và các tài sản có trên phần đất thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể Quyền sử dụng đất tại thửa đất số CX 177276, số vào sổ CS09114 do Sở T cấp ngày 30/7/2021 cho ông Nguyễn Hoàng A phần đất có diện tích 334,8 m^2 (trong đó không xử lý phần đất là khu mồ mã 26,4m^2), thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 100, toạ lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau.

3.2. Buộc ông Nguyễn Hoàng A và bà Đoàn Thị T1, em Ngô Trí K1, em Nguyễn Hoàng N, em Ngô Trí V, em Nguyễn Hoàng K2, em Nguyễn Đoàn Anh P có trách nhiệm giao trả cho ông Đoàn Thanh L, bà Đoàn Thùy D phần đất và các tài sản có trên phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 194,2 m^2 thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ số 100, tọa lạc ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp L, xã P, tỉnh Cà Mau, do Sở T cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 30/7/2021 và được điều chỉnh biến động tại trang 4 sang cho vợ chồng ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D vào ngày 16/9/2021 có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp phần đất mộ có số đo 1,99m; 3,02m;

Hướng Tây giáp lộ bê tông và phần đất mộ có số đo 1,88m; 5,85m;

Hướng Nam giáp phần đất của bà Nguyễn Thị H có số đo 43,08m;

Hướng Bắc giáp phần đất của bà Huỳnh Thanh T2 và phần đất mộ có số đo 42,51m.

Hiện trạng trên đất có các tài sản sau:

- Nhà chính: Diện tích (4,1m x 12,3m) + (3,3m x 3,9m)= 63,3m^2, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường, trần ốp la phông nhựa (mũ), mái lợp tol kẽm đòn tay thép hợp.

- Nhà sau: Diện tích 5,1m x 9,9m = 50,49m^2 kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, nền lát gạch bông, vách xây tường lợp tol kẽm, đòn tay thép hợp.

- Mái che sau: Diện tích 4,6m x 6,6m = 30,36m^2, kết cấu khung sườn tiền chế, nền trán xi măng, vách dừng thiếc, mái lợp thiếc, đòn tay thép hợp.

- Mái che trước nhà chính: 4,1m x 4m = 16,4m^2, kết cấu tiền chế, nền trán xi măng, mái lợp tol kẽm, đòn tay thép hợp.

- Mái che để rạp cho thuê: Diện tích 2,3m x 12,3m = 28,29m^2, kết cấu tiền chế 1 vách nhà chính, 1 vách rào lưới B40, nền trán xi măng, mái lợp tol kẽm đòn tay thép hợp.

4. Về chi phí tố tụng là 2.782.522 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 đã nộp đủ và chi phí hết. Ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D phải chịu chi phí thẩm định số tiền 2.782.522 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D có trách nhiệm thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 số tiền chi phí xem xét, thẩm định là 2.782.522 đồng.

5. Về án phí Dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Thanh L và bà Đoàn Thùy D phải chịu số tiền án phí là 20.557.900 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 không phải chịu án phí. Ngân hàng Thương mại Cổ phần L1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 9.264.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003242 ngày 26/02/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống 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 9 – Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Hồng Đào