

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: 24/2025/KDTM-ST
Ngày 17 tháng 9 năm 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 1 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Tuyết Thoa

Ông Nguyễn Hoàng Kha

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh 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 Ngô Kiên Định – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2025, 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: 25/2025/TLST-KDTM ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ;

Địa chỉ: T, số A T, phường L, quận H (nay là phường H), Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L1, chuyên viên phòng khách hàng – Theo văn bản ủy quyền số 515/GUQ-QLRR ngày 19/02/2025. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Minh K, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Bà Lâm Ngọc Q, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số I, đường P, khóm E, phường B, thành phố C (nay là phường A), tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH C. (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh K – chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số A đường L, khóm D, phường F, thành phố C (nay là phường H), tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) và bà Lâm Ngọc Q, ông Trần Minh K có ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 94/2024/15960258/HĐTD ngày 22/4/2024. Hạn mức được cấp: 18.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày 22/4/2024. Lãi suất: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Đồng thời để đảm bảo cho khoản vay, ông K và bà Q đã thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 809200, số vào sổ cấp GCN: CH 000507, do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 30/12/2013, ghi nhận thông tin thay đổi ngày 02/01/2014, chủ sở hữu là bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K.

Trong quá trình vay ông K và bà Q vi phạm nghĩa vụ và không thực hiện đúng cam kết trả nợ vay theo Hợp đồng tín dụng. Hiện Ngân hàng yêu cầu ông K và bà Q phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí có liên quan khác đến hết ngày 16/9/2025 là 19.289.887.972 đồng. Trong đó: nợ gốc là 17.945.515.730 đồng, nợ lãi là 1.344.372.242 đồng (nợ lãi cộng dồn là 891.850.854 đồng, lãi phạt gốc quá hạn là 408.446.004 đồng, lãi phạt lãi quá hạn là 44.075.384 đồng) và lãi phát sinh cho đến khi ông K, bà Q thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Trường hợp ông K và bà Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền chủ động hoặc đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm để thi hành án là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 38, diện tích 466,95 m², tọa lạc tại số A, đường L, phường F, thành phố C (nay là phường H), 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 BS 809200, số vào sổ cấp GCN: CH 000507 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 30/12/2013, ghi nhận thông tin thay đổi ngày 02/01/2014, đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 395/2021/15960258/HĐBĐ ngày 22/9/2021, chủ sở hữu là bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K. Hiện trạng tài sản thế chấp có căn nhà 3 tầng đã hoàn công, cấp III.5, diện tích xây dựng là 148,92m², diện tích sàn là 484,84m², hoàn thành xây dựng vào năm 2013 do bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K quản lý và sử dụng. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả toàn bộ nợ cho Ngân hàng thì ông K và bà Q phải tiếp tục nhận nợ và có trách nhiệm trả nợ bằng nguồn khác.

** Đối với bị đơn - bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH C:* Trong quá trình giải quyết vụ án ông K, bà Q và Công ty TNHH C đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và

hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và cũng không gửi cho cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Cà Mau phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi vào phòng nghị án là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ, buộc bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 19.289.887.972 đồng. Trong đó: nợ gốc là 17.945.515.730 đồng, nợ lãi là 1.344.372.242 đồng. Đồng thời buộc bị đơn tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi trong các Hợp đồng tín dụng và các phụ lục sửa đổi, bổ sung cho đến ngày bị đơn thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, xử lý toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần, song bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Giữa Ngân hàng TMCP Đ1 với cá nhân bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K có ký kết hợp đồng tín dụng nhưng mục đích vay để bổ sung cho hoạt động kinh doanh, thương mại nên tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 30 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 94/2024/15960258/HĐTD ký ngày 22/4/2024 giữa bà Lâm Ngọc Q, ông Trần Minh K với Ngân hàng TMCP Đ 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 theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến ngày 29/10/2024 bà Q và ông K đã ngưng thanh toán lãi cho Ngân hàng là vi phạm hợp đồng nên việc Ngân hàng yêu cầu thanh toán tổng số tiền là 19.289.887.972 đồng. Trong đó: nợ gốc là 17.945.515.730 đồng, nợ lãi là 1.344.372.242 đồng và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên là phù hợp nên được chấp nhận.

[3.2] Về tài sản thế chấp: Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp, thấy rằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 395/2021/15960258/HĐBĐ ngày 22/9/2021 đã thể hiện ông Trần Minh K và bà Lâm Ngọc Q thống nhất thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường F, thành phố C (nay là phường H), 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 BS 809200, số vào sổ cấp GCN: CH 000507 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 30/12/2013, ghi nhận thông tin thay đổi ngày 02/01/2014 với chủ sở hữu là ông Trần Minh K, bà Lâm Ngọc Q. Việc ký kết hợp đồng thế chấp giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là ông K và bà Q được thực hiện đúng theo 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 K và bà Q đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn như thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự là phù hợp. Quá trình Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2025 thể hiện trên phần đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường F, thành phố C (nay là phường H), tỉnh Cà Mau có căn nhà 3 tầng là trụ sở kinh doanh của Công ty TNHH C. Do đó Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đại diện Công ty TNHH C vẫn không tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến phản hồi gửi về cho Tòa án, điều này được xem là mặc nhiên thừa nhận và chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng. Vì vậy Công ty TNHH C phải cùng ông K, bà Q 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 K, bà Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn đã dự nộp tạm ứng án phí nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 299, 317, 320, 322, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 TMCP Đ. Buộc bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 19.289.887.972 đồng. Trong đó: nợ gốc là 17.945.515.730 đồng, nợ lãi là 1.344.372.242 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 16/9/2025, bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong 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 cho vay quy định thì lãi suất mà bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ 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.

Trường hợp bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại phường F, thành phố C (nay là phường H), 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 BS 809200, số vào sổ cấp GCN: CH 000507 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 30/12/2013, ghi nhận thông tin thay đổi ngày 02/01/2014 cho chủ sở hữu là ông Trần Minh K và bà Lâm Ngọc Q, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 395/2021/15960258/HĐBĐ ngày 21/9/2021 để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đ.

Ngân hàng TMCP Đ phải trả cho ông Trần Minh K, bà Lâm Ngọc Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 809200 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 30/12/2013 khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

2. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu án phí. Ngày 09/01/2025 Ngân hàng TMCP Đ đã dự nộp tạm ứng số tiền 63.141.000 đồng theo biên lai số 0010141 tại 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 nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

- Bà Lâm Ngọc Q và ông Trần Minh K phải chịu án phí có giá ngạch là 127.289.000 đồng.

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.

3. Về quyền kháng cáo: 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 niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND khu vực 1 - Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trịnh Xuân Trúc