

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 – CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 71/2025/DS-ST

Ngày: 29 – 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 KHU VỰC 7 – CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Ghết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tài Em

2. Ông Tô Hùng Dũng

- Thư ký phiên tòa: Chị Nguyễn Thị Kim Dung, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Mỹ Tiên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP L

Địa chỉ: Số B đường T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội (nay là Số B đường T, phường H, thành phố Hà Nội)

Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Đức T, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Văn Y – chuyên viên xử lý nợ

Bị đơn: Anh Nguyễn Chí T1, sinh năm 1989

Chị Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1987

HKTT: Ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Cà Mau (nay là ấp A, xã V, tỉnh Cà Mau)

Nơi ở hiện nay: Ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau)

(Đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai anh Nguyễn Văn Y - đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2023, giữa Ngân hàng TMCP L với anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A đã ký Hợp đồng tín dụng số HDTD9202023444, theo đó Ngân hàng cho ông T1, bà Thúy A vay số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) theo Khế ước nhận nợ số 9202023444/02 ngày 19/06/2024, mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi tôm. Lãi suất vay 9,35%/năm, thời hạn vay 06 tháng; hình thức trả nợ: Nợ gốc được trả vào cuối kỳ; Nợ lãi được trả vào ngày 30 hàng 03 tháng.

Tuy nhiên, trong quá trình quan hệ tín dụng. Kể từ ngày 19/12/2024, anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A 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 29/9/2025, số tiền mà anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A đã trả được cho Ngân hàng là: 96.917.677 đồng (trong đó nợ gốc: 84.349.589 đồng và lãi 12.568.088 đồng. Tổng số tiền còn phải trả là 3.437.236.341 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 521.585.930 đồng (Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 416.680.451 đồng).

Ngày 29/06/2022, Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L) với anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A đã ký Hợp đồng thế chấp số HĐTC9202022133, đã được chứng thực tại Văn phòng C, địa chỉ số B T, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Trong đó, các bên cùng thống nhất về việc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trả nợ vay của anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A tại Ngân hàng. Chi tiết về các tài sản thế chấp cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 9.827,9m², thuộc thửa số 1296, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất CC 559508 do UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2021, cấp cho anh Nguyễn Chí T1

+ Quyền sử dụng đất diện tích 10.466,3m², thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất ĐĐ 026496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/07/2021 cho anh Nguyễn Chí T1.

Ngày 13/07/2023, Ngân hàng TMCP B (nay là Ngân hàng TMCP L) với anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A đã ký Hợp đồng thế chấp số HĐTC920202392, đã được chứng thực tại Văn phòng C, địa chỉ số B T, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Trong đó, các bên cùng thống nhất về việc thế chấp tài sản để bảo đảm thực hiện cho toàn bộ nghĩa vụ thanh toán trả nợ vay của anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A tại Ngân hàng. Chi tiết về các tài sản thế chấp cụ thể như sau:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.264m², thuộc thửa số 905, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất DL 186585 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/06/2023 cho anh Nguyễn Chí T1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.318,7m², thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất DL 186586 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/06/2023 cho anh Nguyễn Chí T1.

Do anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP L yêu cầu anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP L số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 3.437.236.341 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 521.585.930 đồng (Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 416.680.451 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng. Trong trường hợp anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp liên quan đến anh Nguyễn Chí T1 và chị Nguyễn Thị Thúy A nêu trên để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2025, biên bản hoà giải ngày 27/8/2025 bị đơn anh Nguyễn Chí T1 trình bày:

Từ nhiều năm nay anh và chị Nguyễn Thị Thúy A có vay tiền tại Ngân hàng TMCP L. Đến năm 2023 anh và chị Nguyễn Thị Thúy A đáo hạn hợp đồng và có ký hợp đồng tín dụng vay tiền tại Ngân hàng TMCP L1. Theo đó anh và chị Thúy A vay số tiền 3.000.000.000 đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn nuôi tôm. Để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng thì anh và chị Thúy A có thể chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 9.827,9m², thuộc thửa số 1296, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất CC 559508 do UBND huyện H, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 30/11/2021, cấp cho anh Nguyễn Chí T1

+ Quyền sử dụng đất diện tích 10.466,3m², thuộc thửa số 174, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất DD 026496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/07/2021 cho anh Nguyễn Chí T1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 3.264m², thuộc thửa số 905, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền trên đất DL 186585 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/06/2023 cho anh Nguyễn Chí T1.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 8.318,7m², thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 03, đất toạ lạc tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất DL 186586 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 08/06/2023 cho anh Nguyễn Chí T1.

Anh thừa nhận vợ chồng anh còn nợ Ngân hàng TMCP L số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là 3.387.374.070 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 471.723.659 đồng (Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 366.818.180 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Anh đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền này và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp không trả được nợ thì anh đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng phát mãi trả nợ cho Ngân hàng.

Tại Đơn đề nghị huỷ bỏ thoả thuận hoà giải ngày 29/8/2025 và biên bản lấy lời khai ngày 03/9/2025 anh Nguyễn Chí T1 trình bày: Anh thống nhất còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là 3.387.374.070 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 471.723.659 đồng. Anh đồng ý trả nợ cho Ngân hàng nhưng anh không đồng ý giao tài sản đã thế chấp để Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Do vợ chồng anh đã có phương án trả nợ cho Ngân hàng và các tài sản thế chấp hiện do vợ chồng anh đang quản lý, sử dụng, canh tác nuôi tôm để trả nợ cho Ngân hàng.

Chị Nguyễn Thị Thúy A trình bày: chị thừa nhận vợ chồng chị còn nợ Ngân hàng TMCP L số tiền tạm tính đến ngày 27/8/2025 là 3.387.374.070 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 471.723.659 đồng (Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 366.818.180 đồng) và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Chị đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền này và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp vợ chồng chị không có khả năng thanh toán nợ thì chị đồng ý giao tài sản thế chấp để Ngân hàng phát mãi trả nợ cho Ngân hàng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến và đề nghị:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng: Điều 295, Điều 299, Điều 463, Điều 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 24, 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L đối với anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A về hợp đồng tín dụng trả số tiền vay gốc là 2.915.650.411 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản thế chấp tại các thửa đất số 1296, 174, 905, 168; tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần L khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A cư trú tại ấp V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau). Căn cứ khoản Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Bị đơn là anh Nguyễn Chí T1 chị Nguyễn Thị Thúy A vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ hợp đồng tín dụng HDTĐ9202023444 ngày 19/12/2023, Khế ước nhận nợ số 9202023444/02 ngày 19/06/2024, và lời khai của anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A, đủ cơ sở xác định Ngân hàng TMCP L đã cho anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A vay số tiền 3.000.000.000 đồng; Thời hạn vay 06 tháng; mục đích vay bổ sung vốn nuôi tôm; lãi suất trong hạn 9,35%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trước thời điểm phát sinh nợ quá hạn; Phương thức thanh toán trả lãi vay nợ gốc được trả vào cuối kỳ; Nợ lãi được trả vào ngày 30 hàng 03 tháng.

Căn cứ bảng kê tính gốc lãi của Ngân hàng, kể từ sau khi vay vốn cho đến thời điểm Ngân hàng khởi kiện thì anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A đã trả số tiền 96.917.677 đồng (trong đó nợ gốc: 84.349.589 đồng và lãi 12.568.088 đồng; Số tiền nợ gốc còn lại anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A không thanh toán đúng hạn, đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, Ngân hàng khởi kiện đối với anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A là có căn cứ.

Đối với khoản nợ vay cũng như lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng thì anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A hoàn toàn

thống nhất và đồng ý trả nợ như Ngân hàng yêu cầu. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 3.437.236.341 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi: 521.585.930 đồng (Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 416.680.451 đồng).

Ngoài ra, anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A còn có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi phát sinh kể từ ngày 30/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ theo hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng.

[3] Về hợp đồng thế chấp tài sản: Để đảm bảo cho khoản vay của tại Ngân hàng TMCP L, anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A đã ký kết hợp đồng thế chấp số HĐTC 9202022133 ngày 29/6/2022 thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất gồm:

- Quyền sử dụng đất diện tích 9.827,9m² tại thửa số 1296, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 559508 ngày 30/11/2021 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 10.466,3m² tại thửa số 174, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 026496 ngày 13/7/2021 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

Ngày 13/7/2023 anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A đã ký kết hợp đồng thế chấp số HĐTC 920202392, thế chấp quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất:

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.264m² tại thửa số 905, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 186585 ngày 08/6/2023 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 8.318m² tại thửa số 168, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 186586 ngày 08/6/2023 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

Hợp đồng thế chấp số HĐTC 9202022133 ngày 29/6/2022 và hợp đồng thế chấp số HĐTC 920202392 ngày 13/7/2023 được công chứng ngày tại Văn phòng C1 và đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Bạc Liêu ngày 29/6/2022 và ngày 13/7/2023.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện trên thửa đất số 1296 có 01 căn nhà ngang 10m dài 10m, kết cấu nhà bán kiên cố, khung gỗ, vách thiếc, mái lợp thiếc, đòn tay dầm, mặt trước xây tường, nền lót gạch bông. Căn nhà hiện có anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A, em Nguyễn Hoàng Gia H (sinh năm 2016) và em Nguyễn Minh Tuệ A1 (sinh năm 2019) đang sinh sống

tại đó. Ngoài ra phần đất này có 03 ao tôm trái bạc, 01 ao xử lý trái bạc, 01 ao lắng, do anh Nguyễn Chí T1 canh tác nuôi tôm. Tại thửa số 174 có 01 căn chòi ngang 2,5m dài 2,5m; kết cấu xây tường vách, mái lợp tole, nền lát gạch bông; có 03 ao tôm trái bạc, 01 ao xử lý, 01 ao xử lý và 01 ao thả. Tại Điều 1, Điều 2 Hợp đồng thế chấp số HĐTC 9202022133 và hợp đồng thế chấp số HĐTC 920202392 thể hiện mọi công trình, tài sản bị gắn liền với tài sản đã thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Như vậy, các bên đã thế chấp toàn bộ tài sản gắn liền với đất do bị đơn đứng tên đều thuộc tài sản thế chấp.

Xét thấy: Các chủ thể ký kết hợp đồng thế chấp có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung. Do đó, yêu cầu của ngân hàng về việc trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là có căn cứ, được chấp nhận.

[4] Những phân tích, nhận định và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng cứ cũng như phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn số tiền đã dự nộp và chi hết là 300.000 đồng.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 103 luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần L.

Buộc anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần L số tiền tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 3.437.236.341 đồng (trong đó nợ gốc: 2.915.650.411 đồng và lãi là 521.585.930 đồng (*Lãi trong hạn là 104.905.479 đồng; lãi quá hạn là 416.680.451 đồng*).

Kể từ ngày 30/9/2025 anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A 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 tín dụng và các giấy nhận nợ 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 thì lãi suất mà anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý khối tài sản thế chấp là:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 9.827,9m² tại thửa số 1296, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 559508 ngày 30/11/2021 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 10.466,3m² tại thửa số 174, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 026496 ngày 13/7/2021 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 3.264m² tại thửa số 905, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 186585 ngày 08/6/2023 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

- Quyền sử dụng đất diện tích 8.318m² tại thửa số 168, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại V, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp V, xã V, tỉnh Cà Mau) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 186586 ngày 08/6/2023 do UBND huyện H cấp cho anh Nguyễn Chí T1.

3. Về chi phí thẩm định tài sản thế chấp: Buộc anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A hoàn lại cho Ngân hàng TMCP L số tiền 300.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Chí T1, chị Nguyễn Thị Thúy A phải chịu án phí sơ thẩm là 100.744.727 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần L không phải nộp án phí. Đại diện Ngân hàng đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 47.908.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0012809 ngày 17/7/2025 được hoàn lại toàn bộ số tiền đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 7 – Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Cà Mau;
- Phòng THA khu vực 7 – Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: HS; VT-TA.

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

Phan Thị Mỹ Ghét