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: 119/2026/DS-ST
Ngày: 31-3-2026
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 7 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Khanh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Huỳnh Tài Em**

2. Ông **Võ Tấn Phước**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Trần Nguyễn**, 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 **Châu Ngọc Hạnh**, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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 249A/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Trụ sở: Số B - B N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Khánh C. Chức vụ: Chuyên viên thu hồi nợ muộn (văn bản ủy quyền số 115/2026/GUQ-CNBL ngày 30/3/2026). (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Giang Văn B, sinh năm 1964. Số căn cước công dân: 095064003742. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965. Số căn cước công dân: 095165007110. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

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

+ Anh Giang Ngọc T, sinh năm 1983. Địa chỉ: A, H, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

+ Chị Giang Thị Kim L, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

+ Chị Giang Thị Kim P, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

+ Chị Giang Thị Kim T1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

+ Bà Đỗ Thị T2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

+ Anh Giang Dân T3, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

+ Anh Giang Thanh T4, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

+ Chị Giang Thị N1, sinh năm 1993. Địa chỉ: Ấp C, xã V, tỉnh Cà Mau. (xin vắng mặt)

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Địa chỉ liên hệ: 371-373 Đường T, Khóm A, phường B, tỉnh Cà Mau.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Cà Mau: Ông Hứa Sít . Địa chỉ: Ấp X, xã V, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2023 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/3/2021, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây viết tắt Ngân hàng) với ông B và bà N có ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức là 400.000.000 đồng. Thời hạn vay hạn mức là 36 tháng. Đến ngày 19/9/2022, ông B và bà N đã nhận đủ tiền vay. Mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và thu mua lúa; lãi suất 12%/năm; thời hạn vay 12 tháng; thời điểm trả lãi 06 tháng/lần, kể từ ngày nhận nợ. Ngoài ký kết hợp đồng vay thì ngày 25/9/2017 giữa Ngân hàng với ông B, bà N ký kết hợp đồng thế chấp, đến ngày 16/3/2021 ký kết thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp. Nội dung là phía ông B và bà N thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 12.364m² do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông B ngày 14/11/2000, được đăng ký thay đổi ngày 24/3/2006.

Tại phiên tòa, ông Trần Khánh C đại diện nguyên đơn xác định quá trình giải quyết vụ án, ông B và bà N đã thanh toán được 106.000.000 đồng tiền nợ gốc nên Ngân hàng xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này và Ngân hàng yêu cầu buộc ông B và bà N phải trả ngay cho Ngân hàng tính đến ngày 31/3/2026 là 449.705.055 đồng (trong đó, vốn gốc là 269.936.223 đồng, lãi trong hạn là 127.867.807 đồng, lãi quá hạn là 51.901.025 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/4/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất tại hợp đồng. Trường hợp ông B và bà N không trả được nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về hợp đồng vay và thế chấp tài sản. Hiện nay bà chưa có đủ tiền để trả cho Ngân hàng nên xin trả dần. Đối với tài sản thế chấp qua đo đạc tại thửa 291, tờ số 4 cũ được cấp cho hộ ông Giang Văn H thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật; đối với phần đất tại thửa 286, tờ số 4 cũ là phần đất kênh và đường đất thì phần đất này đã được Nhà nước đào kênh khoảng trên 20 năm nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Kim T5, anh Giang Dân T3, anh Giang Thanh T4, chị Giang Thị N1 thống nhất trình bày: Ông H đã chết vào năm 2018. Bà T5 là vợ ông H, còn anh T3, anh T4, chị N1 là con của ông H. Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông B và bà N trả tiền thì bà T5, anh T3, anh T4 và chị N1 không có ý kiến. Đối với yêu cầu xử lý tài sản đứng tên hộ ông B thì không đồng ý, yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP A trình bày: Phần đất tại thửa 291, tờ số 4 cấp cho hộ ông Giang Văn H hiện đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Bị đơn ông Giang Văn B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, anh Giang Ngọc T, chị Giang Thị Kim L, chị Giang Thị Kim P, chị Giang Thị Kim T1: Không có ý kiến.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau phát biểu việc tuân theo pháp luật của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông B và bà N về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc với tổng số tiền 106.000.000 đồng; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông B và bà N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là 449.705.055 đồng (trong đó, vốn gốc là 269.936.223 đồng, lãi trong hạn là 127.867.807 đồng, lãi quá hạn là 51.901.025 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/4/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất tại hợp đồng. Trường hợp ông B và bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ bao gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 288 và 289, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau); Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với ông B và bà N về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 286 và thửa 278, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau). Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp đối với tài sản thế chấp là thửa 278 và 286, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau). Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án; sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sau khi thảo luận Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau đã triệu tập ông B, bà N, anh T, chị L, chị P, chị T1, bà T5, anh T3, anh T4, chị N1, đại diện Ngân hàng TMCP A, Chủ tịch UBND xã V hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng yêu cầu ông B và bà N thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Ông B và bà N hiện cư trú tại ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau. Cho nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cà Mau theo quy định khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3] Tại phiên tòa, Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản nợ gốc là 106.000.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng.

[4] Xét yêu cầu ông B và bà N thanh toán nợ tính đến ngày 31/3/2026 là 449.705.055 đồng (trong đó, vốn gốc là 269.936.223 đồng, lãi trong hạn là 127.867.807 đồng, lãi quá hạn là 51.901.025 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/4/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất tại hợp đồng.

[4.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng cung cấp Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ. Ngân hàng xác định, ông B và bà N vay của Ngân hàng số tiền 400.000.000 đồng và đã nhận đủ số tiền vay trên. Sau khi vay, phía ông B và bà N có thanh toán một phần nợ gốc và lãi. Sau đó thì không tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng mặc dù Ngân hàng đã tiến hành yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng ông B và bà N không thực hiện.

[4.2] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 201901361347 ngày 16/03/2021 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh B1 cấp tín dụng cho ông Giang Văn B, bà Nguyễn Thị N vay số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 19/9/2022, ông B và bà N có nhận nợ theo Giấy nhận nợ số 001, số tiền nhận nợ là 400.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và thu mua lúa. Lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng, thời điểm trả nợ gốc là ngày 19/09/2023. Thời điểm trả lãi 06 tháng/lần, kể từ ngày giải ngân giấy nhận nợ. Quá trình vay vốn, từ ngày giải ngân đến ngày 16/10/2023, ông B và bà N đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi là 47.998.024 đồng (nợ gốc 24.063.777 đồng, nợ lãi 23.934.247 đồng) và vi phạm nghĩa vụ trả nợ vào ngày 20/09/2023 nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ sang quá hạn vi phạm nghĩa vụ bên được cấp tín dụng tại các Điều 6, 8, 10 của Hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với các Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông B, bà N không trả nợ theo thỏa thuận, phía Ngân hàng yêu cầu ông B và bà N phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán toàn bộ nợ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu ông B và bà N thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là 449.705.055 đồng (trong đó, vốn gốc là 269.936.223 đồng, lãi trong hạn là 127.867.807 đồng, lãi quá hạn là 51.901.025 đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/4/2026 cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất tại hợp đồng theo quy định tại 280, 351, 463, 466 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số LD1725700411 ngày 25/9/2017 và Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1725700411 -001 ngày 16/3/2021.

[5.1] Để đảm bảo khoản tiền vay hộ ông B gồm các thành viên anh Giang Ngọc T, chị Giang Thị Kim L, chị Giang Thị Kim P, chị Giang Thị Kim T1 cùng thống nhất ủy quyền cho ông B theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/09/2017 đồng ý thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O568331, số vào sổ 00915/QSDĐ/155/1999 do Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 14/11/2000, đăng ký thay đổi ngày 14/03/2006 có tổng diện tích còn lại 12.364m^2 (Do ngày 14/03/2006 ông B chuyển nhượng 01 phần diện tích cho ông Giang Văn T6 3.480m^2 đất trồng lúa nên còn lại 12.364m^2), gồm các thửa 278-1, đất nhà ở 300m^2; thửa 278-2, đất vườn tạp 2.272m^2; thửa 286, đất trồng lúa có diện tích 614m^2 (diện tích 4.094m^2 nhưng hiện nay còn lại diện tích 614m^2); thửa 288, đất trồng lúa 8.313m^2; thửa 289, đất trồng lúa 865m^2. Thời hạn sử dụng đất nhà ở lâu dài; đất vườn tạp đến tháng 10/2049; đất trồng lúa đến tháng 10/2019.

[5.2] Hợp đồng thế chấp số LD1725700411 ngày 25/09/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1725700411 - 001 ngày 16/03/2021 được công chứng tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu và đăng ký bảo đảm quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký huyện V vào ngày 26/09/2017.

[5.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 09 tháng 01 năm 2024 và bản vẽ mặt bằng hiện trạng sử dụng đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện:

* Phần đất thế chấp diện tích 865m^2 thuộc thửa đất 289, tờ bản đồ số 04, phần đất tọa lạc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 288

+ Hướng Tây giáp đất thửa 982

+ Hướng Nam giáp thửa 287

+ Hướng Bắc giáp thửa 280

Hiện trạng thửa đất không thay đổi gì so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên đất hiện ông B và bà N trực tiếp trồng lúa tài nguyên, dự kiến 01 tháng nữa sẽ thu hoạch. Ngoài ra, không có công trình, kiến trúc hay cây trồng gì khác.

* Phần đất thế chấp diện tích 8.313m^2 thuộc thửa đất số 288, tờ bản đồ số 04, phần đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 285

+ Hướng Tây giáp đất thửa 289

+ Hướng Nam giáp thửa 287

+ Hướng Bắc giáp thửa 280, 283

Hiện trạng thửa đất không thay đổi gì so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên đất hiện ông B và bà N trực tiếp trồng lúa tài nguyên, dự kiến 01 tháng nữa thu hoạch. Ngoài ra, không còn công trình, kiến trúc hay cây trồng gì khác.

* Phần đất tại thửa 286, tờ bản đồ số 04, có tổng diện tích 456,2m^2, phần đất thuộc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T7 (thuộc tỉnh Sóc Trăng) có số đo 33,34m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Giang Văn T6 có số đo 32,68m;

+ Hướng Nam giáp đường đất bờ kênh và kênh đê bao Thạnh Long có số đo 9,48m; 4,93m;

+ Hướng Bắc giáp đường đất bờ kênh và kênh đê bao Thạnh Long có số đo 8,13m; 5,12m

Hiện trạng là kênh và bờ kênh.

* Phần đất tại thửa 291, tờ bản đồ số 4 có diện tích 796,3m^2, phần đất thuộc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Giang Văn H có số đo 14,28m;

+ Hướng Tây giáp lộ bê tông có số đo 2,05m; 12,78m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Giang Văn B có số đo 54,56m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Giang Văn T8 có số đo 55,15m.

Hiện trạng trên đất: 01 căn nhà chính diện tích 4,8m x 13,2m + 7,6m x 4,6m = 98,32m^2, kết cấu khung sườn bê tông cốt thép, vách tường xây, nền gạch men, mái thiếc; 01 căn nhà phụ diện tích 5,4m x 7,2m + 2,6m x 7,6m = 58,64m^2, kết cấu cột bê tông, vách tường xây + thiếc, nền gạch men, mái tôn xi măng; Chuồng

heo có diện tích 8m x 6m + 4m x 5m = 68m^2 có kết cấu cột cây gỗ địa phương, mái lá, nền xi măng, gạch xây chuồng heo cao 0,8m; Nền sân xi măng có diện tích 3m x 14m + 5m x 6m = 72m^2; Bàn ông T9 xây gạch. Ngoài ra, trên đất còn có cây trồng như cây mai, cây xoài, cây dừa và một số cây tạp khác.

Các đương sự có mặt thống nhất và cùng chỉ ranh phần đất thế chấp trong quá trình xem xét thẩm định. Ông B và bà N cho rằng phần đất tại thửa 278 thế chấp tại Ngân hàng có sự nhầm lẫn (lộn thửa) nhưng thực tế sử dụng và khi thế chấp là phần đất thẩm định.

[5.4] Ngân hàng vẫn yêu cầu xem xét xử lý tài sản thế chấp theo diện tích đo đạc thực tế đối với thửa 291, tờ bản đồ số 04 diện tích 796,3m^2 do phần đất này ông B, bà N và Ngân hàng đều xác định đã thế chấp cho Ngân hàng. Tại Công văn số 626/CNVPĐKĐĐDHVL ngày 26/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V xác định thửa đất số 291, tờ bản đồ số 4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 548670 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho Giang Văn H ngày 01/8/2001 và đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B1. Đồng thời, những người trong hộ ông Giang Văn H như bà Đỗ Thị T2, ông Giang Thanh T4, ông Giang Dân T3, bà Giang Thị N1 cũng trình bày không đồng ý phát mãi thửa đất 291, tờ bản đồ số 04 cũ do họ không có vay vốn Ngân hàng TMCP S và phần đất trên được cấp cho hộ ông Giang Văn H. Tại công văn số 725/UBND-NC ngày 30/3/2026 của Ủy ban nhân dân xã V thể hiện tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 04 có diện tích đo đạc thực tế ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng là do thời điểm cấp năm 2000 là cấp trên bản đồ không ảnh thành lập năm 1997 tỷ lệ 1/5000 không có đo đạc thực tế mới dẫn đến lệch diện tích trên.

[5.5] Xét thấy, thửa đất số 286, tờ bản đồ số 4 được Nhà nước đã vận động người dân hiến đất để đào kênh và làm đường đất để chống xâm nhập mặn vào khoảng năm 2004 và không có bồi thường. Hiện trạng phần đất hiện nay là kênh, bờ kênh đã hết thời hạn sử dụng đất từ tháng 10/2019 và Ủy ban nhân dân xã V đề nghị chỉnh lý thu hồi, không được gia hạn sử dụng đất. Do đó, hộ ông B không còn quyền sử dụng đối với thửa đất này. Mặt khác, văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 16/3/2021 để đảm bảo khoản vay Hợp đồng tín dụng số 201901361347 ngày 16/03/2021 thì tại thời điểm này thửa đất số 286 đã hết thời hạn sử dụng đất. Đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 4 các bên thống nhất vị trí đất này thời điểm vay vốn là phần đất Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế là thửa đất số 291, tờ bản đồ số 4. Theo Chi nhánh Văn phòng Đ xác định thửa 291 hiện nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành O 548670 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Giang Văn H ngày 01/8/2001 và đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B1. Mặt khác, khi Ngân hàng nhận thế chấp đối với thửa 278, tờ số 4 có diện tích 2.572m^2 trong khi thực tế hộ ông B chỉ sử dụng theo đo đạc có diện tích 796,3m^2. Giữa Ngân hàng và ông B, bà N đều xác định diện tích 796,3m^2 chính là thửa 278, tờ số 4. Ngân hàng xác định có tiến hành thẩm định đất thế chấp trong khi diện tích thực tế và mục đích sử dụng hiện trạng khác với

quyền sử dụng đất được cấp nên việc thẩm định của Ngân hàng là không đúng thực tế.

[5.6] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định Hợp đồng thế chấp số LD1725700411 ngày 25/09/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1725700411 - 001 ngày 16/03/2021 bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 286 và thửa 278 do đối tượng hợp đồng không thực hiện được và do nhầm lẫn đối tượng hợp đồng. Do đó, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất các thửa đất 288, 289 cùng tờ bản đồ số 04 cũ, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: 5.938.701 đồng. Do có căn cứ chấp nhận xử lý một phần hợp đồng thế chấp nên nguyên đơn phải chịu 2.969.350 đồng; ông B và bà N phải chịu 2.969.351 đồng. Ngân hàng đã nộp xong và chi hết nên buộc ông B và bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.969.351 đồng.

[7] Về án phí: Ông B và bà N phải chịu theo quy định. Ngân hàng không phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nộp tạm ứng án phí số tiền 10.126.000 đồng nên được hoàn lại toàn bộ.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cà Mau.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, khoản 1 Điều 273 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các Điều 116, 117, 126, 130, 280, 299, 317, 318, 319, 322, 323, 351, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Q;

- 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 yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu thanh toán nợ gốc với tổng số tiền 106.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N.

2.1. Buộc ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tổng số tiền tính đến ngày 31/3/2026 là 449.705.055 đồng (trong đó, vốn gốc là 269.936.223 đồng, lãi trong hạn là 127.867.807 đồng, lãi quá hạn là 51.901.025 đồng).

2.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày 31/3/2026, ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo mức lãi suất được quy định theo hợp đồng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thì lãi suất phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S 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 S.

2.3. Trường hợp ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ bao gồm: Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 288 diện tích 8.313m^2 đất trồng lúa và thửa đất số 289, diện tích 865m^2 đất trồng lúa, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568331 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Giang Văn B ngày 14/11/2000.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 286 và thửa 278, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 568331 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp cho hộ ông Giang Văn B ngày 14/11/2000. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp số LD1725700411 ngày 25/09/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LD1725700411 - 001 ngày 16/03/2021 đối với tài sản thế chấp là thửa 278 và 286, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau).

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng 5.938.701 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu 2.969.350 đồng; ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N phải chịu 2.969.351 đồng. Ngân hàng đã nộp xong và chi hết nên buộc ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N có trách

nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 2.969.351 đồng *(Hai triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm năm mươi mốt đồng).*

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Giang Văn B và bà Nguyễn Thị N phải nộp số tiền 21.988.202 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nộp số tiền 10.126.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003758 ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, nay được hoàn lại toàn bộ.

6. 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 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.

7. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Cà Mau;
- VKSND khu vực 7 – Cà Mau;
- Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh