

**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: 15/2026/DS-ST
Ngày: 29 - 01 - 2026
V/v "TrA chấp hợp đồng
tín dụng"

**NHÂN DA
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 Th gồm có:

Th phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nhiêu

Các Hội Th nhân dân: Ông Võ ThA Liêm

Bà Vũ Thị Mỹ Linh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương, 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: Bà Trần Mỹ Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ Th công khai vụ án thụ lý số: 390/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025 về việc "trA chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2264/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ; Địa chỉ: đường Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, quận V, Thành phố Hà Nội (nay là phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội). Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Kim Ng – Chuyên viên phòng khách hàng Ngân hàng chi nhánh Cà Mau. Có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Quốc Th, sinh năm 1982, số CCCD: 079082022350, cấp ngày 04/03/2022 và bà Nguyễn Thị Loan A, sinh năm 1980, số CCCD: 096180012894, cấp ngày 16/10/2022. Cùng địa chỉ cư trú: Số 26, đường An Dương Vương, khóm 3, phường V, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Việt A, sinh năm 1981, số CCCD: 096181011587, cấp ngày 16/10/2022. Địa chỉ cư trú: Số 26, đường V, khóm 3, phường 7, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

2/ Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1985, số CCCD: 096085016958, cấp

ngày 10/11/2022. Địa chỉ cư trú: Số 26, đường V, khóm 3, phường 7, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

3/ Bà Nguyễn Thị Phương Giang, sinh năm 1986, số CCCD: 096186012484, cấp ngày 10/11/2022. Địa chỉ cư trú: Số 116, đường B, khóm 8, phường 5, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

4/ Công ty thương mại địa ốc Hoàng M TNHH. Địa chỉ: Số 10D, Lê Hồng Phong, khóm 7, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau. Vắng mặt.

5/ Ông Nguyễn Hoàng M và bà Diệp Hồng Th. Địa chỉ cư trú: Số 26, An Dương Vương, khóm 3, phường 7, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau). Vắng mặt.

6/ Ông Lâm Hoàng P và bà Trần Thu A. Cùng địa chỉ cư trú: Đường số 02, khóm S, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau. Vắng mặt.

7/ Anh Trần Vũ Kh và chị Lâm Thùy Tr. Cùng địa chỉ cư trú: Đường số 02, khóm S, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa bà Trần Thị Kim Ngân là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (gọi tắt là Ngân hàng) với bà Nguyễn Thị Loan A, ông Phạm Quốc Th có thỏa thuận ký kết các hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Theo hợp đồng tín dụng số 60/2021/7482135/HĐTD ngày 05/04/2021 ông Th, bà Loan A vay số tiền 5.800.000.000 đồng. Thời hạn vay: 240 tháng, mục đích vay: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng/lần theo thông báo của ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Theo hợp đồng tín dụng số 392/2023/7482135/HĐTD ngày 21/11/2023 ông Th, bà Loan A vay số tiền 5.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 11 tháng, mục đích vay: nuôi trồng thủy sản (nuôi tôm). Lãi suất cho vay: 8,8%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Theo hợp đồng tín dụng số 93/2024/7482135/HĐTD ngày 11/04/2024 ông Th, bà Loan A vay số tiền 4.900.000.000 đồng. Thời hạn vay: 11 tháng. Mục đích vay: nuôi trồng thủy sản (nuôi tôm). Lãi suất cho vay: 8,0%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Theo hợp đồng tín dụng số 182/2024/7482135/HĐTD ngày 19/07/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 182.1/2024/7482135/HĐTD ngày

07/8/2024 thì ông Th, bà Loan A vay số tiền 2.500.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh nuôi tôm. Lãi suất cho vay: 8,2%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi chậm trả áp dụng với số tiền lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Quá trình vay, để bảo đảm cho các khoản vay trên thì bên vay có thể chấp các tài sản là quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1/ Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/04/2021 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản bà Nguyễn Thị Loan A và ông Phạm Quốc Th gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 149, tờ bản đồ 59, diện tích 228m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DB219129 số vào sổ cấp GCN: CS04647 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/03/2021.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 166, tờ bản đồ 59, diện tích 278m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DB219130 số vào sổ cấp GCN: CS04661 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/03/2021.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 215, tờ bản đồ 59, diện tích 286m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DB219131 số vào sổ cấp GCN: CS04662 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/03/2021.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 175, tờ bản đồ 59, diện tích 238m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DB219132 số vào sổ cấp GCN: CS04663 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/03/2021.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 174, tờ bản đồ 59, diện tích 492m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DB219139 số vào sổ cấp GCN: CS04667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 31/03/2021.

2/ Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/02/2021 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Loan A và ông Phạm Quốc Th gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ 25, diện tích 992,40m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W156495 số vào sổ cấp

GCN 0422 QSDĐ/TPCM do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 16/10/2002 (điều chỉnh trang 4 chủ sử dụng tên Nguyễn Thị Loan A ngày 23/09/2020).

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ 25, diện tích 45,60m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ713429 số vào sổ cấp GCN 378 QSDĐ/TPCM do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 24/09/2004 (điều chỉnh trang 4 chủ sử dụng tên Nguyễn Thị Loan A ngày 23/09/2020).

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 162, tờ bản đồ 25, diện tích 46m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ713764 số vào sổ cấp GCN 356 QSDĐ/TPCM do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 13/09/2004 (điều chỉnh trang 4 chủ sử dụng tên Nguyễn Thị Loan A ngày 24/09/2020).

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 161, tờ bản đồ 25, diện tích 46m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ919631 số vào sổ cấp GCN 332QSDĐ/TPCM, do UBND Tp. Cà Mau cấp ngày 27/8/2004, điều chỉnh ngày 23/09/2020 ghi nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Loan A.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 160, tờ bản đồ 25, diện tích 64m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ919630 số vào sổ cấp GCN 330QSDĐ/TPCM, do UBND Tp. Cà Mau cấp ngày 27/8/2004, điều chỉnh ngày 23/09/2020 ghi nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Loan A.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 159, tờ bản đồ 25, diện tích 46m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ965798 số vào sổ cấp GCN 294QSDĐ/TPCM, do UBND Tp. Cà Mau cấp ngày 28/7/2004, điều chỉnh ngày 24/09/2020 ghi nhận chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Loan A.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 158, tờ bản đồ 25, diện tích 64m², loại đất lập vườn, tọa lạc phường 5, Tp. Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 685992 số vào sổ cấp GCN 272QSDĐ/TPCM, do UBND Tp. Cà Mau cấp ngày 08/7/2004, điều chỉnh ngày 03/08/2020 ghi nhận chuyển nhượng QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Loan A.

3/ Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 193/2022/13904553/HĐBĐ ngày 23/06/2022 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Việt A, gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 237, tờ bản đồ 61, diện tích 130m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 CN992577, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02730, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp 31/10/2018, ghi nhận lại chủ sử dụng bà Nguyễn Thị Việt A ngày 05/05/2020.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 238, tờ bản đồ 61, diện tích 130m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 CN992578, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02731, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp 31/10/2018, ghi nhận lại chủ sử dụng bà Nguyễn Thị Việt A ngày 05/05/2020.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 241, tờ bản đồ 61, diện tích 130m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 CN992581, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02734, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp 31/10/2018, ghi nhận lại chủ sử dụng bà Nguyễn Thị Việt A ngày 05/05/2020.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 242, tờ bản đồ 61, diện tích 130m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 CN992582, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CT02735, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp 31/10/2018; Ghi nhận lại chủ sử dụng ngày 06/05/2020.

+ Đối với Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 239 và 240 tờ bản đồ 61, cùng diện tích 130m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau) thì bà Loan A, ông Th đã thA toán nợ tương ứng phần bảo đảm và đã nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên, hiện Ngân hàng không đặt ra yêu cầu gì đối với hai thửa đất trên.

4/ Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 300/2023/9446293/HĐBĐ ngày 06/09/2023 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản ông Nguyễn Hoàng A và bà Nguyễn Thị Phương Giang gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 205, tờ bản đồ 58, diện tích 491,8m², loại đất ở đô thị, tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, Tp. Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, 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 DL337218, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP07296, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Cà Mau cấp ngày 18/07/2023.

Trong quá trình vay, ông Th và bà Loan A không thực hiện đúng cam kết trả nợ vay cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký, 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 Th, bà Loan A tại Ngân hàng tính đến ngày 28/01/2026 là 20.331.885.367 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 17.257.500.000 đồng. Nợ lãi: 3.074.385.367 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A phải thA toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ tạm tính đến ngày 28/01/2026 là 20.331.885.367 đồng (trong đó nợ gốc:

17.257.500.000 đồng, nợ lãi: 3.074.385.367 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi ông Th, bà Loan A thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

Trường hợp ông Th, bà Loan A 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 Th, bà Loan A 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 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn P trình bày:

Vào ngày 19/01/2024, vợ chồng ông với Công ty thương mại địa ốc Hoàng M – TNHH do ông Nguyễn Hoàng M là giám đốc có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là QSD đất) thuộc thửa số 242, tờ bản đồ 61, diện tích 130m² tọa lạc khu đô thị Hoàng M với giá thỏa thuận là 680.000.000 đồng. Vợ chồng ông đã thA toán được số tiền là 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận sau 90 ngày khi ông M giao giấy chứng nhận QSD đất đã sang tên vợ chồng thì sẽ thA toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, hiện tại đến nay thì phía Công ty chưa thực hiện bàn giao giấy chứng nhận QSD đất như thỏa thuận. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì vợ chồng ông không biết giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất nhận chuyển nhượng đứng tên Nguyễn Thị Việt A (con ruột ông Nguyễn Hoàng M) và giấy đang thế chấp vay tiền ngân hàng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông mới biết, ông có liên hệ Ngân hàng thì được thông báo phải thA toán số tiền 1,8 tỷ đồng mới lấy được giấy về. Đối với thửa đất số 241, tờ bản đồ 61 hiện vợ chồng ông có cất căn nhà tiền chế để kinh doanh quán cà phê, về thửa đất này giữa ông với ông M có thỏa thuận miệng khi nào nhận được giấy chứng nhận QSD đất sang tên vợ chồng sẽ tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất này, hiện tại chưa thỏa thuận gì liên quan đến thửa đất số 241. Đối với vụ việc trA chấp giữa Ngân hàng với ông Th, bà Loan A liên quan đến thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thì phía ông M có hứa sẽ thA toán nợ cho Ngân hàng để nhận bản chính giấy chứng nhận QSD đất về thực hiện thủ tục với ông, do đó đối với vụ việc trA chấp giữa các bên thì ông không có ý kiến gì, ông sẽ tự liên hệ với ông M để thỏa thuận phương thức giải quyết.

Tại Biên bản xem xét, Th định tại chỗ đề ngày 15/8/2025, bà Trần Thu A trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông P, không có ý kiến bổ sung.

Đối với bị đơn là ông Th, bà Loan A cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Việt A, ông Hoàng A, bà Phương Giang, ông Hoàng M, bà Hồng Th, A Kha, chị Trang và đại diện Công ty thương mại địa ốc Hoàng M TNHH: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa xét

xử nhưng vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Th 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 nguyên đơn. Về án phí, đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn là ông Th, bà Loan A cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Việt A, ông Hoàng A, bà Phương Giang, ông Hoàng M, bà Hồng Th, bà Thu A, ông P, chị Trang, A Kha, đại diện Công ty thương mại địa ốc Hoàng M TNHH đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng các đương sự đều vắng mặt không rõ lý do. 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] TrA chấp giữ các đương sự được xác định là trA chấp hợp đồng tín dụng, có quy định thời hạn và lãi suất khi vay. Tại các hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng với ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A thể hiện:

- Theo hợp đồng tín dụng số 60/2021/7482135/HĐTD ngày 05/04/2021, vay số tiền 5.800.000.000 đồng, thời hạn cho vay 240 tháng, mục đích vay nhận chuyển nhượng QSD đất, lãi suất cho vay 9,5%/năm có điều chỉnh 06 tháng/lần, lãi suất quá hạn 150% lãi cho vay, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Quá trình vay tính đến ngày 28/01/2026 còn nợ lại vốn 4.857.500.000 đồng, lãi 799.873.699 đồng.

- Theo hợp đồng tín dụng số 392/2023/7482135/HĐTD ngày 21/11/2023, vay số tiền 5.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay 11 tháng, mục đích vay nuôi trồng thủy sản, lãi suất cho vay 8,8%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi cho vay, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Quá trình vay tính đến ngày 28/01/2026 còn nợ lại vốn 5.000.000.000 đồng, lãi 1.015.703.115 đồng.

- Theo hợp đồng tín dụng số 93/2024/7482135/HĐTD ngày 11/04/2024, vay số tiền 4.900.000.000 đồng, thời hạn cho vay 11 tháng, lãi suất cho vay 8,0%/năm, mục đích vay nuôi trồng thủy sản, lãi suất quá hạn 150% lãi cho vay, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Quá trình vay tính đến ngày 28/01/2026 còn nợ lại vốn 4.900.000.000 đồng, lãi 828.549.778 đồng.

- Theo hợp đồng tín dụng số 182/2024/7482135/HĐTD ngày 19/07/2024 (văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 182.1/2024/7482135/HĐTD ngày 07/08/2024), vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay 8,2%/năm, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh nuôi tôm, lãi suất quá hạn 150% lãi cho vay, lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả. Quá trình

vay tính đến ngày 28/01/2026 còn nợ lại vốn 2.500.000.000 đồng, lãi 430.258.774 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 thA toán được số tiền vốn là 942.500.000 đồng, lãi là 2.219.941.489 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thA toán lãi từ ngày 13/8/2024, toàn bộ khoản nợ đã chuyển nợ quá hạn. Phía Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở nhưng ông Th, bà Loan A vẫn không thực hiện việc trả nợ như thỏa thuận. Căn cứ vào số dư nợ gốc, lãi suất thỏa thuận có căn cứ xác định tính đến ngày 28/01/2026, ông Th và bà Loan A còn nợ Ngân hàng tổng số tiền vốn, lãi là 20.331.885.367 đồng (trong đó nợ gốc là 17.257.500.000 đồng, nợ lãi là 3.074.385.367 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 thA toán các khoản vay thì giữa ông Th, bà Loan A với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam có ký kết các hợp đồng thế chấp, cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/02/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/04/2021 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Loan A và ông Phạm Quốc Th.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 193/2022/13904553/HĐBĐ ngày 23/06/2022 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là bà Nguyễn Thị Việt A.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 300/2023/9446293/HĐBĐ ngày 06/09/2023 ký kết giữa Ngân hàng với chủ tài sản là ông Nguyễn Hoàng A và bà Nguyễn Thị Phương Giang.

[3.1] Quá trình xem xét, Th định tại chỗ thể hiện trên phần đất thế chấp thuộc thửa số 149, 166, 215, 175, 174 tờ bản đồ số 59 (theo hợp đồng thế chấp số 60/2021) và thửa đất số 237, 238 tờ bản đồ số 61 (theo hợp đồng thế chấp số 193/2022); thửa số 205 tờ bản đồ 58 (theo hợp đồng thế chấp số 300/2023) tọa lạc khu đô thị Hoàng M hiện đang là đất trống, không có công trình, kiến trúc trên đất.

Đối với thửa số 242, tờ bản đồ số 61 tọa lạc khóm Bào Sơn, phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau có một căn nhà cấp 4 hiện vợ chồng ông Lâm Hoàng P, bà Trần Thu A sống cùng con gái là Lâm Thùy Trang và con rể Trần Vũ Kha. Thửa số 241, tờ bản đồ 61 thì có căn nhà tiền chế hiện vợ chồng ông P đang kinh doanh quán cà phê (theo hợp đồng thế chấp số 193/2022).

Đối với các thửa đất số 142, 163, 162, 161, 160, 159 và 158 tờ bản đồ 25 (theo hợp đồng thế chấp số 27/2021) tọa lạc phường 5, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) trên đất có căn nhà cấp 4 dùng cho thuê để đánh bóng bàn, liền kề phía trước là căn nhà (trước đây kinh doanh khu vui chơi Gấu con)

hiện tại nhà bỏ trống, không có tài sản trong nhà. Hiện căn nhà trên vợ chồng ông Nguyễn Hoàng M, bà Diệp Hồng Th đang quản lý.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần thông báo đến ông P, bà Thu A, A Kha, chị Trang, ông Hoàng M, bà Th và đại diện Công ty thương mại địa ốc Hoàng M TNHH biết để tham gia vụ án nhưng các đương sự không tham dự và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến cũng như cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Đối với ông P, bà Thu A tại phiên xem xét Th định tại chỗ ngày 15/8/2025 xác định vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thửa đất 242, tờ bản đồ 61 từ Công ty thương mại địa ốc Hoàng M TNHH do ông Nguyễn Hoàng M là giám đốc, không biết việc quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông mới biết. Tuy nhiên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng ông không có ý kiến, ông sẽ tự thỏa thuận thương lượng với ông M. Tòa án cũng ấn định cho vợ chồng ông P thời hạn để cung cấp tài liệu, chứng cứ và đơn yêu cầu độc lập nhưng ông, bà không thực hiện. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để xem xét, giải quyết vụ án.

[3.2.] Xét các hợp đồng thế chấp giữa các bên được ký kết đúng Th 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 Th, bà Loan A không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả 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 các hợp đồng thế chấp.

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

Quá trình xem xét Th định tại chỗ thể hiện các quyền sử dụng đất tại hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/02/2021 có căn nhà cấp 4 dùng cho thuê để đánh bóng bàn, liền kề phía trước là căn nhà (trước đây kinh doanh khu vui chơi Gấu con) hiện tại nhà bỏ trống, không có tài sản trong nhà. Hiện các tài sản trên do ông Nguyễn Hoàng M và bà Diệp Hồng Th quản lý. Quá trình giải quyết vụ án, ông M và bà Th không có ý kiến gì đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Xét tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 27/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/02/2021 thể hiện “*các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) 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.

Đối với căn nhà cất trên phần đất thế chấp thuộc thửa số 242 và 241, tờ bản đồ 61 tại khu đô thị Hoàng M của vợ chồng ông P, bà Thu A (thửa đất được thế chấp tại hợp đồng thế chấp số 193/2022).

Xét thấy tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 193/2022/13904553/HĐBĐ ngày 23/6/2022 có thỏa thuận tài sản thế chấp còn gồm có: “3. Các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp đặt thêm, đầu tư thêm cho và/hoặc gắn liền với tài sản thế chấp (TSTC) để làm tăng giá trị của TSTC do Bên thế chấp thực hiện đều thuộc tài sản thế chấp. Mọi tài sản gắn liền và/hoặc phục vụ cho việc vận hành, khai thác, sử dụng TSTC trước và trong quá trình xử lý TSTC đều thuộc TSTC và Ngân hàng được quyền xử lý, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký Hợp đồng này”.

Đồng thời tại điểm a, khoản 1 Điều 7 hợp đồng thế chấp cũng quy định:

“Đầu tư vào tài sản bảo đảm: a) Trường hợp Bên thứ ba hoặc Bên thế chấp đầu tư vào TSTC làm phát sinh tài sản mới thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng. ... c) Nếu việc đầu tư vào TSTC không tuân thủ quy định tại điểm a,b khoản 1 Điều này thì:

- Tài sản mới do Bên thứ ba hoặc Bên thế chấp đầu tư vào TSTC đương nhiên được coi là TSTC; và

- Trường hợp gây thiệt hại, giảm giá trị đối với TSTC thì Bên thế chấp và Bên thứ ba (nếu có) phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng.

Ông P xác định sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì vợ chồng ông tiến hành xây cất nhà, hai căn nhà được xây cất vào năm 2024, sau thời điểm bà Việt A đã thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền. Như vậy, theo quy định tại hợp đồng 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 các 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] Án phí dân sự sơ Th có giá ngạch:

Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí theo quy định. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam 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, 296, 298, 299, 325, 408, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91 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 Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A có nghĩa vụ thA toán cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam tính đến ngày 28/01/2026 với tổng số tiền là 20.144.864.758 đồng (trong đó nợ gốc 17.257.500.000 đồng, nợ lãi 2.887.364.758 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 28/01/2026 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 thA 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 đầu tư và phát triển Việt Nam có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A, bà Nguyễn Thị Việt A, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Phương Giang 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 Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A thA toán xong nghĩa vụ được bảo đảm bằng các tài sản này.

2/ Trường hợp ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A không thA toán nợ hoặc thA toán không đúng, đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có Th quyền xử lý tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/02/2021 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam với bà Nguyễn Thị Loan A, ông Phạm Quốc Th đối với các thửa đất số 142, 163, 162, 161, 160, 159, 158 tờ bản đồ 25 tọa lạc phường 5, thành phố Cà Mau (nay là phường Tân Thành, tỉnh Cà Mau) đứng tên Nguyễn Thị Loan A.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2021/7482135/HĐBĐ ngày 05/04/2021 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam với bà Nguyễn Thị Loan A, ông Phạm Quốc Th đối với các thửa đất số 149, 166, 215, 175, 174 tờ bản đồ 59 tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau) đứng tên ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 193/2022/13904553/HĐBĐ ngày 23/06/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam với bà Nguyễn Thị Việt A đối với các thửa đất số 237, 238, 241, 242 tờ bản đồ 61 tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau) đứng tên bà Nguyễn Thị Việt A.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 300/2023/9446293/HĐBĐ ngày 06/09/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư

và phát triển Việt Nam với ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Phương Giang đối với các thửa đất số 205 tờ bản đồ 58 tọa lạc ấp Bào Sơn, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau (nay là phường Lý Văn Lâm, tỉnh Cà Mau) đứng tên ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Phương Giang.

Buộc ông Lâm Hoàng P, bà Trần Thu A, A Trần Vũ Kha, chị Lâm Thùy Trang, ông Nguyễn Hoàng M, bà Diệp Hồng Th, bà Nguyễn Thị Việt A, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị Phương Giang, ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A 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 đầu tư và phát triển Việt Nam.

3/ Về án phí dân sự sơ Th: Ông Phạm Quốc Th, bà Nguyễn Thị Loan A phải nộp án phí số tiền là 128.145.000 đồng (chưa nộp). Ngày 03/06/2025, Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam đã nộp tạm ứng án phí số tiền 63.235.000 đồng 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) theo biên lai số 0010974, 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 6, 7, 7a, 7b 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.

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 TH
TH PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thùy Nhiêu

