TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1- CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 209/2025/DS-ST
Ngày 29 – 9 – 2025
V/v tranh chấp
hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Phan Thị Thu.
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Hà Trọng Tâm
Bà Cao Hồng Cẩm

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên – Là Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Cà Mau: Bà Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 1- Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 74/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 717/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa:

**** Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP Việt Nam T.
Địa chỉ: Số 89, đường H, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Nay là số 89, đường L, phường Đ, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí B - Chuyên viên xử lý nợ, theo văn bản ủy quyền số 843/2025/UQ-VPB ngày 11/6/2025(có mặt).

***** Người Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng TMCP Việt Nam T: Công ty cổ phần M.
Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9, đường D, phường H, quận C, thành phố Hà Nội. Nay là Tầng 12, Tòa nhà Việt Á, số 9, đường D, phường N, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Công Tr - Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Th – Chuyên viên xử lý nợ. Theo văn bản ủy quyền số 4878/2025/UQ-MARS(VPB) ngày 26/9/2025 (có mặt).

**** Bị đơn:*** Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm: 1999. CCCD số 096099012008 cấp ngày 03/5/2023. Địa chỉ: Số 66/12, đường N, khóm 9, phường 2, thành phố C, tỉnh Cà Mau (trước đây là số 66/12, đường N, khóm 3, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau). Nay là phường A, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2024, bản tự khai và tại phiên tòa, ông Nguyễn Chí B đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Việt Nam T (gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Thanh Q có thỏa thuận vay vốn. Ngân hàng cho ông Q vay thông qua các hợp đồng:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số LN2401091505750 ký ngày 22/01/2024 giữa Ngân hàng với ông Q. Hạn mức cho vay 250.000.000đ, mục đích cho vay bổ sung vốn kinh doanh cà phê giải khát, thời hạn vay 24 tháng. Ông Q đã nhận số tiền vay 250.000.000đ vào ngày 23/01/2024, theo khế ước nhận nợ ngày 22/01/2024.

- Hợp đồng cho vay số LN2401091505607 ký ngày 22/01/2024, số tiền cho vay 1.250.000.000đ, thời hạn vay 300 tháng, mục đích hoàn vốn mua bất động sản thửa đất 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng, ông Q thế chấp tài sản là Q sử dụng đất thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 500968.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông Q đã thanh toán được 106.653.594đ tiền lãi, sau đó đã vi phạm thời hạn trả nợ vốn và lãi từ ngày 15/10/2024. Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Q trả nợ cho Ngân hàng tổng số nợ tính đến ngày 24/12/2024 là 1.528.523.889đ, trong đó nợ vốn 1.500.000.000đ, lãi 28.523.889đ.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, đến ngày 28/3/2025 Ngân hàng TMCP Việt Nam T đã thỏa thuận bán lại cho Công ty cổ phần M 95% tổng nợ vốn và lãi phát sinh từ khoản nợ của ông Q tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T theo hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Việt Nam T và Công ty cổ phần M thống nhất yêu cầu ông Q trả khoản nợ tính đến ngày 29/9/2025 là 1.731.038.392, trong đó vốn 1.500.000.000đ, lãi 231.038.392đ. Ngân hàng và công ty yêu cầu ông Q trả cho Ngân hàng tương đương 5% nợ bằng số tiền 86.551.920đ (lãi 11.551.920đ, vốn 75.000.000đ) và trả cho Công ty tương đương 95% nợ bằng 1.644.486.472đ (lãi 219.486.472đ, vốn 1.425.000.000đ).

Trường hợp ông Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ, yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Việt Nam T và Công ty cổ phần M.

* Tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần M xác định Công ty đã mua lại 95% tổng số nợ của ông Q phát sinh tại Ngân hàng TMCP Việt Nam T đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Thống nhất yêu cầu của Ngân hàng về việc ông Q có

nghĩa vụ trả cho Công ty khoản nợ tính đến ngày 29/9/2025 tương đương 95% số nợ phát tại Ngân hàng bằng 1.644.486.472đ (lãi 219.486.472đ, vốn 1.425.000.000đ), yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Q để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Công ty.

* Đối với ông Nguyễn Thanh Q, Tòa án đã thông báo về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và triệu tập hợp lệ ông Q đến Tòa án để tham gia tố tụng vụ án nhưng ông Q vắng mặt không có lý do và không có bất cứ ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1-Cà Mau phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, thư ký Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Q trả cho Ngân hàng tương đương 5% nợ bằng số tiền 86.551.920đ (lãi 11.551.920đ, vốn 75.000.000đ) và trả cho Công ty tương đương 95% nợ bằng 1.644.486.472đ (lãi 219.486.472đ, vốn 1.425.000.000đ). Chấp nhận phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả hoặc không trả đủ số nợ cho Ngân hàng và Công ty. Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T (Ngân hàng) yêu cầu ông Nguyễn Thanh Q là cá nhân không đăng ký kinh doanh, thanh toán khoản tiền vốn vay và tiền lãi phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Mục đích vay thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kinh doanh cà phê giải khát. Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp dân sự về hợp đồng vay tài sản theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với ông Nguyễn Thanh Q đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng triệu tập ông Q đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến lần thứ hai và tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng ông Q đều vắng mặt không rõ lý do. Tòa án không tiến hành hòa giải vụ án được, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q theo quy định tại Điều 207, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với Công ty cổ phần M, sau khi Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đã mua lại 95% khoản nợ của ông Q phát sinh tại Ngân hàng theo hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS ngày 28/3/2025, giữa Ngân hàng và Công ty cổ phần M. Như vậy, Công ty cổ phần M được chuyển giao quyền sở hữu đối với 95% tổng số nợ của ông Q phát sinh tại Ngân hàng, nên Công ty M là tổ chức được kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Căn cứ vào các Hợp đồng cho vay đã ký kết giữa ngân hàng với ông Nguyễn Thanh Q, nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng thể hiện cá nhân ông Q đã vay tại Ngân hàng tổng số tiền vốn là 1.500.000.000đ với mục đích vay để đầu tư quán giải khát và thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định của pháp luật về

mức lãi suất, đối tượng hợp đồng và loại giao dịch nên Hợp đồng có giá trị thực hiện.

Số tiền nợ tính đến ngày 29/9/2025, bằng 1.731.038.392, trong đó vốn 1.500.000.000đ, lãi 231.038.392đ, phù hợp với mức lãi thoả thuận tại hợp đồng, thời gian vay nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Hợp đồng mua bán nợ số 03/2025/VPB-MARS ngày 28/3/2025, thể hiện Ngân hàng đã bán 95% khoản nợ của ông Q tại Ngân hàng cho Công ty cổ phần M, phần nợ còn lại thuộc sở hữu của Ngân hàng là 5%. Đây là quyền tự định đoạt về tài sản của các đương sự không trái pháp luật, nên hợp đồng mua bán nợ có hiệu lực thực hiện. Do đó, Ngân hàng và Công ty thống nhất yêu cầu Tòa án buộc ông Q trả khoản nợ tính đến ngày 29/9/2025, cho Ngân hàng tương đương 5% số nợ bằng số tiền 86.551.920đ (lãi 11.551.920đ, vốn 75.000.000đ) và trả cho Công ty tương đương 95% số nợ bằng 1.644.486.472đ (lãi 219.486.472đ, vốn 1.425.000.000đ), là có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ được thực hiện bởi Hợp đồng thế chấp số: LN2401091505607 ký ngày 19/02/2024 là quyền sử dụng đất thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Đ, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyên sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 500968 Chi nhánh văp phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Thanh Q ngày 16/01/2024.

Hợp đồng thế chấp được công chứng, đúng quy định pháp luật. Giao dịch đảm bảo đã được đăng ký lúc 10 giờ ngày 19/01/2024. Thủ tục thế chấp thực hiện đúng quy định pháp luật nên có giá trị thực hiện.

Qua thẩm định tài sản thế chấp, tại thời điểm ngày 12/9/2025, của Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh, tại thửa đất thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Ninh Đ, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nay là phường N, tỉnh Tây Ninh, trên đất có kiến trúc căn nhà cấp IV không có người ở (không có người trông coi), kết quả thẩm định phù hợp với biên bản thẩm định và biên bản báo cáo định giá tài sản thể chấp trước khi Ngân hàng nhận thế chấp. Tại thời điểm thẩm định, không phát sinh quyền lợi của người thứ ba.

Tài sản ông Q đã thế chấp là để đảm bảo cho toàn bộ số nợ của ông Q phát sinh tại Ngân hàng, khi Ngân hàng bán nợ cho Công ty thì tài sản thế chấp cũng là tài sản đảm bảo cho khoản nợ đã bán.

Từ những nhận định trên, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Đ, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh nay là phường N, tỉnh Tây Ninh để thu hồi nợ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án. Ông Q phải chịu án phí có giá ngạch. Công ty cổ phần M không phải chịu án phí. Ngân hàng TMCP Việt Nam T không phải nộp án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 292, 295, 298, 299, 301, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng; Các Điều 26, 74, 147, 227, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T. Buộc ông Nguyễn Thanh Q phải trả số nợ tính đến ngày 29/9/2025:

- Trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T tổng số tiền 86.551.920đ *(Tám mươi sáu triệu năm trăm năm mười mốt ngàn chín trăm hai mươi đồng)* (trong đó nợ vốn 75.000.000đ, lãi 11.551.920đ).

- Trả cho Công ty cổ phần M tổng số tiền 1.644.486.472đ *(Một tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi sáu ngàn bốn trăm bảy mươi hai đồng)* (Trong đó tiền vốn 1.425.000.000đ, lãi 219.486.472đ).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 29/9/2025 ông Nguyễn Thanh Q phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Trường hợp, hợp đồng các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay.

2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T về việc phát mãi tài sản thế chấp:

2.1. Trường hợp ông Nguyễn Thanh Q thanh toán xong khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần M, buộc Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh Q bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DN 500968 do Chi nhánh văp phòng đăng ký đất đai thành phố Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Thanh Q ngày 16/01/2024, thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Đ, phường N, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, nay là phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh, cho ông Nguyễn Thanh Q.

2.2. Trường hợp ông Nguyễn Thanh Q không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần M: Buộc ông Nguyễn Thanh Q phải giao tài sản thế chấp là chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất thửa 1077 tờ bản đồ 27, tọa lạc tại Khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, nay là phường Ninh Thạnh, tỉnh Tây Ninh. Để cơ quan có thẩm quyền phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T và Công ty cổ phần M.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 63.931.000đ *(Sáu mươi ba triệu chín trăm ba mươi mốt ngàn đồng)* ông Nguyễn Thanh Q phải nộp *(chưa nộp)*.

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam T không phải nộp án phí. Được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp, 28.928.000đ *(Hai mươi tám triệu*

chín trăm hai mươi tám ngàn đồng) theo biên lai số 0010299 ngày 14/02/2025, 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.

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 thoả 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Thanh Q có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND KV1- Cà Mau;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thị Thu