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: 272/2026/DS-ST
Ngày 19 - 8 - 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 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Huỳnh Trúc Duyên;

Ông Tạ Bửu Thương.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Phạm Thị Cúc, là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 720/2025/TLST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 2972/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Q.

Địa chỉ trụ sở: Tầng A và Tầng B, Tòa nhà S, số A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn P theo Giấy ủy quyền số 251456.26 ngày 17/8/2026 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: số A, khu A, đường Q, khu V, phường H, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:*

1. Ông Mã Thành N, sinh năm 1988; CCCD số 0960880043xx (vắng mặt).

Địa chỉ ĐKTT: Khóm B, phường H, thành phố C (nay là khóm B, phường L), tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ tạm trú: số D Tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Trương Thị Thu C, sinh năm 1990. CCCD số 0741900088xx (vắng mặt)

Địa chỉ: số D Tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

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

+ Bà Nguyễn Thị L (vắng mặt).

+ Ông Trương Xuân K (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số D Tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/02/2024 ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C và Ngân hàng TMCP Q (viết tắt V) có ký Hợp đồng tín dụng số 103978486.23 để vay vốn tại ngân hàng, hạn mức tín dụng là 2.200.000.000 đồng, mục đích vay: Bù đắp vốn mua bất động sản tại thửa đất 2797, tờ bản đồ 12-4, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thời hạn vay 360 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 23/02/2054.

Lãi suất vay: Lãi suất tại thời điểm giải ngân 9.0%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 24 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng Lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3.20 %/năm; Trả nợ gốc: Hàng tháng vào ngày 20. Từ ngày 20/03/2026 đến ngày 20/01/2054 với số tiền 6,567,000 VNĐ, dư nợ gốc còn lại trả hết vào cuối kỳ; Trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 20; Trả phí theo quy định của V từng thời kỳ.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 985, tờ bản đồ số 56, diện tích 282,3m^2, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhân quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 033464, số vào sổ cấp GCN: CS15767 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mã Thành N ngày 27/03/2023. Tài sản này được thế chấp tại VIB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 1052, Quyển số: 02/2024 TP/CC - SCC/HĐGD do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/02/2024, việc thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông N yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 12/09/2024: VIB đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Mã Thành N chi tiết số tài khoản thẻ: C700004828490; Hạn mức thẻ: 200.000.000 đồng; Lãi suất, phí: theo bản chấp thuận về điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng VIB.

Ngày 23/02/2024, V đã giải ngân cho ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C với số tiến 2.200.000.000 đồng, theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 104398567.24 theo đúng yêu cầu của ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C và phù hợp với quy định tại Hợp đồng tín dụng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến thời điểm ngày 19/8/2026, ông N và bà C thanh toán được 19.015.000 đồng tiền gốc và 261.307.717 đồng tiền lãi.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 103978486.23 ngày 22/02/2024, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024 và Yêu cầu cung cấp

dịch vụ thẻ tín dụng ngày 12/09/2024, cụ thể:

1. Buộc ông Mã Thành N1 và bà Trương Thị Thu C phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Q toàn bộ số tiền còn chưa thanh toán tạm tính đến ngày 19/8/2026 với tổng số tiền 2.744.476.179 đồng. Gồm nợ vay: 2.650.823.475 đồng, trong đó: gốc 2.180.985.000 đồng, lãi trong hạn 49.156.283 đồng, lãi quá hạn 420.682.192 đồng; nợ thẻ 93.652.704 đồng, trong đó nợ gốc 48.628.501 đồng, lãi 27.300.624 đồng, phí 17.723.579 đồng.

Ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C còn phải tiếp tục trả lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 20/8/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản tiền phải trả VIB theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024.

3. Trường hợp ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho V, Ngân hàng TMCP Q có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các phương thức và nội dung quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024 hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 985, tờ bản đồ số: 56, địa chỉ: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 033464, số vào sổ cấp GCN: CS15767 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mã Thành N ngày 27/03/2023.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả khoản nợ của ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C với V. Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho V.

- Quá trình thụ lý, giải quyết bị đơn ông Mã Thành N và bà Trương Thị Thu C vắng mặt cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị L trình bày: Nhà và đất thế chấp Ngân hàng nguồn gốc là của vợ chồng bà cho con là Trương Quốc C1, sau đó ông C1 chuyển nhượng lại cho Mã Thành N. Hiện nay ông bà chỉ ở cùng với vợ chồng ông N, bà C chứ không liên quan gì. Do đó, việc khởi kiện của Ngân hàng với vợ chồng bà C, ông N thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, ông bà không liên quan nên đề nghị Tòa án không đưa ông, bà vào tham gia tố tụng và không triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án.

- Ông Trương Xuân K không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi là 2.744.476.179 đồng, lãi phát sinh và xử lý tài sản đảm bảo.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C, ông Trương Xuân K đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ nhiều lần đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng ông, bà vẫn vắng mặt không lý do. Bà Nguyễn Thị L có yêu cầu từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét hợp đồng tín dụng số 103978486.23 ngày 22/02/2024, Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 104398567.24 ngày 23/02/2024; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024 và Yêu cầu cung cấp dịch vụ thẻ tín dụng ngày 12/9/2024 giữa Ngân hàng và ông N, bà C 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. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán nợ là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả các khoản nợ tính đến ngày 19/8/2026 với tổng số tiền 2.744.476.179 đồng. Gồm nợ vay: 2.650.823.475 đồng, trong đó: gốc 2.180.985.000 đồng, lãi trong hạn 49.156.283 đồng, lãi quá hạn 420.682.192 đồng; nợ thẻ 93.652.704 đồng, trong đó nợ gốc 48.628.501 đồng, lãi 27.300.624 đồng, phí 17.723.579 đồng. Ngân hàng được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn kể từ ngày 20/8/2026 và lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Đối với bị đơn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn tính lãi căn cứ vào các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, vì vậy nguyên đơn yêu cầu về trả nợ vốn, lãi trong hạn và lãi quá hạn phù hợp với nội dung Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, phù hợp với đề nghị giải ngân kiêm giấy nhận nợ, bảng tính chi tiết lãi vay nên có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, cần buộc ông N, bà C phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng, tính đến ngày 19/8/2026 với tổng số tiền 2.744.476.179 đồng. Gồm nợ vay: 2.650.823.475 đồng, trong đó: gốc 2.180.985.000 đồng, lãi trong hạn 49.156.283 đồng, lãi quá hạn 420.682.192 đồng; nợ thẻ tín dụng 93.652.704 đồng, trong đó nợ gốc 48.628.501 đồng, lãi 27.300.624 đồng, phí 17.723.579 đồng và lãi phát sinh theo quy định tại hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp:

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024 (do Văn phòng C2, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/02/2024) giữa Ngân hàng và ông N, bà C. Xét thấy, hợp đồng thế chấp đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ cho nguyên đơn đúng thời hạn thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật. Tài sản trên hiện ông N, bà C, bà L, ông K đang sinh sống nên các ông bà có trách nhiệm giao tài sản cho cơ quan thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chổ số tiền 3.000.000 đồng. Xét thấy, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu, do VIB đã thanh toán xong nên bà C, ông N có nghĩa vụ hoàn lại VIB số tiền 3.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, 35, 147 và Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 317, 320, 322, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 của Luật Tổ chức, tín dụng; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/8/2026 với tổng số tiền 2.744.476.179 đồng. Gồm nợ vay: 2.650.823.475 đồng, trong đó: gốc 2.180.985.000 đồng, lãi trong hạn 49.156.283 đồng, lãi quá hạn 420.682.192 đồng; nợ thẻ 93.652.704 đồng, trong đó nợ gốc 48.628.501 đồng, lãi 27.300.624 đồng, phí 17.723.579 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 19/8/2026 ông N, bà C còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ. 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 bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn 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.

Trường hợp ông N, bà C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất số 0041607.24.638 ngày 22/02/2024 để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Buộc ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C, bà Nguyễn Thị L, ông Trương Xuân K có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định. Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 985, tờ bản đồ số 56, diện tích 282,3m^2, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CY 033464, số vào sổ cấp GCN: CS15767 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mã Thành N ngày 27/3/2023.

Ngân hàng TMCP Q phải trả cho ông Mã Thành N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 033464, số vào sổ cấp GCN: CS15767 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp ngày 05/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Mã Thành N ngày 27/3/2023 thuộc thửa số 985, tờ bản đồ số 56, diện tích 282,3m^2, tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, thành phố Hồ Chí Minh) khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng chẵn).

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

+ Ông Mã Thành N, bà Trương Thị Thu C phải chịu số tiền là 86.889.500 đồng (Chưa nộp).

+ Ngân hàng TMCP Q không phải chịu án phí. Ngày 29/12/2025 Ngân hàng TMCP Q đã nộp tạm ứng án phí số tiền 39.329.000 đồng (Ba mươi chín triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng chẵn) tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau theo biên lai số 0007180 được hoàn lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 4, 34, 36 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- VKSND KV1 - Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ;
- Lưu: Văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Lê Thị Thu