

**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: 05/2025/KDTM-ST
Ngày 21 - 7 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và
hợp đồng thế chấp tài sản

**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 Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Ngô Hoàng Sơn

Bà Cao Hồng Cẩm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Bích Như - 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:* Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 945/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2025/QĐXXST-DS ngày 21/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: T, Số A, T, phường H, Thành phố Hà Nội. (Địa chỉ trước đây: Tháp B, Số A, Trần Quang K, phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ong Thị Ngọc S, sinh năm 1977. Chức danh: Chuyên viên Phòng khách hàng - chi nhánh C (theo văn bản ủy quyền số 538/QĐ-QLRR, ngày 19/02/2025). (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trịnh Nguyễn Minh K1, sinh năm 2004 – Chủ hộ kinh doanh M(có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số A, P, Phường A, tỉnh Cà Mau. (Địa chỉ trước đây: Số A, Phạm Hồng T, khóm H, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Phạm Huyền T1, sinh năm 1977(có mặt)

Địa chỉ: Số A, P, Phường A, tỉnh Cà Mau. (Địa chỉ trước đây: Số A, Phạm Hồng T, khóm H, Phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngân hàng TMCP Đ (được viết tắt là Ngân hàng B) và ông Trịnh Nguyễn Minh K1 đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 94/2024/17264137/HĐTD ngày 25/4/2024 để vay tối đa 18.000.000.000đ (mười tám tỷ đồng), mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Ngân hàng đã giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.01/2024/17264137/HĐTD ngày 02/5/2024 được rút vốn 4.850.000.000đ, thời hạn vay 165 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 14/10/2024.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.02/2024/17264137/HĐTD ngày 03/5/2024 được rút vốn 4.680.000.000đ, thời hạn vay 165 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 15/10/2024.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.03/2024/17264137/HĐTD ngày 04/5/2024 được rút vốn 4.280.000.000đ, thời hạn vay 165 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 16/10/2024.

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.04/2024/17264137/HĐTD ngày 06/5/2024 được rút vốn 4.190.000.000đ, thời hạn vay 165 ngày, lãi suất vay 5,5%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm đối với lãi chậm trả, trả lãi hàng tháng, trả vốn cuối kỳ vào ngày 18/10/2024.

Để đảm bảo cho khoản vay, Ngân hàng B và bà Nguyễn Phạm Huyền T1 đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/4/2024 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là bà Nguyễn Phạm Huyền T1 với người có nghĩa vụ được bảo đảm là ông Trịnh Nguyễn Minh K1, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 679, tờ bản đồ số 10, diện tích 966,9m² tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 190330 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 09/10/2023.

Tài sản này đang đồng thời thế chấp cho khoản vay của bà Nguyễn Phạm Huyền T1 tại Ngân hàng B theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/3/2024 được ký kết giữa bà T1 với Ngân hàng B.

Quá trình vay, ông K1 đã trả lãi được 359.611.180đ, chưa trả được khoản vốn nào. Đã quá hạn thanh toán nợ lãi từ ngày 10/10/2024, và quá hạn nợ vốn từ tháng 10 năm 2024 đến nay.

Tính đến hết ngày 21/7/2025, ông K1 còn nợ Ngân hàng B tổng số tiền số tiền nợ vốn là 18.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 842.854.574đ, lãi quá hạn vốn là 377.465.925đ, lãi chậm trả lãi là 35.496.976đ, tổng cộng vốn và lãi là 19.255.817.475đ nên Ngân hàng B yêu cầu ông K1 phải thanh toán các khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 21/7/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong. Trường hợp ông K1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2025 và trình bày của ông Trịnh Nguyễn Minh K1 trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ông thừa nhận có vay vốn Ngân hàng B số tiền 18.000.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 94/2024/17264137/HĐTD ngày 25/4/2024 với các thỏa thuận thời hạn, lãi suất đúng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 190330 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 09/10/2023 cho bà Nguyễn Phạm Huyền T1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/4/2024 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là bà Nguyễn Phạm Huyền T1 với người có nghĩa vụ được bảo đảm là khoản vay của ông và của bà T1. Quá trình vay, ông đã trả lãi được 359.611.180đ, chưa trả được khoản vốn nào. Tính đến hết ngày 21/7/2025, ông còn nợ Ngân hàng B tổng số tiền nợ vốn là 18.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 842.854.574đ, lãi quá hạn vốn là 377.465.925đ, lãi chậm trả lãi là 35.496.976đ, tổng cộng vốn và lãi là 19.255.817.475đ đúng như người đại diện hợp pháp của ngân hàng đã trình bày. Nay ông đồng ý trả cho Ngân hàng B số nợ nêu trên và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 21/7/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong. Trường hợp ông không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ

Tại bản tự khai ngày 21/7/2025 và trình bày của bà Phạm Nguyễn Huyền T2 trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngày 25/4/2024, bà có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/4/2024 với Ngân hàng B để đảm bảo cho khoản vay của Trịnh Nguyễn Minh K1. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 190330 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 09/10/2023 cho bà đứng tên. Do ông K1 không trả được nợ đến hạn nên Ngân hàng B kiện ông K1 buộc trả nợ. Nay bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ vay của ông K1. Tài sản thế chấp này còn được bà thế chấp để đảm bảo khoản vay của bà tại Ngân hàng B theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

20/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/3/2024 được ký kết giữa bà với Ngân hàng B.

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 Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, buộc ông K1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ các khoản nợ cho Ngân hàng, trả vốn và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết tổng cộng là tổng cộng vốn và lãi là 19.255.817.475đ, trong đó vốn là 18.000.000.000đ, lãi là 1.255.817.475đ và lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo sau ngày 21/7/2025 theo thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi trả hết nợ. Chấp nhận xử lý tài sản thế chấp theo quy định trong trường hợp ông K1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên. Các đương sự phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ với ông Trịnh Nguyễn Minh K1, là chủ hộ kinh doanh Minh Khoa 2, mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động kinh doanh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 30 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy, hợp đồng vay được ký kết giữa Ngân hàng B với ông K1 được thể hiện tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 94/2024/17264137/HĐTD ngày 25/4/2024; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.01/2024/17264137/HĐTD ngày 02/5/2024; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.02/2024/17264137/HĐTD ngày 03/5/2024, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.03/2024/17264137/HĐTD ngày 04/5/2024, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 94.04/2024/17264137/HĐTD ngày 06/5/2024, được các bên 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, ông K1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng B yêu cầu ông K1 thanh toán các khoản nợ vốn, lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, tính đến hết ngày 21/7/2025, ông K1 phải thanh toán cho Ngân hàng B tổng số tiền số tiền nợ vốn là 18.000.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 842.854.574đ, lãi phạt quá hạn vốn là 377.465.925đ, lãi chậm trả lãi là 35.496.976đ, tổng cộng vốn và lãi là 19.255.817.475đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên.

[3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng B về việc xử lý tài sản thế chấp, xét thấy, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/4/2024 đối với phần đất thuộc thửa số 679, tờ bản đồ số 10, diện tích 966,9m² tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 190330 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 09/10/2023 cho bà

Nguyễn Phạm Huyền T1 đứng tên được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là bà Nguyễn Phạm Huyền T1 với người có nghĩa vụ được bảo đảm là ông Trịnh Nguyễn Minh K1, có nội dung và được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về thế chấp tài sản, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông K1 đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn thỏa thuận nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của Ngân hàng B theo quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật dân sự. Ông K1 và bà T1 phải cùng có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết nêu trên cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên. Tài sản này đang đồng thời thế chấp cho bà Nguyễn Phạm Huyền T1 vay vốn theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 20/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/3/2024 và đã được xử lý tại Bản án số 05/2025/DS-ST ngày 07/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Cà Mau.

Việc Ngân hàng cho rằng trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo nợ vay mà vẫn không đủ trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì bà T1 vẫn phải nhận và trả nợ bằng nguồn khác là tranh chấp về phương thức trả nợ, thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan thi hành án nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét giải quyết.

[4] Ông Trịnh Nguyễn Minh K1 phải chịu án phí dân sự về kinh doanh thương mại sơ thẩm, Ngân hàng TMCP Đ không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 30, 35, 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 7 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 299, 301, 317, 323, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 của Luật Tổ chức tín dụng, Án lệ số 08/2016/AL;

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc ông Trịnh Nguyễn Minh K1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ khoản nợ vay, tính đến hết ngày 21/7/2025, tổng cộng là 19.255.817.475đ (Mười chín tỷ hai trăm năm mươi lăm triệu tám trăm mười bảy ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó, nợ vốn là 18.000.000.000đ, các khoản nợ lãi là 1.255.817.475đ và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo sau ngày 21/7/2025 cho đến khi thanh toán nợ xong vốn.

Kể từ ngày tiếp theo sau của ngày 21/7/2025, ông Trịnh Nguyễn Minh K1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. 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 TMCP Đ thì lãi suất mà ông K1 phải tiếp tục thanh 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 Đ phải trả cho bà Nguyễn Phạm Huyền T1 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 190330 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cấp ngày 09/10/2023 cho bà Nguyễn Phạm Huyền T1 đứng tên khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

- Buộc bà Nguyễn Phạm Huyền T1 và ông Trịnh Nguyễn Minh K1 phải có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 27/2024/12004237/HĐBĐ ngày 25/4/2024 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là bà Nguyễn Phạm Huyền T1 với người có nghĩa vụ được bảo đảm là ông Trịnh Nguyễn Minh K1 cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp ông Trịnh Nguyễn Minh K1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên.

2/ Án phí dân sự về kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Trịnh Nguyễn Minh K1 phải nộp là 63.627.000đ (chưa nộp).

Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.105.000đ theo biên lai thu số 0010009 ngày 20/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau khi án có hiệu lực.

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 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.

Ngân hàng TMCP Đ, ông K1 và bà T1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND Khu vực 1- Cà Mau;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

Lê Thị Kim Oanh

