

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: 12/2025/DS-ST
Ngày: 14 - 7 - 2025
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 Trần Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trương Công Minh

Ông Võ Thanh Liêm

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cúc, 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 Lê Thị Ngọc Hải – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 556/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 244/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự.

-Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N.

Địa chỉ: Số B đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số B đường C, phường B, thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí B, sinh năm 2000 (có mặt). Địa chỉ: Lầu F, số D, L, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Lầu F, số D, L, phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

-Bị đơn: Bà Lưu Kim Ú. Sinh năm: 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số C, đường L, khóm H, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường L, tỉnh Cà Mau).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Dũng A. Sinh năm: 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP N và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 24/01/2019, bà Lưu Kim Ú có ký Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0063/2019/925-CV ngày 24/01/2019 để vay tiền của Ngân hàng TMCP N (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cụ thể như sau: Theo Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0063/2019/925-CV ngày 25/01/2019: Bà Ú vay 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất 12%/năm, lãi suất do Ngân hàng điều chỉnh 3 tháng/lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản phục vụ nhu cầu đời sống.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên bà Ú đã thế chấp tài sản là: quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 713, Tờ bản đồ số 5, Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, Tỉnh Long An, diện tích đất thế chấp 2.444,8 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 941594 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 12/6/2018 đứng tên Lữ Thị Hồng C, Trần Thanh H, cập nhật chuyển tên cho bà Lưu Kim Ú ngày 23/01/2019, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2019/925-ND ngày 24/01/2019.

Quá trình vay bà Ú đã thanh toán 15.600.304 đồng. Đến ngày 24/03/2019 bà Ú vi phạm nghĩa vụ thanh toán và chuyển nợ quá hạn cho đến nay. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà Ú trả nợ, nhưng bà Ú vẫn không thực hiện.

Nay Ngân hàng TMCP N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lưu Kim Ú có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký ngày 23/01/2019. Trong đó tổng gốc và lãi tính đến ngày 14/7/2025 là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng.

Khi Bản án Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, bà Ú vẫn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng TMCP N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm, cụ thể là: quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 713, Tờ bản đồ số 5, Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, Tỉnh Long An, diện tích đất thế chấp 2.444,8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 941594 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 12/6/2018 đứng tên Lữ Thị Hồng C, Trần Thanh H, cập nhật chuyển tên cho bà Lưu Kim Ú ngày 23/01/2019, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2019/925-ND ngày 24/01/2019. Trường hợp sau khi xử lý tài sản bảo đảm mà vẫn không đảm bảo trả nợ thì bà Ú phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa bị đơn bà Lưu Kim Ú trình bày như sau:

Năm 2019, bà có vay tiền của Ngân hàng TMCP N, khi vay có ký hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ, ngân hàng có giải ngân cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng, khi vay có thế chấp quyền sử dụng đất đứng tên Lữ Thị Hồng C, ông Trần Thanh H chuyển nhượng qua cho bà Lưu Kim Ú vào ngày 23/01/2019 phần đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và xác định các cây trồng trên đất bà không biết của ai trồng, khi trồng cây không có hỏi ý kiến của bà.

Nay bà đồng ý thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tổng gốc và lãi tính đến ngày 14/7/2025 là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng và xử lý tài sản thế chấp theo yêu cầu của Ngân hàng. Tuy nhiên, bà không đồng ý hoàn lại cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do không có khả năng. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì thêm.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Dũng A mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án đến Tòa án để tham gia các phiên tòa xét xử nhưng ông Dũng A vắng mặt không có lý do và không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 17/7/2025 tổng vốn và lãi là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng và xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký. Án phí đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền còn nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, bị đơn hiện đang cư trú tại phường L, tỉnh Cà Mau nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cà Mau được quy định tại các Điều 30, 35, 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Dũng A đến Tòa án để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng tại phiên tòa xét xử ông D anh vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự là Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số: 0063/2019/925-CV ngày 24/01/2019 (gọi tắt là hợp đồng tín dụng) và hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2019/925-ND ngày 24/01/2019 (gọi tắt hợp đồng thế chấp). Quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền vốn và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký tính đến ngày 14/7/2025 tổng vốn và lãi là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng. Đồng thời, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà U không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Xét thấy hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên được nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận ký kết trên tinh thần tự nguyện không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Về nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, riêng hợp đồng thế chấp có đăng ký thế chấp đúng với quy định của pháp luật, cho nên hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp có hiệu lực, các bên tham gia ký kết hợp đồng phải có nghĩa vụ thực hiện.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho nguyên đơn nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng số 0063/2019/925-CV ngày 24/01/2019. Hiện tại bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 14/7/2025 tổng vốn và lãi là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng, tại phiên tòa bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nêu trên phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, phù hợp với lời trình bày của các đương sự, tại phiên tòa bị đơn đồng ý thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N buộc bà Lưu Kim Ú thanh toán cho Ngân hàng TMCP N số tiền tính đến ngày 14/7/2025 tổng vốn và lãi là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng.

[2.3.2] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 713, Tờ bản đồ số 5, Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Đ, Tỉnh Long An, diện tích đất thế chấp 2444,8 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 941594 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 12/6/2018 đứng tên Lữ Thị Hồng C, Trần Thanh H, cập nhật chuyển tên cho bà Lưu Kim Ú ngày 23/01/2019, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2019/925-ND ngày 24/01/2019 cho Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp theo quy định để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP N trong trường hợp bà Ú không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Xét thấy, việc thế chấp tài sản tại hợp đồng thế chấp là để đảm bảo khoản nợ vay, theo hợp đồng thế chấp có quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên, khi thế chấp các bên cũng đã xác định người chủ sở hữu của tài sản. Kết quả thẩm định thể hiện trên đất không có công trình kiến trúc, chỉ có một số cây trồng như cây me, cây xoài, cây mai do ông Nguyễn Dũng A trồng. Tại phiên tòa bà Ú xác định bà không biết ông Dũng A, ông Dũng A trồng cây trên đất không hỏi ý kiến của bà. Nhận thấy, việc thế chấp tài sản Ngân hàng có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, Tòa án đã tiến hành ủy thác xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định, đồng thời đã tiến hành triệu tập ông Dũng A tham gia tố tụng nhưng ông Dũng A không có văn bản ý kiến gửi Tòa án về các cây trồng trên đất. Do đó, trường hợp có phát sinh tranh chấp thì các đương sự được quyền khởi kiện thành vụ án khác.

Về nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp đã được các bên thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, bị đơn cũng đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo như hợp đồng thế chấp đã ký, do đó khi phát sinh tranh chấp thì tài sản thế chấp được xử lý theo thỏa thuận, theo quy định pháp luật giao cho Cơ quan thi hành án phát mãi là hoàn toàn phù hợp với pháp luật cho nên yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn để thu hồi nợ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích, đánh giá và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bà Lưu Kim Ú hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Bà Lưu Kim Ú phải chịu án phí có giá ngạch. Ngân hàng TMCP N không phải nộp án phí, đã tạm ứng được nhận lại toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 40, 147, 157, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N

Buộc bà Lưu Kim Ú có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N tính đến ngày 14/7/2025 tổng gốc và lãi là 2.138.987.963 đồng, trong đó gốc là 994.444.000 đồng, lãi là 1.144.543.963 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 14/7/2025 bà Lưu kim Ú 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. Buộc Ngân hàng TMCP N trả cho bà Lưu Kim Ú bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 941594 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 12/6/2018 đứng tên Lữ Thị Hồng C, Trần Thanh H, cập nhật chuyển tên cho bà Lưu Kim Ú ngày 23/01/2019 khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản đã được bà Ú thực hiện xong.

3. Buộc bà Lưu Kim Ú phải giao tài sản thế chấp là: quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 713, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện Đ, Tỉnh Long An (nay là xã B, tỉnh Tây Ninh), diện tích đất thế chấp 2444,8 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 941594 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 12/6/2018 đứng tên Lữ Thị Hồng C, Trần Thanh H, cập nhật chuyển tên cho bà Lưu Kim Ú ngày 23/01/2019, theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2019/925-ND ngày 24/01/2019 để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP N trong trường hợp bà Lưu Kim Ú không thanh toán nợ hoặc không thanh toán đầy đủ số nợ nêu trên tại Ngân hàng TMCP N.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Lưu Kim Ú hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N số chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: **74.779.759 đồng** (Bảy mươi bốn triệu, bảy trăm bảy mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi chín đồng) buộc bà Lưu Kim Ú phải nộp.

Ngân hàng TMCP N không phải nộp án phí. Ngày 13/8/2024, Ngân hàng TMCP N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 35.414.000 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 0009193) được nhận lại toàn bộ 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 khu vực 1 - Cà Mau;
- Cơ quan thi hành án;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Văn thư.

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

Trần Thị Út

