

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 129/2025/DS-ST

Ngày 24 tháng 4 năm 2025

Tranh chấp: Hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Đoàn Thị Bảy

Ông Nguyễn Văn Nhi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bích Như là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 733/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 124/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP K L.

Địa chỉ: Số 00 đường P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983 – Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Khu vực – Phòng xử lý nợ Ngân hàng TMCP K L (có mặt).

*Bị đơn:*

- Ông Tăng Hoàng H, sinh năm 1969 (vắng mặt)

- Bà Thái Thị Kiều D, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 00 đường Q, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị K, sinh năm 1942; Địa chỉ: Số 00 đường Q, khóm 0, phường 0, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày:* Ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D có đến Ngân hàng TMCP K L – Chi nhánh C (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay vốn theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 645/16/HĐTD/2000-6011 ngày 10/12/2016, cụ thể như sau: Số tiền vay: 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu

đồng). Số dư nợ: 302.500.000 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu năm trăm ngàn đồng). Mục đích vay: Sửa chữa nhà ở. Thời hạn vay 120 tháng. Ngày giải ngân 13/12/2016; Ngày đến hạn 13/12/2026. Lãi suất vay 11,7%/năm, được điều chỉnh 03 tháng lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ do bên Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi cộng 4,05%/năm và không được thấp hơn lãi suất vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm thay đổi (cùng loại hình và phương thức vay); Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả lãi 0,05%/ngày; Hình thức thanh toán: Trả gốc, lãi hàng tháng.

Hợp đồng nêu trên được bảo đảm bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/16/HDTC-BĐS/2000-6011 ngày 10/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị K, được Văn phòng công chứng Minh Hải chứng nhận ngày 10/12/2016. Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 827222 (Số vào sổ cấp GCN: CS 00591) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/11/2016 đứng tên bà Trần Thị Khiều. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 25, diện tích 82,6m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng: 82,55m<sup>2</sup>. Diện tích sàn: 153,26m<sup>2</sup>. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng. Cấp (hạng): cấp III.12. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau ngày 12/12/2016.

Trong quá trình vay vốn, ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D đã thanh toán một phần tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. Hiện tại, Hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng nên đã vi phạm thỏa thuận tại các Hợp đồng đã ký kết. Tính đến ngày 01/07/2024, ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền cụ thể như sau: Vốn gốc 302.500.000 đồng, lãi trong hạn 26.186.088 đồng, tiền phạt chậm trả lãi 488.311 đồng, lãi quá hạn 835.930 đồng. Tổng cộng 330.010.329 đồng (Ba trăm ba mươi triệu không trăm mười nghìn ba trăm hai mươi chín đồng).

Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau yêu cầu xem xét, giải quyết các nội dung sau: Yêu cầu ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 01/07/2024 là 330.010.329 đồng (Ba trăm ba mươi triệu không trăm mười nghìn ba trăm hai mươi chín đồng) và tiền lãi phát sinh từ ngày 02/07/2024 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định tính đến thời điểm hiện nay dư nợ gốc còn lại là 281.500.000 đồng. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu

ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả vốn gốc, lãi suất và xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp hợp đồng hợp đồng vay tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP K L – Chi nhánh C theo Hợp đồng tín dụng số 645/16/HĐTD/2000-6011 ngày 10/12/2016 để vay số tiền 600.000.000 đồng, mục đích vay là sửa chữa nhà ở, thời hạn vay 120 tháng, ngày giải ngân 13/12/2016, ngày đến hạn 13/12/2026 với lãi suất 11,7%/năm, 03 tháng điều chỉnh lãi suất một lần, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Đảm bảo cho khoản vay là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/16/HDTC-BDS/2000-6011 ngày 10/12/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với bà Trần Thị K. Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 827222 (Số vào sổ cấp GCN: CS 00591) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/11/2016 đứng tên bà Trần Thị K. Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 25, diện tích 82,6m<sup>2</sup>. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ. Diện tích xây dựng: 82,55m<sup>2</sup>. Diện tích sàn: 153,26m<sup>2</sup>. Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng. Cấp (hạng): cấp III.12. Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau ngày 12/12/2016. Tính đến ngày 01/7/2024, ông H và bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện còn dư nợ gốc 281.500.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng từng lần số 645/16/HĐTD/2000-6011 ngày 10/12/2016 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D; Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/16/HDTC-BDS/2000-6011 ngày 10/12/2016 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà Trần Thị K và lời trình bày của nguyên đơn, xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký giữa các bên là tự nguyện và đúng quy định pháp luật nhưng do ông H, bà D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng đã ký nên Ngân hàng TMCP K L khởi kiện yêu cầu ông H, bà D phải trả số tiền vay vốn, lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 314.059.727 đồng và lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ là có căn cứ, được chấp nhận. Trường hợp ông H, bà D không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP K L có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm

quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi nợ là phù hợp quy định.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí, đã qua có dự nộp nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 30, 35, 147 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K L. Buộc ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D trả cho Ngân hàng TMCP K L số tiền vay vốn 281.500.000 đồng; Tiền lãi tính đến ngày 24/4/2025 là 32.559.727 đồng. Tổng cộng 314.059.727 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 24/4/2025, ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong 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 cho vay quy định thì lãi suất mà ông Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP K L 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 Tăng Hoàng H và bà Thái Thị Kiều D không thanh toán hoặc thanh toán không đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP K L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 25 toạ lạc phường 5, thành phố Cà Mau, 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 CE 827222, số vào sổ cấp GCN: CS 00591, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/11/2016 đứng tên bà Trần Thị K, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 645/16/HDTC-BDS/2000-6011 ngày 10/12/2016 được ký giữa bà Trần Thị K với Ngân hàng TMCP K L, để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP K L phải trả cho Trần Thị Khiều bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 827222 (Số vào sổ cấp GCN: CS 00591) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 15/141/2016 đứng tên Trần Thị K, khi nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ngân hàng TMCP K L không phải chịu phí. Ngày 08/11/2024 Ngân hàng TMCP K L có nộp tạm ứng 8.250.000 đồng theo biên lai số 0009630 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại khi án có hiệu lực.

- Ông Tăng Hoàng H, bà Thái Thị Kiều D phải chịu án phí 15.702.986 đồng.

*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.*

Án xử sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Nhi**

**Đoàn Thị Bẩy**

**Trần Thị Kiều Trang**