

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 607/2026/DS-PT
Ngày: 03 – 9 – 2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Anh Tuấn

Ông Ninh Quang Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Kim Thắng - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2026/TLPT-DS, ngày 8 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 527/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Trụ sở chính: Số D đường P, phường R, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Mỹ A – Chuyên viên xử lý nợ khu vực - Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Địa chỉ: Số D đường T, Khóm B, phường B, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1956; CMND số: 385693863, cấp ngày: 21/09/2012, nơi cấp: Công an tỉnh B (cũ) (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn V – sinh năm 1955; CMND số: 385693864, cấp ngày: 21/09/2012, nơi cấp: Công an tỉnh B (cũ) (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ngân hàng Thương mại cổ phần K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V ký kết Hợp đồng tín dụng số 517/17/HĐTD/ 0200-5332 ngày 18/4/2017 với Ngân hàng TMCP K – Chi nhánh B, để vay số tiền 200.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm, mục đích xây nhà ở, lãi suất cho vay là 13,23%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, lãi suất phạt chậm trả là 10%/năm.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay tại hợp đồng nêu trên, bà T và ông V đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 517/17/HĐTC-BDS/0200-5332 ngày 18/4/2017, để thế chấp quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 291315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 03/4/2017 đối với diện tích 111,3m² đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 112, bản đồ tờ bản đồ số 46; Địa chỉ đất: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi vay tiền, bà T và ông V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng như đã thỏa thuận, nên toàn bộ dư nợ chuyển sang nợ quá hạn và chuyển sang nợ xấu. Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và ông V có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ tại Ngân hàng dư nợ đến ngày 15/7/2023 nợ gốc là 170.000.000đ, nợ tiền lãi trong hạn là 75.827.605đ, tiền phạt chậm trả lãi là 42.610.622đ, tiền lãi quá hạn 138.823.377đ và toàn bộ nợ lãi phát sinh từ ngày 16/7/2023 theo các hợp đồng tín dụng đã ký đến khi thanh lý xong hợp đồng.

Trường hợp bà T và ông V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo như Bản án, Quyết định của Tòa án thì ngân hàng yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm và các tài sản liên quan đến tài sản bảo đảm nêu trên theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ vay.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V:* Bà T và ông V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do; Bà T và ông V không nộp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và các tình tiết trong vụ án.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147, 157; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; 271; 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95; điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Án lệ số:

08/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

Tuyên xử:

1. Về nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 517/17/HĐTD/0200-5332 ngày 18/4/2017 tổng số tiền nợ tính đến ngày 15/7/2023 là 427.261.604đ (Trong đó: Nợ gốc là 170.000.000đ, lãi trong hạn là 75.827.605đ, tiền lãi quá hạn 138.823.377đ, lãi phạt chậm trả là 42.610.622đ) và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 517/17/HĐTC-BDS/0200-5332 ngày 18/4/2017 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn V với Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng, đối với các tài sản sau đây:

2.1. Tài sản thứ nhất là diện tích đất 85,3m² thuộc thửa đất số 112, bản đồ 46 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 291315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 03/4/2017, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau), có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng đông giáp Kinh xáng P - Cà Mau có cạnh 4,59m;
- + Hướng tây giáp đường nhựa có cạnh 4,60m;
- + Hướng nam giáp đất Nguyễn Thị T1 có cạnh 18,55m;
- + Hướng bắc giáp đất Nguyễn Văn T2 có cạnh 18,47m.

2.2. Tài sản thứ hai: Căn nhà của bà T và ông V xây trên thửa đất số 112, bản đồ 46, có chiều ngang mặt trước 4,60m, chiều ngang mặt sau 4,50m, chiều dài hướng nam 11,09m chiều dài hướng bắc 10,98m. Kết cấu khung và cột bằng gỗ địa phương, vách bằng thiết, mái lợp tol, nền lót gạch bông. (Phía trước căn nhà có sân xi măng chiều ngang 4m, chiều dài 2m).

3. Về nghĩa vụ giao tài sản: Khi Ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Buộc bà T và ông V có nghĩa vụ giao phần đất tại mục 2.1 và công trình trên đất tại mục 2.2 (Tại phần Quyết định của Bản án), để cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục phát mãi tài sản theo quy định.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án; án phí; chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Ngân hàng Thương mại cổ phần K kháng cáo yêu cầu thẩm định, đo đạc lại phần tài sản thế chấp và tuyên Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản thế chấp khi bị đơn không thanh toán hoặc

thanh toán không đầy đủ nợ cho Ngân hàng. Tại phiên toà, đại diện Ngân hàng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Ngân hàng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 517/17/HĐTC-BĐS/0200-5332 ngày 18/4/2017 được bà T, ông V thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 111,3m², thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 46 để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp bà T và ông V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng như các bên thỏa thuận là phần đất diện tích 111,3m², thuộc thửa đất số 112, bản đồ số 46, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 291315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 03/4/2017 (đo đạc thực tế diện tích là 85,3m²), và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là căn nhà chiều ngang mặt trước 4,60m, chiều ngang mặt sau 4,50m, chiều dài hướng nam 11,09m chiều dài hướng bắc 10,98m. Kết cấu khung và cột bằng gỗ địa phương, vách bằng thiết, mái lợp tol, nền lát gạch bông. (Phía trước căn nhà có sân xi măng chiều ngang 4m, chiều dài 2m).

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 85,3m², mà không xử lý tài sản thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp với diện tích 111,3m² là chưa phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định và quyết định xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm cho ngân hàng thu hồi nợ nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ cần điều chỉnh phần tuyên án là xử lý tài sản thế chấp diện tích đất 111,3m² (đo đạc thực tế 85,3m²) mà không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm là phù hợp. Do đó, không cần thiết thẩm định, đo đạc lại phần đất thế chấp, nên không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng.

[4] Xét Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là không cần thiết nên không chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần K phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần K; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2025/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; 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; Án lệ số: 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về tính lãi trong giai đoạn thi hành án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K đối với bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K tính đến ngày 15/7/2023 tổng số tiền là 427.261.604 đồng (Trong đó, nợ gốc là 170.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 75.827.605 đồng, tiền lãi quá hạn là 138.823.377 đồng, tiền lãi phạt chậm trả là 42.610.622 đồng). Và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 16/7/2023 đến khi thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận.

3. Trường hợp bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm tài sản diện tích đất 111,3m² (đo đạc thực tế 85,3m²) thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 46 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 291315 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 03/4/2017, đất tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (Nay là ấp T, xã V, tỉnh Cà Mau) và căn nhà trên đất có chiều ngang mặt trước 4,60m, chiều ngang mặt sau 4,50m, chiều dài hướng nam 11,09m chiều dài hướng bắc 10,98m. Kết cấu khung và cột bằng gỗ địa phương, vách bằng thiếc, mái lợp tôn, nền lót gạch bông. (Phía trước căn nhà có sân xi măng chiều ngang 4m, chiều dài 2m).

4. Về chi phí tố tụng: Ngân hàng không phải chịu chi phí tố tụng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.000.000 đồng, đã chi phí thanh lý hợp đồng số tiền 2.287.991 đồng, Ngân hàng được hoàn lại tiền số 2.712.009 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V nộp số tiền là 2.287.991 đồng để hoàn trả cho Ngân hàng.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí; Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 10.681.000 đồng theo Biên lai thu số 0003038 ngày 10 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phước Long được hoàn lại.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn V nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả nợ vay với số tiền án phí là 21.090.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng phải chịu 300.000 đồng; Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004842 Ngày 14/11/2025 Tại Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

6. 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 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 4, 7, 8, 34, 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND khu vực 9 - Cà Mau;
- THADS Khu vực 9 - Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thanh Dũng