

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - CẦN THƠ**

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

Bản án số: **251/2026/DS-ST**

Ngày: 22-6-2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử
dụng đất vô hiệu*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thúy

2. Ông Phạm Duy Công

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Hồng Thái – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4
- Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Đoàn Thị Tùng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ xét xử sơ
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm
2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tuyên bố hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
1124/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 1287/2026/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2026, giữa các bên đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K

Địa chỉ trụ sở chính: Số D P, phường R, tỉnh An Giang. Người đại diện theo
pháp luật: Ông Trần Ngọc M – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại
Cổ phần K1.

Đại diện ủy quyền xử lý nợ: Ông Trần Hồng M1 - Q. Tổng giám đốc Ngân
hàng K1 (Theo Quyết định số 187/QĐ-CT.HĐQT ngày 21/8/2025 của Chủ tịch
Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Việt Q – Phó Giám đốc Khối -
Khối quản trị rủi ro kiêm Giám đốc trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP K1
(Theo Quyết định số 2374/QĐ-NHKL ngày 28/8/2025 của Quyền Tổng giám đốc
Ngân hàng TMCP K1). Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Võ Minh S –
Chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm xử lý nợ Ngân hàng TMCP K1. (Theo Giấy ủy
quyền số 26C/UQ-NHKL ngày 28/01/2026). *Có mặt*

2. Bị đơn: Ông Đinh Văn C, sinh năm 1975. *Có mặt*

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đinh Thị T, sinh năm 1977. *Có mặt*

- Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1973. *Xin vắng mặt*
 - Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1974. *Xin vắng mặt*
 - Bà Đinh Thị Mỹ L1, sinh năm 1998. *Xin vắng mặt*
 - Bà Đinh Thị Chi L2, sinh năm 2008. *Xin vắng mặt*
 - Ông Tăng Phú T1, sinh năm 1978. *Có mặt*
 - Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1965. *Có mặt*
 - Ông Đinh Văn T2, sinh năm 1985. *Xin vắng mặt*
 - Ông Đinh Văn L4, sinh năm 1995. *Xin vắng mặt*
 - Ông Đinh Văn N, sinh năm 1991. *Xin vắng mặt*
 - Bà Đinh Thị G, sinh năm 1970. *Xin vắng mặt*
- Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện và đại diện ủy quyền nguyên đơn quá trình tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 23/02/2023 ông Đinh Văn C có ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 Chi nhánh C2 - P (gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 để vay số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng chẵn*) với các thỏa thuận như sau: Thời hạn vay là 12 tháng; Lãi suất 16,10%/năm (lãi suất được điều chỉnh theo Hợp đồng tín dụng); Lãi suất nợ quá hạn là 150%; Lãi suất chậm trả là 10%/năm.

Để đảm bảo cho khoảng vay này, ông Đinh Văn C và Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BDS/0403-1783 vào 15/12/2021 và được công chứng tại Văn phòng C3, đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đai huyện C ngày 15/12/2021. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 508; Tờ bản đồ 04; Diện tích: 1.509 m²; Mục đích sử dụng là đất ở, đất trồng cây lâu năm; Thời hạn sử dụng: Đất ở (lâu dài), đất trồng cây lâu năm (đến ngày 15/10/2043); Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 825519, số vào sổ cấp GCN H01576 do Ủy ban nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009.

Bên cạnh đó, ngày 28/11/2018 ông Đinh Văn C đã ký kết với ngân hàng Giấy đăng ký phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 với các nội dung sau: Loại thẻ: Thẻ Visa; Hạn mức thẻ: 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng chẵn*); Lãi suất trong hạn: 22% thay đổi theo mức lãi suất cho vay của ngân hàng T3 từng thời kỳ; Phí phạt vượt mức 0.075%/ngày.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đinh Văn C đã không thực hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo và nhắc nhở ông C về việc yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng ông C vẫn không thực hiện.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Đinh Văn C phải thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền 231.873.800 đồng (*Hai trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn tám trăm đồng*) tính đến ngày 22/6/2026, bao gồm:

- Tổng nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 là 221.457.534 đồng (*Hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn đồng*). Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi quá hạn là 71.457.534 đồng.

- Tổng nợ theo Giấy đăng ký phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 là 10.416.266 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.548.410 đồng; Lãi phát sinh còn lại là 3.516.884 đồng; Phạt chậm trả lãi còn lại là 3.350.972 đồng.

- Ông Đinh Văn C còn phải chịu các khoản tiền lãi, phí, phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 và Giấy đăng ký phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 kể từ ngày 23/6/2026 cho đến khi thanh toán dứt nợ.

- Trường hợp sau khi quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Đinh Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BDS/0403-1783 vào 15/12/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho ngân hàng.

- Buộc ông Đinh Văn C phải chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Phần trình bày của bị đơn ông Đinh Văn C trong quá trình tố tụng:

Ông C thống nhất với phần trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn, thống nhất việc ông còn nợ ngân hàng tổng số tiền 221.457.534 đồng (*Hai trăm hai mươi một triệu bốn trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm ba mươi bốn đồng*) tính đến ngày 22/6/2026. Do từ khi đáo hạn ngân hàng đến nay, anh chị em trong gia đình ông không phụ tiếp ông thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến việc ông không đủ khả năng thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện theo nội dung trên.

Nay Ngân hàng khởi kiện ông đồng ý trả cho ngân hàng các khoản nợ còn thiếu, đồng ý với việc ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BDS/0403-1783 vào 15/12/2021 mà ông đã ký kết với ngân hàng.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Đ theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/12/2015:

Ông Đinh Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 508, tờ bản đồ số 04, diện tích 2033.5m². Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, TP . (cũ) nay là ấp T, xã T là không đúng với thực tế, tài sản hiện tại là trên phần diện tích đất 2033,5m có tất cả là 4 căn nhà của chị em trong gia đình và một căn nhà của Đinh Văn C ở phía sau do căn nhà phía trước ông C đã bán. Khi còn sống cha ông Đ là ông Đinh Văn C1 chỉ định chị, em gia đình cất nhà ở, nguyên nhân chưa tách thửa được là vì ông C năn nỉ cha ông ủy quyền cho ông C vay vốn ngân hàng để làm ăn, nhưng ông C đã lợi dụng chữ ký của cha ông làm hợp đồng tặng cho. Đến khi cha ông hay thì ông C hứa sẽ ký hợp đồng tặng cho lại cho những người chị, em trong gia đình. Sau đó cha ông có làm ủy quyền cho ông để đòi lại phần đất

mà ông C đứng tên bao trọn tất cả phần đất của anh chị em cất nhà mà cha ông đã chỉ định.

Ngoài tài sản nêu trên thì ông cùng các chị em khác không còn bất cứ tài sản nào khác, trong phần đất này có cả căn nhà để làm phủ thờ, thờ cúng ông, bà, cha, mẹ. Vào đầu năm 2008 cha ông còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ ông Đinh Văn C1. Nhưng khi ký hợp đồng tặng cho đất hộ gia đình chị, em ông không ký tên vào hợp đồng tặng cho ông C phần diện tích đất này. Cha ông còn sống rất bức xúc, do già yếu nên có làm tờ uỷ quyền cho ông Đ tiến hành kiện ông C về việc lừa cha ông ký tên bao chiếm toàn bộ phần diện tích đất mà cha ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn C (Hợp đồng số công chứng 5761, quyền số 01/2021/TP/CC - SCC/HĐGD. Tại Văn phòng C3. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ nay là số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ).

- Không chấp nhận việc phát mãi tài sản nêu trên, xem xét không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP825519, sổ vào sổ cấp CCN: H01576, do UBND huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009. Đề nghị Tòa án công nhận cho ông và bà T vị trí tranh chấp (A) theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114/VPĐK.DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 24/9/2025 (trong vụ trí A có diện tích của bà T là 74,2 m²);

- Đề nghị Tòa án buộc ông C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vay mà ông C đã vay theo các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, Đinh Thị Mỹ L1 và bà Đinh Thị Chi L2 trình bày nội dung thống nhất nội dung trình bày của ông Đinh Văn Đ.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/12/2015:

Bà T trình bày nội dung phản tố thống nhất với nội dung trình bày của ông Đinh Văn Đ. Bà T yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa ngân hàng với ông Đinh Văn C (Hợp đồng số công chứng 5761, quyền số 01/2021/TP/CC - SCC/HĐGD. Tại Văn phòng C3. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ - nay là số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ).

- Không chấp nhận việc phát mãi tài sản nêu trên, xem xét không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP825519, sổ vào sổ cấp CCN: H01576, do UBND huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà và ông Đ vị trí tranh chấp (A) theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114/VPĐK.DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp ngày 24/9/2025 (tại vị trí A phần diện tích của bà T là 74,2 m²);

- Buộc ông C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vay mà ông C đã vay theo các hợp đồng tín dụng ký kết với Ngân hàng.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3 theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/12/2015 và ông Đinh Văn N1, Đinh Văn T2, Đinh Văn L4 trong quá trình tố tụng:

Bà L3 trình bày nội dung phản tố thống nhất với nội dung trình bày của ông Đinh Văn Đ. Bà L3 yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa ngân hàng với ông Đinh Văn C. Hợp đồng số công chứng 5761, quyền số 01/2021/TP/CC - SCC/HĐGD. Tại Văn phòng C3. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ - nay là số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Không chấp nhận việc phát mãi tài sản nêu trên, xem xét không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP825519, sổ vào sổ cấp CCN: H01576, do UBND huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà và gia đình bà vị trí tranh chấp (C) theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114/VPĐK.DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 24/9/2025;

- Buộc bị đơn ông C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vay mà ông C đã vay theo các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Phản trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G theo đơn yêu cầu độc lập ngày 18/12/2015:

Bà G trình bày nội dung phản tố thống nhất với nội dung trình bày của ông Đinh Văn Đ. Bà G yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa ngân hàng với ông Đinh Văn C (Hợp đồng số công chứng 5761, quyền số 01/2021/TP/CC - SCC/HĐGD. Tại Văn phòng C3. Địa chỉ: Số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ - nay là số A, Quốc lộ I, khu vực P, phường T, thành phố Cần Thơ).

- Không chấp nhận việc phát mãi tài sản nêu trên, xem xét không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP825519, sổ vào sổ cấp CCN: H01576, do UBND huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009. Đề nghị Tòa án công nhận cho bà và gia đình bà vị trí tranh chấp (D) theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114/VPĐK.DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 24/9/2025;

- Buộc bị đơn ông C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền vay mà ông C đã vay theo các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 trình bày: Buộc ông Đinh Văn C phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 231.873.800 đồng tính đến ngày 22/6/2026, bao gồm: Tổng nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 là 221.457.534 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi quá hạn là 71.457.534 đồng; Tổng nợ theo Giấy đăng ký phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 là 10.416.266 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.548.410 đồng; Lãi phát sinh còn lại là 3.516.884 đồng; Phạt chậm trả lãi còn lại là 3.350.972 đồng.

Ông Đinh Văn C còn phải chịu các khoản tiền lãi, phí, phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 và Giấy đăng ký phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 kể từ ngày 23/6/2026 cho đến khi thanh toán dứt nợ. Trường hợp sau khi quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Đinh Văn C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi

tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BĐS/0403-1783 vào 15/12/2021 để ưu tiên thanh toán nợ cho ngân hàng. Buộc ông Đinh Văn C phải chịu toàn bộ tiền án phí và các chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Bị đơn ông Đinh Văn C trình bày: Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1. Ông đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền đã vay là 231.873.800 đồng tính đến ngày 22/6/2026 theo các hợp đồng tín dụng mà ông đã ký kết với Ngân hàng; Ông C đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nếu ông không thanh toán số tiền vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BĐS/0403-1783 vào 15/12/2021. Ông C tự nguyện chịu các chi phí tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T, ông Tăng Phú T1 và bà Nguyễn Thị L3 trình bày: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp ký giữa ngân hàng với ông Đinh Văn C; Không chấp nhận việc phát mãi tài sản thế chấp nêu trên, xem xét không công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP825519, sổ vào sổ cấp CCN: H01576, do UBND huyện C, thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/10/2009 và công nhận cho cho những người liên quan theo sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114/VPĐK.DV do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ký ngày 24/9/2025; Buộc ông C có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền mà ông C đã vay theo các hợp đồng tín dụng ký kết với Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ trình bày quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định của pháp luật về tố tụng; Tòa án thụ lý và xét xử đúng quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử, cụ thể như sau: Căn cứ các Điều 91, 95, 98, 99, 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 317, 318, 319, 323, 299 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 227, 228, 262 Bộ luật Tố tụng dân sự Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 đối với bị đơn ông Đinh Văn C. Buộc ông Đinh Văn C phải trả cho Ngân hàng TMCP K1 số tiền tính đến ngày 22/6/2026 là: 231.873.800 đồng. Tiếp tục tính lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đến khi ông C trả dứt nợ cho ngân hàng. Trường hợp ông C không trả được nợ cho Ngân hàng TMCP K1 thì Ngân hàng TMCP K1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BĐS/0403-1783 ngày 15/12/2021 để thu hồi nợ.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ, bà Đinh Thị T về việc: yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 508 là vô hiệu, ngưng việc phát mãi quyền sử dụng đất tại thửa 508, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đinh Văn C ngày 18/10/2009 và công nhận vị trí D, C, A theo Bản trích đo địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 24/9/2025 cho ông, bà sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Khi xử lý quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BĐS/0403-1783 ngày 15/12/2021, bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất tại vị trí D, C, A theo bản trích đo địa chính nếu bà G, bà L3, ông Đ và bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

- Ân phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định đương sự phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Đinh Văn C trả toàn bộ số nợ và xử lý tài sản đảm bảo theo hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn ông C có địa chỉ cư trú tại ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025). Ngày 18/12/2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà L3, bà T và bà G có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận vị trí đất đã nhận chuyển nhượng, yêu cầu xem xét tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu. Hội đồng xét xử xác định thêm quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, ông Đinh Văn N1, ông Đinh Văn L4, ông Đinh Văn T2, bà Đinh Thị Chi L2, bà Đinh Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị L, ông Đinh Văn Đ có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vẫn xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T:

[3.1] Xét Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 và Giấy đăng ký phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn tính đến ngày 22/6/2026 với tổng số dư nợ 231.873.800 đồng, bao gồm: Tổng nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 là 221.457.534 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi quá hạn là 71.457.534 đồng; Tổng nợ theo Giấy đăng ký phát hành kiêm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 là 10.416.266 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.548.410 đồng; Lãi phát sinh còn lại là 3.516.884 đồng; Phạt chậm trả lãi còn lại là 3.350.972 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn ông C thống nhất với việc ký kết các hợp đồng và dư nợ như Ngân hàng trình bày. Như vậy, việc ký kết hợp đồng nêu trên giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, được các bên đương sự thừa

nhận, không trái với pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định về nội dung và hình thức nên được pháp luật bảo vệ.

Mức lãi suất, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn để xác định số tiền mà bị đơn phải trả phù hợp với khoản 2 Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng 2024; Điều 7, Điều 8 và Điều 12 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao quy định một số quy định pháp luật về lãi suất nên có cơ sở chấp nhận. Kể từ ngày tiếp theo (ngày 23/6/2026) cho đến khi trả hết nợ bị đơn ông C còn phải trả số tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 và Giấy đăng ký phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 được ký kết giữa các bên cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ.

[3.2] Xét yêu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T (gọi tắt là những người liên quan), yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Ngân hàng với bị đơn ông C; yêu cầu xem xét lại việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C1 với ông C và công nhận quyền sử dụng đất tại các vị trí đất cho những người liên quan.

Xét giao dịch tặng cho giữa ông Đinh Văn C1 (đã chết) và bị đơn ông Đinh Văn C. Ngày 09/01/2008 ông C1 tặng cho bị đơn ông C có công chứng, chứng thực đúng theo quy định. Những người liên quan cho rằng thời điểm ông C1 tặng cho ông C thì quyền sử dụng đất mang tên đất hộ, không có những người trong gia đình ký tên nên việc tặng cho là không đúng theo quy định pháp luật. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 508, tờ bản đồ 04 cho bị đơn ông C thể hiện khi tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên giấy chứng nhận đứng tên cá nhân ông Đinh Văn C1 nên việc tặng cho là hợp pháp. Việc những người liên quan yêu cầu xem xét hợp đồng tặng cho để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đinh Văn C là không có cơ sở.

Xét yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Ngân hàng với bị đơn ông C và công nhận các vị trí A, C và D cho những người liên quan. Ngày 11/8/2025, Tòa án có lập đoàn thẩm định tại chỗ thửa đất 508, tờ bản đồ số 04, địa chỉ ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ có tài sản gắn liền với đất gồm nhà chính và các kết cấu phụ. Xác định trên quyền sử dụng đất có nhà của ông Đinh Văn Đ, bà Đinh Thị T tại vị trí (A), nhà của bà Nguyễn Thị L3 tại vị trí (C), nhà của bà Đinh Thị G tại vị trí (D) theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất số 114. Theo các bên đương sự thì những nhà trên được xây dựng trước khi ông C được giải ngân tại Ngân hàng lần cuối đến nay. Những người liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T cho rằng khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, bị đơn ông C không thông báo cho những người liên quan biết và nguyên đơn Ngân hàng không xuống thẩm định quyền sử dụng đất tranh chấp có bao nhiêu căn nhà. Đại diện Ngân hàng cho rằng việc thế chấp giữa Ngân hàng và bị đơn ông C là thế chấp quyền sử dụng đất. Khi thẩm định đúng chủ sử dụng đất thì Ngân hàng cho ký vay. Ngoài ra, nguyên đơn Ngân hàng cho rằng khi thẩm định thì giữa Ngân hàng với ông Đinh Văn Đ có lập bản cam kết. Nội dung bản cam kết ký ngày 15/12/2021 giữa Ngân hàng và ông Đ thể hiện ông Đ đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp, toàn quyền xử lý các tài sản và bản

giao tài sản để Ngân hàng thu hồi nợ. Nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu của những người liên quan là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng là quyền sử dụng đất tại thửa đất 508, tờ bản đồ số 04, địa chỉ ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ, thấy rằng qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định thửa đất thế chấp phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Tuy nhiên, trên quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là nhà của những người liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T. Do đó, căn cứ Điều 325 Bộ luật dân sự khi xử lý quyền sử dụng đất tại thửa 508 thì bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; đồng thời cần dành cho bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T được quyền ưu tiên mua đối với phần diện tích có nhà trên đất tương ứng với các vị trí A, C, D (cụ thể ông Đ, bà T vị trí A, bà L3 vị trí C và bà G vị trí D) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất 114/VPĐK.DV ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nếu các ông bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng là quyền sử dụng đất tại thửa đất 508, tờ bản đồ số 04, địa chỉ ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ của ông Đinh Văn C để Ngân hàng thu hồi nợ. Nếu số tiền thu hồi từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông C có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

[4] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Văn C phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá quyền sử dụng đất tranh chấp với số tiền 10.803.000 đồng. Nguyên đơn đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, 6 Điều 26, Điều 27 của 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. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn ông C phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G, bà L3, ông Đ, bà T không được chấp nhận nên phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3, khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

- Điều 8, Điều 325 và Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 99, Điều 100 và Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;
- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Khoản 2, 6 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 của 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 (gọi tắt là Ngân hàng):

1.1. Bị đơn ông Đinh Văn C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 tổng số tiền tính đến ngày 22/6/2026 là **231.873.800 đồng** (*Hai trăm ba mươi một triệu tám trăm bảy mươi ba ngàn tám trăm đồng*), bao gồm: Tổng nợ theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 là 221.457.534 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 150.000.000 đồng; Lãi quá hạn là 71.457.534 đồng; Tổng nợ theo Giấy đăng ký phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 là 10.416.266 đồng. Trong đó: Nợ gốc là 3.548.410 đồng; Lãi phát sinh còn lại là 3.516.884 đồng; Phạt chậm trả lãi còn lại là 3.350.972 đồng. Ngoài ra, bị đơn ông C còn phải trả tiền lãi, phí phát sinh kể từ ngày 23/6/2026 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 039/23/HĐTD/0403-13083 ngày 23/02/2023 và Giấy đăng ký phát hành kèm Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng quốc tế K2 số 20018332000090 ngày 28/11/2018 được ký kết giữa các bên cho đến khi thanh toán tất nợ.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K1 về việc phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất: Trường hợp bị đơn ông Đinh Văn C không trả hết nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BDS/0403-1783 ngày 15/12/2021 ký kết giữa Ngân hàng với bị đơn ông Đinh Văn C để Ngân hàng thu hồi nợ. Nếu số tiền thu hồi từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn ông C có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Khi xử lý quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1032/21/HĐTC-BDS/0403-1783 ngày 15/12/2021, bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất; đồng thời bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T được quyền ưu tiên mua lại quyền sử dụng đất (cụ thể ông Đ, bà T vị trí A, bà L3 vị trí C và bà G vị trí D) theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất 114/VPĐK.DV ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nếu các ông bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất 114/VPĐK.DV ngày 24/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G, bà Nguyễn Thị L3, ông Đinh Văn Đ và bà Đinh Thị T về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Ngân hàng với bị đơn ông C; yêu cầu xem xét lại việc tặng cho quyền sử dụng đất để thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông C1 tặng cho ông C và công nhận quyền sử dụng đất tại các vị trí đất A, C và D cho những người liên quan.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đinh Văn C có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 số tiền 10.803.000 đồng (Mười triệu tám trăm lẻ ba ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.125.000 đồng (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008271 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ (cũ) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Đinh Văn C có nghĩa vụ nộp 11.593.690 đồng (Mười một triệu năm trăm chín mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi đồng) tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012593 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ. Bà G đã nộp xong án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012594 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ. Bà L3 đã nộp xong án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012591 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ. Ông Đ đã nộp xong án phí.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012592 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự TP. Cần Thơ. Bà T đã nộp xong án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo; trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

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, 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKS ND khu vực 4 - Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Võ Trung Hậu