TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – CẦN THƠ** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
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 6 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Văn Hòa.

Ông Lâm Ngọc Hà

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lưu Thị Thúy Vy là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ:*** Bà Kim Thị Cẩm Hường - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2025/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Địa chỉ trụ sở chính: Số D P, phường R, tỉnh An Giang (số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần K1*:*

1. Ông Nguyễn Anh V - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Địa chỉ liên hệ: Số D P, phường R, tỉnh An Giang (số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang cũ), văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024 (vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Mỹ N - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng thương mại cổ phần K1, chi nhánh B. Số D T, phường B, tỉnh Cà Mau (số D T, khóm A, phường G, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu cũ), văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024 (vắng mặt).

3. Ông Trần Ngọc T - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng thương mại cổ phần K1, phòng G. Số D N, phường V, thành phố Cần Thơ (số D N, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cũ), văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024 (vắng mặt).

4. Ông Hồ Minh N1- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S.

Địa chỉ liên hệ: Số A T, phường P, thành phố Cần Thơ (số A T, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũ), văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị T1, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Thạch Hòa T2, sinh năm 1978 (có mặt).

Anh Hàng Chí N2, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 20 tháng 8 năm 2024 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Minh N1 trình bày:

Bà Lê Thị T1 có vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 - Chi nhánh S - Phòng G1, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 098/22/HĐTD/2103-9098 ngày 26/3/2022:

Số tiền vay: 170.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi heo.

Giải ngân ngày: 26/3/2022.

Thời hạn vay: 01 năm, ngày đến hạn 26/3/2023.

Lãi suất vay là: 12,9%/năm được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Các khế ước nhận nợ giải ngân sau thời gian này, lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) tại thời điểm giải ngân cộng thêm 3,8%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức vay), lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ.

Lãi suất quá hạn: 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất vay ngay thời điểm nợ quá hạn.

Mức phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Hình thức thanh toán: Lãi trả 6 tháng/lần; gốc trả cuối kỳ.

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại Hợp đồng thế chấp số 223/20/HĐTC-BĐS/2103-7831 ngày 31/8/2020 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 270300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 46 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 06/9/2005, thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, diện tích 213m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT), hành lang lộ giới 102m^2, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Đất gốc, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 31/8/2020 và tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 31/8/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thanh toán nợ: Kể từ ngày vay đến nay bà Lê Thị T1 chưa thanh toán đủ gốc, lãi cho Ngân hàng nên vi phạm Hợp đồng tín dụng. Đến ngày 21/8/2025, bà Lê Thị T1 có trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 5.000.000 đồng. Tính đến ngày 24/9/2025, bà Lê Thị T1 còn nợ Ngân hàng số tiền như sau: Nợ gốc 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng.

Nay nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lê Thị T1 phải trả nợ ngay cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24/9/2025 là: 267.472.089 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà Lê Thị T1 trả dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Lê Thị T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu tài sản thế chấp nợ vay sẽ được tiến hành phát mãi theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ gồm tài sản thế chấp sau: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 270300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 46 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 06/9/2005, thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, diện tích 213m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT), hành lang lộ giới 102m^2, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Đất gốc, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ).

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Hòa T2 trình bày:

Chị Thạch Hòa T2 là con ruột của bà Lê Thị T1, anh Hàng Chí N2 là cháu ngoại của bà T1 đang sống chung với bà T1 trong căn nhà ở trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08 nêu trên. Trường hợp mẹ của chị T2 là bà Lê Thị T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản

thế chấp thì chị T2 đồng ý cùng với bà T1 giao tài sản đã thế chấp cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn bà Lê Thị T1: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số: 40/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Lê Thị T1 nhưng bà T1 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với bà T1 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T1 vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai bà Lê Thị T1 trong hồ sơ vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hàng Chí N2: Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho anh N2 Thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng số 40a/2025/TB-TA ngày 08 tháng 8 năm 2025 nhưng anh N2 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với anh N2 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh N2 vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai anh N2 trong hồ sơ vụ án.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Hồ Minh N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Hòa T2 kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà Lê Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hàng Chí N2 chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc bị đơn bà Lê Thị T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng. Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi nộp đơn khởi kiện, Ngân hàng thương mại cổ phần K1 căn cứ vào hợp

đồng tín dụng ngày 26/3/2022, giữa bên cho vay là Ngân hàng thương mại cổ phần K1 với bên vay là bà Lê Thị T1; địa chỉ ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ); mục đích vay là bổ sung vốn nuôi heo. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) buộc bà Lê Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc, lãi suất đã vay theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ; trường hợp không trả được nợ, thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho Ngân hàng nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, ông Hồ Minh N1, bị đơn bà Lê Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hàng Chí N2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và vắng mặt tại phiên tòa. Ông Hồ Minh N1 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, bà Lê Thị T1 và anh Hàng Chí N2 vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng, không vì trở ngại khách quan nên căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Hồ Minh N1, ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, bà Lê Thị T1 và anh Hàng Chí N2.

[2] Về nội dung:

[3] Theo nội dung đơn khởi kiện và theo bản kê thu lãi và/hoặc gốc tính đến ngày 24/9/2025, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 yêu cầu bị đơn bà Lê Thị T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày 24/9/2025 theo hợp đồng tín dụng số: 098/22/HĐTD/2103-9098 ngày 26/3/2022 với số tiền vốn gốc còn nợ 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến ngày bà Lê Thị T1 trả tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Lê Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nợ vay là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 270300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 46 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 06/9/2005, thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, diện tích 213m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT), hành lang lộ giới 102m^2, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Đất gốc, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Lê Thị T1 trả tiền vay vốn gốc và lãi suất quá hạn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Theo hợp đồng tín dụng số 098/22/HĐTD/2103-9098 ngày 26/3/2022, bà Lê Thị T1 có vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 170.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn nuôi heo, giải ngân ngày 26/3/2022, thời hạn vay là 01 năm, ngày đến hạn trả nợ là ngày 26/3/2023. Lãi suất vay là 12,9%/năm được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Các khế ước nhận nợ giải ngân sau thời gian này, lãi suất vay bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 tại thời điểm giải ngân cộng thêm 3,8%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức vay), lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất quá hạn: 150% (gấp 1,5 lần) lãi suất vay ngay thời điểm nợ quá hạn. Mức phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Hình thức thanh toán: Lãi trả 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Đến ngày 21/8/2025, bà Lê Thị T1 có trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 5.000.000 đồng. Tính đến ngày 24/9/2025, bà Lê Thị T1 còn nợ số tiền vay vốn gốc 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng.

[6] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 40/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Lê Thị T1, nhưng bà T1 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà T1 không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng đưa ra. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"* nên căn cứ vào quy định trên, Hội đồng xét xử công nhận bị đơn bà Lê Thị T1 còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng 098/22/HĐTD/2103-9098 ngày 26/3/2022 tính đến ngày 24/9/2025 với số tiền vốn gốc còn nợ 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng là sự thật.

[7] Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật"*; theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định *"Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật"* và trong hợp đồng tín dụng số: 098/22/HĐTD/2103-9098 ngày 26/3/2022, thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là bà Lê Thị T1 có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi suất đầy đủ, đúng hạn và phải chịu lãi suất chậm trả theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Thị T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, bà Lê Thị T1 không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T1 trả nợ vay vốn gốc, lãi suất là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định tại các đoạn [5], [6], [7] nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 về yêu cầu bị đơn bà Lê Thị T1 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn gốc còn nợ 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 25/9/2025) bị đơn bà Lê Thị T1 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn (nếu có), lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi phạt chậm trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 thì lãi suất mà bà Lê Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

[10] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[10.1] Để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng, bà Lê Thị T1 đã thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 270300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 46 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho bà Lê Thị T1 06/9/2005, thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, diện tích 213m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT), hành lang lộ giới 102m^2, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Đất gốc, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 223/20/HĐTC-BĐS/2103/-7831 ngày 31/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S – Phòng G1 với bà Lê Thị T1, được chứng thực tại Văn phòng C1; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2020, theo hồ sơ số 1733, quyển số 1.

[10.2] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 08/8/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), xác định được tài sản trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08 nêu trên có một căn nhà ở và một nhà kho đã xây dựng trước khi thế chấp và hiện nay quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất do bà Lê Thị T1 sở hữu và đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, còn có chị Thạch Hòa T2 là con ruột của bà T1 và anh Hàng Chí N2 là cháu ngoại của bà T1 đang cùng ở trên căn nhà ở trên thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08 trên.

[11] Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thì *"Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ"*; theo Điều 301 Bộ luật Dân sự quy định về giao tài sản bảo đảm để xử lý: *"Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này. Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu*

cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác"; theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: *"Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"* và tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 có quy định *"Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên B (bà Lê Thị T1) được xem là tài sản thế chấp, kể cả hợp đồng thế chấp không mô tả các tài sản này"*. Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của bà Lê Thị T1 nếu bà Lê Thị T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì bà Lê Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Hòa T2, anh Hàng Chí N2 phải có trách nhiệm giao lại các tài sản đã thế chấp nêu trên, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà Lê Thị T1, chị Thạch Hòa T2, anh Hàng Chí N2 đang quản lý, sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[12] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu 200.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[14] Về án phí sơ thẩm:

[14.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 nên bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 13.373.604 đồng. Bà Lê Thị T1 là người cao tuổi và có đơn xin được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 và khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử chấp nhận xét cho bị đơn bà Lê Thị T1 được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[14.2] Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.464.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005816 ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158; điểm a, b khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

- Khoản 1 Điều 299; Điều 301 và khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 và khoản 6 Điều 15; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 về yêu cầu trả số tiền vay vốn gốc, lãi suất và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với bị đơn bà Lê Thị T1.

2. Xử buộc bị đơn bà Lê Thị T1 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 số tiền vay vốn gốc còn nợ 165.000.000 đồng, lãi quá hạn 102.472.089 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 267.472.089 đồng (hai trăm sáu mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn không trăm tám mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) bị đơn bà Lê Thị T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn (nếu có), lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi phạt chậm trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 thì lãi suất mà bà Lê Thị T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

3. Trong trường hợp bà Lê Thị T1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 270300, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 46 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho bà Lê Thị T1 ngày 06/9/2005, thửa đất số 793, tờ bản đồ số 08, diện tích 213m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT), hành lang lộ giới 102m^2, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Đất gốc, tọa lạc tại ấp X, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp X, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 223/20/HĐTC-BĐS/2103/-7831 ngày 31/8/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S – Phòng G1 với bà Lê Thị T1, được chứng thực tại Văn phòng C1; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 31/8/2020, theo hồ sơ số 1733, quyển số 1. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì bị đơn bà Lê Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Hòa T2, anh Hàng Chí N2 có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản thế chấp, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà Lê Thị T1,

chị Thạch Hòa T2, anh Hàng Chí N2 đang quản lý sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu 200.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 đã nộp trước.

5. Về án phí:

5.1. Bị đơn bà Lê Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 13.373.604 đồng. Bà Lê Thị T1 được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 13.373.604 đồng.

5.2. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.464.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005816 ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Hòa T2 có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hàng Chí N2 vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm

7. 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 6 – Cần Thơ;
- Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ (Phòng THADS khu vực 6 – Cần Thơ);
- TAND thành phố Cần Thơ (Phòng GĐ, KT, TT & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký

Đặng Phước Tuấn