TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2026/DS-ST
Ngày 28-8-2026
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Tuấn Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Nhạn

Bà Phùng Ngọc Anh

ảng Phong - ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Gấm - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên toà***: Ông Nguyễn Hồng Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 155/2026/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2026/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 118/2026/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP K1; địa chỉ: Số F Q, phường C, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Đức H, bà Nguyễn Thị H1, ông Lương Văn P – Cán bộ xử lý nợ (theo giấy ủy quyền số 05-03/2026/GUQ-TCB ngày 12/01/2026); ông H, bà H1 có mặt; ông P vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Công K, sinh ngày 29/10/1980; căn cước công dân số 031080004990 và bà Nguyễn Thị V, sinh ngày 13/10/1984; căn cước công dân số 031184010936; cùng địa chỉ: Số C A, tổ dân phố T, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đ, địa chỉ: Số nhà A, đường số E, KDC 10ha, Khu phố C, phường A, thành phố Hồ Chí Minh;

Đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hữu T, địa chỉ: K pháp chế và tuân thủ, tầng B tòa nhà O (T), khu đô thị T, D M, phường V, thành phố Hà Nội (Theo văn bản ủy quyền số 06/2026/UQ-TGĐ-SDI ngày 27/5/2026); vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2026, quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng TMCP K1 trình bày:

Ngày 09/12/2023, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 (sau đây viết tắt là T1) đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số TTC202393205268/HDTD (Hợp đồng tín dụng) để vay số tiền 38.581.418.522 đồng; mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại dự án Khu đô thị S; thời hạn vay: 300 tháng;

Giải ngân lần đầu: 33.741.768.517 đồng; lãi suất vay: Giai đoạn 1: Áp dụng lãi suất cố định là: 7,3%/năm từ ngày nhận nợ đến hết ngày 29/02/2024; giai đoạn 2: Áp dụng lãi suất cố định là: 7,3%/năm từ sau ngày kết thúc Giai đoạn 1 đến hết 11 tháng kể từ ngày nhận nợ; Giai đoạn còn lại: Áp dụng Lãi suất vay thả nổi trong thời gian tiếp theo và được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở chuẩn dài hạn cộng (+) Biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T2 quy định trong từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng. Lãi suất vay thả nổi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một (01) lần vào các ngày 15 hàng tháng theo thông báo của T2 từng thời kỳ.

Ngày 09/12/2023, T1 và ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đã ký kết Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/01 (Khế ước nhận nợ) với nội dung như sau: Số tiền vay: 4.839.650.005 đồng; lãi suất vay: Giai đoạn 1: Áp dụng lãi suất cố định là: 7,3%/năm từ ngày nhận nợ đến hết 10 tháng kể từ ngày nhận nợ; Giai đoạn còn lại: Áp dụng Lãi suất vay thả nổi trong thời gian tiếp theo và được xác định bằng (=) Lãi suất cơ sở chuẩn dài hạn cộng (+) Biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu được T2 quy định trong từng thời kỳ, tương ứng từng đối tượng khách hàng. Lãi suất vay thả nổi được điều chỉnh định kỳ 01 tháng một (01) lần vào các ngày 15 hàng tháng theo thông báo của T2 từng thời kỳ.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng trên tại Ngân hàng, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đã thế chấp tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ và

ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022. Hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2023 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ. Ngân hàng đã nhiều lần trao đổi, làm việc nhưng ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V vẫn không thực hiện được việc thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tính đến ngày 28/08/2026, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V còn nợ Ngân hàng là: 46.966.372.279 đồng; trong đó: Nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; lãi trong hạn là 3.768.197.979 đồng; lãi quá hạn là 4.155.176.459 đồng; lãi chậm trả là 461.579.319 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 tổng số tiền tính đến ngày 28/08/2026 theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ là: 46.966.372.279 đồng; (Trong đó: Nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; lãi trong hạn là 3.768.197.979 đồng; lãi quá hạn là 4.155.176.459 đồng; lãi chậm trả là 461.579.319 đồng).

Ông K, bà V phải tiếp tục chịu các khoản nợ lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ kể từ ngày 29/08/2026 cho đến khi trả xong khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên và toàn bộ lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1843, tờ bản đồ số 58, diện tích 95m^2, địa chỉ: Nhà ơ số L thuộc Dự án Khu đô thị S (T); phường B, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB ngày 28/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K, Hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2023 giữa ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1.

Trường hợp phải xử lý tài sản, bên thụ hưởng tài sản nói trên tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022. Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật cho bên thụ hưởng tài sản nói trên.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Đại diện Ngân hàng thương mại cổ phần K1 rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 3.086.513.482 đồng (tương ứng với 8% giá trị vi phạm).

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V thừa nhận ngày 09/12/2023 có ký đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 để vay số tiền 38.581.418.522 đồng; mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại dự án Khu đô thị S; thời hạn vay: 300 tháng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên tại T3, ngày 09/12/2023 ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022.

Sau khi ký kết các hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền 38.581.418.522 đồng vào thẳng tài khoản của Công ty Cổ phần Đ. Quá trình thực hiện hợp đồng do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông K, bà V không thực hiện đúng việc thanh toán hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng. Tính đến ngày 03/12/2025, ông K và bà V xác nhận còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 42.615.555.068 đồng; trong đó nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; nợ lãi là 4.034.136.546 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện buộc ông K, bà V phải thanh toán toàn bộ số tiền trên thì ông K, bà V đề nghị Ngân hàng cho ông K, bà V có thời gian để thanh toán số tiền trên. Ông K và bà V cũng đề nghị xem xét thanh lý hợp đồng mua bán với chủ đầu tư để chủ đầu tư trả lại toàn bộ nợ gốc cho Ngân hàng và miễn giảm toàn bộ phần nợ lãi còn lại. Trường hợp không thực hiện phương án trên thì đề nghị Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/11/2022, ông K và bà V ký Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ để mua căn nhà số LK9-16 với tổng giá trị là 48.446.426.213 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông K và bà V đã chuyển cho Công ty cổ phần Đ số tiền khoảng 10.000.000.000 đồng; số tiền còn lại ông K, bà V đã thanh toán đủ cho Công ty cổ phần Đ qua phương thức vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K1. Ngày 30/3/2024, chủ đầu tư dự án đã

bàn giao căn nhà cho ông K, bà V và đề nghị ông K, bà V vào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K, bà V bận nên chưa vào làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, đại diện công ty cổ phần Đ trình bày:

Công ty Cổ phần Đ là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị S (tên thương mại là The Global C) tọa lạc tại phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngày 28/6/2022, Sở Xây dựng Thành phố H có Công văn số 7742/SXD-PTN&TTBĐS chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đ được mở bán 915 nhà ở tại Dự án. Trong đó có căn nhà ở riêng lẻ số LK9-16; thuộc thửa đất số 1843; tờ bản đồ số 58; địa chỉ: phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 95m^2; thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ847568; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CT83749 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần Đ ngày 17/01/2022.

Trên cơ sở đó, ngày 28/11/2022, Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB với tổng giá trị là 48.446.426.213 đồng.

Công ty Cổ phần Đ được biết, sau khi ký kết Hợp đồng mua bán, ông K có nhu cầu vay tiền từ Ngân hàng thương mại cổ phần K1 để thanh toán một phần giá bán nhà ở. Vì lẽ đó, Ngân hàng thương mại Cổ phần K1 cùng ông K và vợ là bà Nguyễn Thị V đã ký kết Hợp đồng tín dụng TTC202393205268/HDTD ngày 09/12/2023 để ông K, bà V vay tiền từ Ngân hàng thương mại cổ phần K1.

Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán khoản vay trên, ngày 09/12/2023 ông K và bà V với Ngân hàng thương mại cổ phần K1 ký Hợp đồng thế chấp số TTC202393205268/HDTC để thế chấp tài sản là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022.

Ngày 22/01/2024, N ở được hoàn thiện xây dựng theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán và được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật. Ngày 30/3/2024, chủ đầu tư dự án đã bàn giao căn nhà cho ông K. Tính đến ngày 28/5/2026, ông K và bà V đã thanh toán cho Công ty toàn bộ số tiền theo hợp đồng hai bên đã ký kết.

Đến nay, Ngân hàng thương mại cổ phần K1 có ý kiến đề nghị kê biên, xử lý tài sản thế chấp là căn nhà ở số LK9-16; địa chỉ: Phường B, thành phố Hồ Chí Minh trong trường hợp ông K và bà V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết thì Công ty Cổ phần Đ cũng đồng ý với ý kiến của Ngân hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Hải Phòng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về cơ bản đã chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 144; Điều 147; Điều 217; khoản 2 Điều 224; khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 317, 319, 325, 429, 463, 465, 466, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 90, 91,94 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 về việc buộc ông K và bà V phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 3.086.513.482 đồng (tương ứng với 8% giá trị vi phạm).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K1.

- Buộc ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 số tiền còn nợ theo đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng, kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/HDTD ngày 09/12/2023 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/01 ngày 09/12/2023 (tạm tính đến ngày 28/8/2026) là: 46.966.372.279 đồng; (Trong đó: Nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; lãi trong hạn là 3.768.197.979 đồng; lãi quá hạn là 4.155.176.459 đồng; lãi chậm trả là 461.579.319 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ các bên đã ký kết. 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 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 cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1843, tờ bản đồ số 58, diện tích 95m^2, địa chỉ: Nhà

ơ số L thuộc Dự án Khu đô thị S (T); phường B, thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ847568; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CT83749 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp cho Công ty Cổ phần Đ ngày 17/01/2022; theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB ngày 28/11/2022 giữa Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K, Hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2023 giữa ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1.

- Trường hợp phải xử lý tài sản, bên thụ hưởng tài sản nói trên tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022. Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật cho bên thụ hưởng tài sản nói trên.

- Nếu sau khi xử lý tài sản đảm bảo, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ của ông K và bà V cho Ngân hàng còn thừa thì được trả lại cho ông K và bà V. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông K và bà V phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

- Về án phí: Ông K và bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V, cùng địa chỉ: Số C A, tổ dân phố T, phường A, thành phố Hải Phòng. Căn cứ quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

[2] *Về việc ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện:* Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 rút yêu cầu buộc ông K và bà V phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 3.086.513.482 đồng (tương ứng với 8% giá trị vi phạm).

Hội đồng xét xử nhận thấy, trước khi mở phiên tòa Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 rút yêu cầu buộc ông K và bà V phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 3.086.513.482 đồng (tương ứng với 8% giá trị vi phạm) là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên căn cứ quy định tại khoản

2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về áp dụng pháp luật: Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 với ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V ký các hợp đồng tín dụng tại thời điểm Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 có hiệu lực pháp luật. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 210 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định tại Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017 để giải quyết.

[4] Về việc vắng mặt của bị đơn: Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ vắng mặt có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V; đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ.

[5] *Về hợp đồng tín dụng:*

Ngày 09/12/2023, ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V đã ký kết với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 đề nghị giải ngân kiêm Hợp đồng tín dụng kiêm Khế ước nhận nợ số TTC202393205268/HDTD (Hợp đồng tín dụng); Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/01 ngày 09/12/2023 để vay số tiền 38.581.418.522 đồng; mục đích vay: thanh toán tiền mua bất động sản tại dự án Khu đô thị S; thời hạn vay: 300 tháng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự, Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng và không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng tín dụng giữa các bên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng.

[6] *Về quá trình thực hiện hợp đồng:*

Sau khi ký kết hợp đồng, Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 đã giải ngân đầy đủ số tiền vay theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho ông K và bà V. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông K và bà V đã không thanh toán các khoản nợ trên theo hợp đồng đã ký kết, vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đến ngày 28/11/2025 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ trên sang khoản nợ quá hạn. Ngân hàng cũng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông K và bà V trả nợ nhưng ông K và bà V không thanh toán được khoản nợ.

Do vậy, căn cứ các cứ Điều 117, Điều 307, 466 của Bộ luật Dân sự, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại

Cổ phần K1 buộc: Ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V trả số tiền còn nợ của Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng, kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/HDTD ngày 09/12/2023, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/01 ngày 09/12/2023 (tạm tính đến ngày 28/8/2026) là 46.966.372.279 đồng; trong đó: Nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; lãi trong hạn là 3.768.197.979 đồng; lãi quá hạn là 4.155.176.459 đồng; lãi chậm trả là 461.579.319 đồng.

[7] *Về yêu cầu tính lãi suất:* Xét, yêu cầu tính lãi suất của Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của hai bên trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ được ký kết giữa hai bên và phù hợp với các quy định pháp luật nên cần buộc ông K và bà V phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi theo thỏa thuận đã được ký kết tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ giữa hai bên kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm.

[8] *Về hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2023:*

Để bảo đảm cho khoản vay trên ngày 09/12/2023 ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V dùng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng là tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại các điều 317, 318 của Bộ luật Dân sự và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với nhau theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

Tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định *"Bên nhận bảo đảm xác lập quyền đối với phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai kể từ thời điểm phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm được hình thành"*. Do đó, quyền của Ngân hàng đối với tài sản bảo đảm được xác lập theo nội dung Hợp đồng thế chấp và phạm vi tài sản mà các bên đã thỏa thuận dùng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

[9] *Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm thể thu hồi nợ:*

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 17/01/2022 Công ty Cổ phần Đ đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tài sản sản khắc gắn liền với đất tại thửa đất số 1843; tờ bản đồ số 58; diện tích 95 m2; địa chỉ: Phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành

phố Hồ Chí Minh); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ847568; số vào sổ cấp giấy chứng nhận 83749.

Ngày 28/11/2022, Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K đã ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB với tổng giá trị là 48.446.426.213 đồng.

Đến ngày 22/01/2024, căn nhà theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The G đã được hoàn thiện xây dựng theo thỏa thuận. Ngày 30/3/2024, Công ty Cổ phần Đ đã bàn giao căn nhà cho ông K. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Công ty Cổ phần Đ xác nhận ông K đã thanh toán toàn bộ giá trị căn nhà trên cho công ty.

Tại khoản 1 Điều 24 nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 quy định: *"Bên nhận bảo đảm xác lập quyền đối với phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm là tài sản hình thành trong tương lai kể từ thời điểm phần hoặc toàn bộ tài sản bảo đảm này được hình thành".*

Tại điểm c tiểu mục 1.1 Điều 1 Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/12/2023 giữa ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 quy định: *"... Quyền sở hữu bất động sản sau khi hoàn tất..."*

Như vậy, tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 1843; tờ bản đồ số 58; diện tích 95 m2; địa chỉ: Phường A, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và vật kiến trúc trên đất đã được hoàn thành sau khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp và thuộc phạm vi tài sản mà các bên đã thỏa thuận dùng để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án ông K, bà V và Công ty Cổ phần Đ đều không có ý kiến gì trong trường hợp Ngân hàng đề nghị kê biên, xử lý tài sản bảo đảm trên để đảm bảo thu hồi nợ.

Do đó, căn cứ các điều 299, 320, 323 của Bộ luật Dân sự có căn cứ chấp nhận yêu cầu kê biên, xử lý tài sản bảo đảm của ngân hàng để thanh toán khoản nợ của ông K và bà V trong trường hợp ông K, bà V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ đã cam kết.

[10] Về chi phí tố tụng: Do Ngân hàng không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Về án phí: Ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 119, 280, 292, 295, 298, 303, 307, 323, 357, 463, 466, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 90, 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 về việc buộc ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V phải chịu tiền phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là: 3.086.513.482 đồng (tương ứng với 8% giá trị vi phạm).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1.

- Buộc ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 số tiền còn nợ theo đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/HDTD ngày 09/12/2023 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số TTC202393205268/01 ngày 09/12/2023 (tạm tính đến ngày 28/8/2026) là: 46.966.372.279 đồng; (Trong đó: Nợ gốc là 38.581.418.522 đồng; lãi trong hạn là 3.768.197.979 đồng; lãi quá hạn là 4.155.176.459 đồng; lãi chậm trả là 461.579.319 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ các bên đã ký kết. 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 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 cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1843, tờ bản đồ số 58, diện tích 95m^2, địa chỉ: Nhà ơ số L thuộc Dự án Khu đô thị S (T); phường B, thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ847568; số vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất: CT83749 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố H cấp cho Công ty cổ phần Đ ngày 17/01/2022; theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB ngày 28/11/2022 giữa Công ty cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K, Hợp đồng thế chấp ngày 09/12/2023 giữa ông Nguyễn Công K, bà Nguyễn Thị V với Ngân hàng Thương mại cổ phần K1.

- Người mua được tài sản bảo đảm trong quá trình xử lý thi hành án được tiếp tục kế thừa quyền và nghĩa vụ của bên mua theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số LK9-16/The Global City/HĐMB giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Công K ngày 28/11/2022. Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền trong việc hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu hợp pháp theo quy định pháp luật cho bên thụ hưởng tài sản nói trên.

- Nếu sau khi xử lý tài sản đảm bảo, số tiền thu được dùng để trả khoản nợ của ông K và bà V cho Ngân hàng còn thừa thì được trả lại cho ông K và bà V. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì ông K và bà V phải tiếp tục trả cho đến khi thanh toán hết khoản nợ.

- Về án phí: Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần K1 số tiền 75.307.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002826 ngày 16 tháng 3 năm 2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

Ông Nguyễn Công K và bà Nguyễn Thị V phải chịu 154.966.372 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 8 và 36 Luật thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Nhạn **Phùng Ngọc Anh** **Phạm Tuấn Anh**