

Bản án số: 06/2026/DS-ST
Ngày: 22-01-2026
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 Kiêm Việt Hùng.

- *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 Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2026, 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: 41/2025/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: 289/2025/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 12 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 Trí D](#) - Chức vụ: Giám đốc [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 ủy quyền ngày 07/11/2024.

2. 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 ủy quyền ngày 07/11/2024.

3. 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 ủy quyền ngày 07/11/2024.

4. 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 ủy quyền ngày 07/11/2024.

5. 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 ủy quyền ngày 07/11/2024.

- *Bị đơn:*

1. Ông [Hà Văn T1](#), sinh ngày 01/01/1961.

2. Bà [Nguyễn Thị Đ](#), sinh ngày 01/01/1961.

Cùng địa chỉ: [Ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

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

1. Ông [Hà Văn T2](#), sinh năm 1983.

2. Bà [H Nguyệt N2](#), sinh năm 1993.

3. Ông [Hà Dương K](#), sinh năm 1993.

4. Bà [Hà Thị Mộng T3](#), sinh năm 1980.

5. Ông [Phạm Trọng L](#), sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: [Ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

Tất cả các đương sự đều vắng mặt. Riêng ông [Hồ Minh N1](#) có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 12 tháng 9 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:

Ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) có vay vốn của [Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S – Phòng G1](#), cụ thể như sau:

1. Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022:

Số tiền vay: 150.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi.

Giải ngân ngày: 30/8/2022.

Thời hạn vay: 12 tháng, ngày đến hạn 30/8/2023.

Lãi suất vay là: 9,5%/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 3,2%/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, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 28/02/2023. Gốc trả cuối kỳ số tiền 150.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại hợp đồng thế chấp số 250/22/HĐTC-BDS/2103-7874 ngày 22/8/2022 cụ thể:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271946, số vào sổ cấp GCN: CS03106 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 401,3m², mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở nông thôn + 301,3m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn lâu dài và đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 301,3m²; thửa đất có 62,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal và có 47,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình kênh thủy lợi; tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271947, số vào sổ cấp GCN: CS03107 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04; diện tích 140,8m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa đất có 140,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường và kênh, tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được [Văn phòng C](#) chứng thực ngày 29/8/2022 và tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/8/2022 tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng (cũ) theo đúng quy định pháp luật. Kể từ ngày vay đến nay ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) chưa thanh toán đủ gốc, lãi cho Ngân hàng nên vi phạm hợp đồng tín dụng. Tạm tính đến ngày 30/5/2024 ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) còn nợ [Ngân hàng K1](#) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền cụ thể là:

Số tiền vay vốn gốc: 150.000.000 đồng.

Tiền lãi trong hạn: 1.923.699 đồng.

Tiền phạt chậm trả lãi: 137.558 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 23.007.329 đồng.

Tổng cộng: 175.068.585 đồng.

2. Giấy đăng ký phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022:

- Hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng.
- Loại thẻ: Visa Classic và [J](#)
- Lãi suất vay: 22%/năm.
- Thời hạn vay: 36 tháng.
- Phương thức trả nợ: Theo quy định của Ngân hàng về sản phẩm Thẻ tín dụng quốc tế.
- Điều kiện áp dụng: Theo quy định của Ngân hàng về sản phẩm Thẻ tín dụng quốc tế.

Trong quá trình sử dụng dịch vụ thẻ ông [Hà Văn T1](#) đã vi phạm hợp đồng. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở và ông [Hà Văn T1](#) cũng đã cam kết nhưng không thực hiện đúng cam kết.

Tạm tính đến ngày 10/5/2024, ông [Hà Văn T1](#) còn nợ Ngân hàng số tiền 48.609.251 đồng, cụ thể là: Nợ gốc: 29.954.652 đồng, tổng lãi: 10.008.069 đồng, tổng phí: 8.646.530 đồng.

Nay [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#). Buộc ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải trả nợ ngay cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 30/5/2024 là 175.068.585 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2024 theo thỏa thuận trong đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

2. Buộc ông [Hà Văn T1](#) phải thanh toán cho [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) số tiền tạm tính đến ngày 10/5/2024 là 48.609.251 đồng. Trong đó, nợ gốc chưa thanh toán là 29.954.652 đồng; lãi phát sinh 10.008.069 đồng; phí dịch vụ là 8.646.530 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận trong Giấy đăng ký

phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 từ ngày 11/5/2024 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

3. Trường hợp ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) có quyền yêu cầu tài sản 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 DG 271946, số vào sổ cấp GCN: CS03106 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 401,3m², mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở nông thôn + 301,3m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn lâu dài và đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 301,3m²; thửa đất có 62,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal và có 47,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình kênh thủy lợi; tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271947, số vào sổ cấp GCN: CS03107 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04; diện tích 140,8m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa đất có 140,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường và kênh, tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#).

Đối với các bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#): Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số: 44/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) nhưng ông [T1](#) và bà [Đ](#) 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 ông [T1](#) và bà [Đ](#) để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông [T1](#) và bà [Đ](#) vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai của ông [T1](#) và bà [Đ](#) trong hồ sơ vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hà Văn T2](#), bà [H Nguyệt N2](#), ông [Hà Dương K](#), bà [Hà Thị Mộng T3](#), ông [Phạm Trọng L](#): Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) Thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng số 41a/2025/TB-TA ngày 20 tháng 8 năm 2025 nhưng ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) 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 ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) vắng mặt không có lý do và

Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai của ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) 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](#), 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 các bị đơn ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) 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 các bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022. Riêng ông [Hà Văn T1](#) phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc, lãi suất, phí theo quy định của giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022. Trường hợp các bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì buộc các 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 29/8/2022, giữa bên cho vay là [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) với bên vay là ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#); cùng địa chỉ [ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng \(nay là ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ\)](#); mục đích vay là bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, chăn nuôi và giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 giữa Ngân hàng và ông [Hà Văn T1](#). 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 và yêu cầu ông [Hà Văn T1](#) trả tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận trong giấy đăng ký phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng. 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 Trí D](#), ông [Nguyễn Anh V](#), bà [Trương Thị Mỹ N](#), ông [Trần Ngọc T](#), ông [Hồ Minh N1](#), bị đơn ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hà Văn T2](#), bà [H Nguyệt N2](#), ông [Hà Dương K](#), bà [Hà Thị Mông T3](#), ông [Phạm Trọng L](#) 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 Trí D](#), ông [Nguyễn Anh V](#), bà [Trương Thị Mỹ N](#), ông [Trần Ngọc T](#), ông [Hà Văn T2](#), bà [H Nguyệt N2](#), ông [Hà Dương K](#), bà [Hà Thị Mông T3](#), ông [Phạm Trọng L](#) 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; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về nội dung:

[3] Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng và theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông [Hồ Minh N1](#), trình bày và yêu cầu:

[3.1] Tính đến ngày 22/01/2026, ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 với số tiền vay vốn gốc còn nợ 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.923.699 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 454.836 đồng, lãi quá hạn 76.074.041 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 228.452.576 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến ngày ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) trả tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 DG 271946, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03106 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022 cho ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#), thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 401,3m², mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở nông thôn + 301,3m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn lâu dài và đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 301,3m²; thửa đất có 62,2m² đất thuộc hành lang bảo

vệ an toàn công trình đường đal và có 47,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình kênh thủy lợi, đất tọa lạc tại [ấp P, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271947, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03107 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 22/7/2022 cho ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thi Đ](#), thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04, diện tích 140,8m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa đất có 140,8m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường và kênh, đất tọa lạc tại [ấp P, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[3.2] Tính đến ngày 22/01/2026, ông [Hà Văn T1](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc, lãi suất, phí theo giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 với số tiền nợ vốn gốc 29.954.652 đồng, lãi phát sinh 24.277.960 đồng, phí phát sinh 25.496.112 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phí là 79.728.724 đồng và tiền lãi, phí phát sinh cho đến ngày ông [Hà Văn T1](#) trả tất nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thi Đ](#) trả tiền vay vốn gốc và lãi suất theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thi Đ](#) có vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 150.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp và chăn nuôi, thời hạn vay là 12 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 30/8/2025. Lãi suất vay là 9,5%/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 3,2%/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, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 28/02/2023. Tính đến ngày 22/01/2026, ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thi Đ](#) còn nợ số tiền vay trong hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, số tiền vốn gốc 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.923.699 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là

454.836 đồng, lãi quá hạn 76.074.041 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 228.452.576 đồng.

[6] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 41/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#), nhưng ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 với số tiền vốn gốc 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.923.699 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 454.836 đồng, lãi quá hạn 76.074.041 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 228.452.576 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 hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 vốn gốc 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.923.699 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 454.836 đồng, lãi quá hạn 76.074.041 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 228.452.576 đồng.

[9] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông [Hà Văn T1](#) trả tiền vay vốn gốc, lãi suất và phí theo giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ

tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022, Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022: Hạn mức thẻ: 30.000.000 đồng. Ông [Hà Văn T1](#) vi phạm nghĩa vụ thanh toán, hiện số tiền còn nợ tính đến ngày 22/01/2026 gồm: Số tiền nợ vốn gốc 29.954.652 đồng, lãi phát sinh 24.277.960 đồng, phí phát sinh 25.496.112 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phí là 79.728.724 đồng. Như nhận định tại đoạn [6], ông [Hà Văn T1](#) đã được tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, ông [Hà Văn T1](#) không có văn bản trình bày ý kiến của mình và cũng không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận bị đơn ông [Hà Văn T1](#) còn nợ Ngân hàng theo giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 với số tiền nợ vốn gốc 29.954.652 đồng, lãi phát sinh 24.277.960 đồng, phí phát sinh 25.496.112 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phí là 79.728.724 đồng là sự thật. 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*”. Do ông [Hà Văn T1](#) đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, ông [Hà Văn T1](#) không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông [Hà Văn T1](#) trả nợ vay vốn gốc, lãi suất, phí là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về yêu cầu bị đơn ông [Hà Văn T1](#) phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay theo giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 với số tiền nợ vốn gốc 29.954.652 đồng, lãi phát sinh 24.277.960 đồng, phí phát sinh 25.496.112 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phí là 79.728.724 đồng.

[10] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 23/01/2026) bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 (nếu có); riêng ông [Hà Văn T1](#) còn phải chịu thêm phí (nếu có) của hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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](#).

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

[11.1] Để đảm bảo khoản nợ vay theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 tại Ngân hàng, ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) đã thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271946, sổ vào sổ cấp GCN: CS03106 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 401,3m², mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở nông thôn + 301,3m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn lâu dài và đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 301,3m²; thửa đất có 62,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal và có 47,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình kênh thủy lợi; tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271947, sổ vào sổ cấp GCN: CS03107 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04; diện tích 140,8m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa đất có 140,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường và kênh, tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 250/22/HĐTC-BĐSD/2103/-7874 ngày 29/8/2022 giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S – Phòng G1](#) với ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#), được chứng thực tại [Văn phòng C](#) ngày 29/8/2022; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng ngày 29/8/2022, theo hồ sơ số 1559, quyển số 1.

[11.2] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#), thì diện tích thửa đất không thay đổi so với khi thế chấp và trên thửa đất có các tài sản như sau:

[11.2.1] - 01 căn nhà ở (nhà 01) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, xà gồ đỡ mái bằng gỗ, mái lợp tôn (tol), trần la phong thạch cao, nền lát gạch ceramic, diện tích 4,7m x 10m = 47m². 01 căn nhà sau gắn liền nhà ở trên, có kết cấu: Tường xây 10, xà gồ đỡ mái bằng sắt, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích 4,70m x 4,4m = 20,68m². 01 mái che liền nhà ở trên, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, xà gồ đỡ mái bằng gỗ, mái lợp tôn (tol), nền lát gạch ceramic, diện tích 4,7m x 2,2m = 10,34m². Theo ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) trình bày tài sản trên, ông [T1](#), bà [Đ](#) xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng hiện nay ông [T1](#), bà [Đ](#) đã cho bằng lời nói cho con ruột là ông [Hà Dương K](#) và hiện nay ông [K](#) đang quản lý, sử dụng. Việc ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) cho tài sản trên cho ông [Hà Dương K](#) không thông báo cho Ngân hàng và không được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng.

[11.2.2] - 01 căn nhà ở (nhà 02) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, xà gồ đỡ mái bằng sắt, mái lợp tôn, nền lót gạch ceramic, diện tích $3\text{m} \times 9,9\text{m} = 29,7\text{m}^2$. 01 mái che liền nhà ở trên, có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, xà gồ đỡ mái bằng sắt, mái lợp tôn (tol), nền lót gạch ceramic, diện tích $3\text{m} \times 2,2\text{m} = 6,6\text{m}^2$. 01 mái che nhà sau gắn liền nhà ở trên, có kết cấu: Khung tiền chế, mái lợp tôn, nền lót gạch ceramic, diện tích $4,4\text{m} \times 3\text{m} = 13,2\text{m}^2$. Tài sản này do ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) mới xây dựng sau khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng, hiện nay ông [T1](#), bà [Đ](#) đang quản lý, sử dụng.

[11.2.3] - 01 căn nhà ở ([nhà C](#)) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10 + lưới B40 + tôn, xà gồ đỡ mái bằng gỗ + sắt, mái lợp tôn (tol), nền lót gạch ceramic, diện tích $5,4\text{m} \times 15,7\text{m} = 84,78\text{m}^2$. 01 mái che liền nhà ở trên, có kết cấu: Khung tiền chế, mái lợp tôn, nền láng xi măng, diện tích $5,4\text{m} \times 5,5\text{m} = 29,7\text{m}^2$. Tài sản này do bà [Hà Thị Mông T3](#) và ông [Phạm Trọng L](#) đang quản lý, sử dụng, bà [T3](#), ông [L](#) là con ruột và con rể của ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

[11.2.4] - Tài sản là cây trồng trên đất: Dừa trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 01 cây. Tài sản này do ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) đang quản lý, sử dụng.

[11.3] Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#), thì diện tích thửa đất không thay đổi so với khi thế chấp và trên thửa đất có các tài sản như sau:

[11.3.1] - 01 phần nhà ở có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, xà gồ đỡ mái bằng gỗ, mái lợp tôn, nền lót gạch ceramic, có diện tích $18,81\text{m}^2$; mái che gắn liền nhà ở có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, xà gồ đỡ mái bằng gỗ, mái lợp tôn, nền lót gạch ceramic, có diện tích $10,56\text{m}^2$ và một phần mái che (bên hông nhà ở) có kết cấu khung cột cây, vách tôn, mái lợp tôn + lá, nền đất có diện tích $2,25\text{m}^2$ nằm trong thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04 nêu trên. Tài sản này do ông [Hà Văn T2](#) và bà [H Nguyệt N2](#) đang quản lý, sử dụng, ông [T2](#), bà [N2](#) là con ruột và con dâu của ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) xây dựng sau khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng (mới xây dựng trong năm 2025). Việc ông [Hà Văn T2](#) và bà [H Nguyệt N2](#) xây dựng nhà ở, mái che gắn liền nhà ở và mái che bên hông nhà ở, thì ông [T2](#), bà [N2](#) không thông báo cho Ngân hàng và không được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng.

[11.3.2] - 01 phần chuồng heo có kết cấu: Tường xây 10 cao 0,9m, có diện tích $11,87\text{m}^2$; 01 phần mái che chuồng heo có kết cấu: Khung cột cây, vách lá, mái lợp tôn + lá, có diện tích $16,83\text{m}^2$ nằm trong thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04 nêu trên. Tài sản này do ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng và hiện nay ông [T1](#), bà [Đ](#) đang quản lý, sử dụng.

[12] 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”; tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 29/8/2022 có quy định “Việc mô tả tài sản thế chấp như tại Điều 2 hợp đồng thế chấp này căn cứ vào hồ sơ pháp lý tài sản thế chấp mà Bên B cung cấp cho Bên A tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp này. Nếu hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp khác với hiện trạng được mô tả trong hồ sơ pháp lý tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế vẫn là tài sản thế chấp cho Bên A. Nếu tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất có vật phụ thì vật phụ của quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp. 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 (ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#)) được xem là tài sản thế chấp, kể cả hợp đồng thế chấp không mô tả các tài sản này” và tại Điều 5 của Hợp đồng thế chấp trên quy định về tài sản thế chấp phát sinh: “1. Toàn bộ các quyền và tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp được nêu sau đây cũng được xem là tài sản thế chấp cho Bên A: a) Phần tài sản tăng thêm do Bên B đầu tư vào tài sản thế chấp”. Như vậy, căn cứ vào các quy định trên thì tất cả các tài sản trên cũng là tài sản thế chấp cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#), kể cả tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hà Văn T2](#), bà [H Nguyệt N2](#), ông [Hà Dương K](#), bà [Hà Thị Mông T3](#) và ông [Phạm Trọng L](#) phải có trách nhiệm giao lại các tài sản đã thế chấp nêu trên, kể cả tài sản gắn liền trên đất do ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) đang quản lý, sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

[13] 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.

[14] 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải chịu 12.400.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[15] Về án phí sơ thẩm:

[15.1] 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 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 nên bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 11.422.628 đồng (228.452.576 đồng x 5%), (ông [Hà Văn T1](#) phải nộp 5.711.314 đồng, bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải nộp 5.711.314 đồng). Riêng ông [Hà Văn T1](#) còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 3.986.436 đồng (79.728.724 đồng x 5%).

[15.2] 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 4.376.700 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005808 ngày 01 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 và Điều 238 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;
- Khoản 2 Điều 26 của 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.

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 ông [Hà Văn T1](#), bà [Nguyễn Thị Đ](#).

2. Xử buộc bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) phải trả cho nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, số tiền vốn gốc 150.000.000 đồng, lãi trong hạn là 1.923.699 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 454.836 đồng, lãi quá hạn 76.074.041 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 228.452.576 đồng.

3. Xử buộc bị đơn ông [Hà Văn T1](#) phải trả cho nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng số: 0254/22/TC/2103-07874 ngày 05/9/2022 với số tiền nợ vốn gốc 29.954.652 đồng, lãi phát sinh 24.277.960 đồng, phí phát sinh 25.496.112 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phí là 79.728.724 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 23/01/2026) bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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 (nếu có); riêng ông [Hà Văn T1](#) còn phải chịu thêm phí (nếu có) của hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, giấy đăng ký phát hành kèm hợp đồng sử dụng thẻ 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 ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) 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](#).

4. Trong trường hợp ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 250/22/HĐTD/2103-7874 ngày 29/08/2022, 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 DG 271946, số vào sổ cấp GCN: CS03106 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1016, tờ bản đồ số 04, diện tích 401,3m², mục đích sử dụng đất: 100m² đất ở nông thôn + 301,3m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Đất ở nông thôn lâu dài và đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất 100m²; công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 301,3m²; thửa đất có 62,2m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đal và có 47,7m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình kênh thủy lợi; tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 271947, số vào sổ cấp GCN: CS03107 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp ngày 25/7/2022, thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 04; diện tích 140,8m², mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043; nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất, thửa đất có 140,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường và kênh, tọa lạc [ấp M, xã H, thành phố Cần Thơ \(ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 250/22/HĐTC-BDS/2103/-7874 ngày 29/8/2022 giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) – [Chi nhánh S](#) – [Phòng G1](#) với ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#), được chứng thực tại [Văn phòng C](#) ngày 29/8/2022; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng ngày 29/8/2022, theo hồ sơ số 1559, quyền số 1. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì bị đơn ông [Hà Văn T1](#) và bà [Nguyễn Thị Đ](#) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Hà Văn T2](#), bà [H Nguyệt N3](#), ông [Hà Dương K](#), bà [Hà Thị Mông T3](#) và ông [Phạm Trọng L](#) có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản thế chấp, kể cả tài sản gắn liền trên đất do ông [T2](#), bà [N2](#), ông [K](#), bà [T3](#) và ông [L](#) đang quản lý sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật (vị trí, diện tích các công trình xây dựng trên các thửa đất đã thế chấp, có sơ đồ kèm theo do [Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1](#) lập ngày 20/11/2025).

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Hà Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 12.400.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 đã nộp trước.

6. Về án phí:

6.1. Bị đơn ông Hà Văn T1 và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 11.422.628 đồng (228.452.576 đồng x 5%), (ông Hà Văn T1 phải nộp 5.711.314 đồng, bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 5.711.314 đồng). Riêng ông Hà Văn T1 còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 3.986.436 đồng (79.728.724 đồng x 5%).

6.2. 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 4.376.700 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005808 ngày 01 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).

7. Nguyên đơn, các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn T2, bà H Nguyệt N3, ông Hà Dương K, bà Hà Thị Mộng T3 và ông Phạm Trọng L có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

8. 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 GD, 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