

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12- TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 219/2025/DS-ST

Ngày: 23-9-2025

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 12 - TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Lãm;

Ông Nguyễn Văn Tèo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Nhựt Quang là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đan Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 74/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1; địa chỉ: số D P, phường R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Việt T – Chức vụ: Giám đốc Văn phòng đại diện ngân hàng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của ông Lê Việt T: Ông Vương Hải L và Võ Hoàng P – Chuyên viên chính xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1. Vắng mặt.

- Bị đơn:

Chị Nguyễn Thị Kiều L1, sinh năm 1986; có đơn xin vắng mặt.

Anh Trần Đăng K, sinh năm 1986; vắng mặt không lý do.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Nay là Ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị T1, sinh năm 1953 và ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Nay là Ấp L, xã L, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09-4-2025 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh), đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữa Ngân hàng và chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K có giao kết hợp đồng như sau:

Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25 tháng 05 năm 2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 106CV01231450002/KUNN.CN ngày 25/05/2023, vay số tiền 1.900.000.000 đồng.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh san lấp mặt bằng;

- Giải ngân ngày: 25/05/2023;

- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 26/05/2023 đến ngày 25/05/2024);

- Lãi suất cho vay 15,5%/năm, cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Kể từ tháng thứ 04 tính từ ngày giải ngân theo KUNN, Lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và Lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay bằng (=) Lãi suất cơ sở ngắn hạn (Lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của Ngân hàng K1 tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) 3,6 %/năm;

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn;

- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm;

- Kỳ hạn trả lãi vay: Ngày 25 hàng tháng, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 05/6/2023.

- Tiền lãi phải trả bằng (=) Dư nợ vay thực tế nhân (x) lãi suất vay (%/năm) nhân(x)Số ngày vay thực tế chia (:) 365. Trong đó, nếu số ngày vay thực tế chưa đủ 01 ngày thì được tính đủ 01 ngày.

- Kỳ hạn trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 25/05/2024,
Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25/05/2023: Hạn mức thấu chi 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*);
- Mục đích vay: Phục vụ đời sống;
- Giải ngân ngày: 25/05/2023;
- Thời hạn sử dụng hạn mức thấu chi: từ ngày 25/05/2023 đến ngày 25/05/2024).
- Lãi suất cho vay: 15,5%/năm, tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế. Lãi suất vay được cố định trong suốt thời gian sử dụng hạn mức thấu chi.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả;
- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm, tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.
- Kỳ hạn trả lãi vay: Ngày 05 hàng tháng, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 05/06/2023 và vào ngày đến hạn của thời hạn sử dụng hạn mức thấu chi là ngày 25/05/2024 (kể cả trường hợp chấm dứt hạn mức thấu chi trước thời hạn).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 238,9m², thửa đất số 883, 885, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 835317, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 02464/QSDĐ/0221/HĐ - TC do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/4/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.
- Quyền sử dụng đất có diện tích 60,7m², thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 851690, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 02384/QSDĐ/3295/2008/HĐ - TC do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/01/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.
- Quyền sử dụng đất có diện tích 235,6m², thửa đất số 1379, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00041/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2005 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 480,2m², thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 17.
Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059855, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00043/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 20/01/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 16/3/2021, do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 831,2m², thửa đất số 512, tờ bản đồ số 17.
Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 917371, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00804/QSDĐ/1641/2005/QĐ - UBND do UBND huyện B cấp ngày 29/3/2006 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 733,1m², thửa đất số 529, tờ bản đồ số 17.
Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 981877, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 000301/QSDĐ/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 07/7/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

Các tài sản đảm bảo nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 406/21/HĐTC-BDS/2700-9392 ngày 04/06/2021, đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tây Ninh, số công chứng 4.147, quyền số 06/2021.TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/06/2021 và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh huyện B ngày 04/06/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BDS/2700-9392-01 ngày 20/05/2022, đã được công chứng tại Phòng C tỉnh Tây Ninh, số công chứng 3.869, quyền số 05/2022.TP/CC-SCC/HDGD ngày 20/05/2022; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BDS/2700-9392-02 ngày 25/05/2023, đã được công chứng tại Phòng C tỉnh Tây Ninh, số công chứng 3.316, quyền số 05/2023.TP/CC-SCC/HDGD ngày 25/05/2023.

Thực hiện hợp đồng và vi phạm nghĩa vụ trả nợ

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, chị L1 và ông K chỉ thanh toán được một phần nghĩa vụ nợ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K1 từ ngày 25/10/2023 đối với Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ký ngày 25/5/2023, Vi phạm từ ngày 5/01/2024 đối với Hợp đồng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ký ngày 25/05/2023.

Nay Ngân hàng yêu cầu chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 2.723.115.531 đồng (*Hai tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu, một trăm mười lăm nghìn, năm trăm ba mươi một đồng*) và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng K1.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392 ngày 04/06/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392-01 ngày 20/05/2022; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392-02 ngày 25/05/2023 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị Kiều L1 trình bày:
Thừa nhận các khoản vay như trên và đồng ý trả nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Riêng bị đơn Trần Đăng K đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng nhưng không tham gia tố tụng do đó Tòa án không ghi nhận ý kiến của anh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ấ, bà Huỳnh Thị T2 trình bày: Ông/bà là cha mẹ của chị L1. Ông bà thừa nhận hiện có sinh sống trên phần đất mà chị L1, anh K thế chấp cho Ngân hàng. Trong vụ án này ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì cả.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

+ Về nội dung: Căn cứ Điều 280, 299, 317, 320, 323, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm sửa đổi, bổ sung năm 2025; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, đề nghị HĐXX tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần K1: Buộc bà Nguyễn Thị Kiều L1 và ông Trần Đăng K phải thanh toán nợ cho Ngân

hàng TMCP K1 tổng số tiền nợ và gốc tính đến ngày 23/9/2025 là 2.723.115.531 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 24/9/2025 đến khi thanh toán hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và tuyên phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp QSDĐ số 406/21/HĐTC-BDS/2700-9392 ngày 04/6/2021, hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số 406/21/HĐTC-BDS/2700-9392-02 ngày 25/5/2023 để ưu tiên thanh toán nợ cho ngân hàng.

- Giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Đại diện nguyên đơn vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai vẫn vắng mặt không lý do nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 yêu cầu chị L1, anh K phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết nên quan hệ pháp luật được Tòa án xác định “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 và Chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K có ký kết: Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25 tháng 05 năm 2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 vay số tiền 1.900.000.0000 đồng, lãi suất là 15,5%/năm và Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25/05/2023 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 vay số tiền 95.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chị L1, anh K đã ngưng trả gốc và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/10/2023, 05/01/2024 đến nay. Nay Ngân hàng yêu cầu chị L1, anh K trả nợ gốc 1.994.603.526 đồng, và lãi

tính đến ngày 23/9/2025 (lãi trong hạn là 164.775.737 đồng, lãi chậm trả 25.946.883 và lãi quá hạn là 537.789.385 đồng).

[2.2] Qua nội dung vụ án thấy rằng, chị L1, anh K đã vi phạm điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1. Từ đó đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 nên Hội đồng xét xử cần buộc chị L1, anh K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 tổng số tiền nợ tính đến ngày 23/9/2025 theo hợp đồng tín dụng là 2.723.115.531 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.994.603.526 đồng, lãi trong hạn là 164.775.737 đồng, lãi chậm trả 25.946.883 và lãi quá hạn là 537.789.385 đồng. Phần tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/9/2025 cho đến ngày chị L1, anh K trả hết nợ được tính theo lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25 tháng 05 năm 2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25/05/2023 giữa Ngân hàng và chị L1, anh K là phù hợp với các điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 91, Điều 95, Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[2.3] Về xử lý tài sản bảo đảm: Khi vay chị L1, anh K đã thế chấp tài sản:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 238,9m², thửa đất số 883, 885, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 835317, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 02464/QSDĐ/0221/HĐ - TC do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 07/4/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 60,7m², thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 851690, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 02384/QSDĐ/3295/2008/HĐ - TC do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 22/01/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 235,6m², thửa đất số 1379, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00041/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 20/01/2005 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 480,2m², thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059855, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

HL 00043/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 20/01/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 16/3/2021, do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 831,2m², thửa đất số 512, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 917371, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00804/QSDĐ/1641/2005/QĐ - UBND do UBND huyện B cấp ngày 29/3/2006 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 733,1m², thửa đất số 529, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 981877, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 000301/QSDĐ/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 07/7/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

Hợp đồng thế chấp tài sản như trên đã được công chứng và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử nhận thấy các tài sản thế chấp như trên được ưu tiên thanh toán để trả toàn bộ số tiền nợ như mục [2.2] đã thể hiện cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 là có căn cứ và phù hợp với các điều 299, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật Dân sự và Điều 167 của Luật Đất đai.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy toàn bộ đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát khu vực 12 - Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Do toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 được chấp nhận nên chị L1, anh K phải chịu án phí với số tiền là: 72.000.000 đồng + 723.115.531 đồng x 02% = 86.462.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải chịu tiền án phí.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 800.000 đồng đồng thì chị L1, anh K phải chịu. Do Ngân hàng đóng tạm ứng nên chị L1, anh K có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 147, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 299, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai; các điều 91, 95, 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017 và Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 đối với chị Nguyễn Thị Kiều L1, anh Trần Đăng K về việc “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”.

Buộc chị Nguyễn Thị Kiều L1, anh Trần Đăng K có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số tiền tính đến ngày 23-9-2025 là 2.723.115.531 đồng (*Hai tỷ, bảy trăm hai mươi ba triệu, một trăm mười lăm nghìn, năm trăm ba mươi một đồng*).

Tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/9/2025 cho đến ngày trả hết nợ được tính theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25 tháng 05 năm 2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25/05/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với chị L1, anh K.

2. Trong trường hợp chị L1, anh K không trả nợ hoặc trả không đủ số tiền còn nợ của Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 141/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25 tháng 05 năm 2023; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi số 142/23/HĐTD/2700-9344 ngày 25/05/2023 giữa Ngân hàng với anh K, chị L1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392 ngày 04/06/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392-01 ngày 20/05/2022; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số: 406/21/HĐTC-BĐS/2700-9392-02 ngày 25/05/2023 giữa Ngân hàng với chị L1, anh K đối với:

- Quyền sử dụng đất có diện tích 238,9m², thửa đất số 883, 885, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 835317, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 02464/QSDD/0221/HĐ - TC do UBND huyện B cấp ngày 07/4/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 60,7m², thửa đất số 1380, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AM 851690, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

HL 02384/QSDĐ/3295/2008/HĐ - TC do UBND huyện B cấp ngày 22/01/2009 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 235,6m², thửa đất số 1379, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059854, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00041/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 20/01/2005 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

- Quyền sử dụng đất có diện tích 480,2m², thửa đất số 1293, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 059855, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00043/QSDĐ/25696/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 20/01/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 16/3/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu..

- Quyền sử dụng đất có diện tích 831,2m², thửa đất số 512, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 917371, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 00804/QSDĐ/1641/2005/QĐ - UBND do UBND huyện B cấp ngày 29/3/2006 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu..

- Quyền sử dụng đất có diện tích 733,1m², thửa đất số 529, tờ bản đồ số 17. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AC 981877, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất HL 000301/QSDĐ/1110/2003/QĐ - UB do UBND huyện B cấp ngày 07/7/2005 cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 12/4/2021 do chị Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K đứng tên chủ sở hữu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyễn Thị Kiều L1 và anh Trần Đăng K phải chịu 86.462.000 (Tám mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn) đồng tiền án phí.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 không phải chịu tiền án phí nên hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.900.000 đồng theo biên lai thu số: 0012682 ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 thuộc tỉnh Tây Ninh).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chị L1, anh K có nghĩa vụ trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần K1 số tiền 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12;
- Cục THADDs tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Cẩm