

Bản án số: 68/2025/DS-ST
Ngày: 24-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – CẦN THƠ, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Thạch Văn Hòa.

Ông 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 24 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2025/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: 192/2025/QĐXXST-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** [Ngân hàng thương mại cổ phần K.](#)

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 K:](#)

1. Ông [Nguyễn Anh V](#) - Chức vụ: Giám đốc xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - [Ngân hàng thương mại cổ phần K.](#)

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 \(vắng mặt\).](#)

2. Bà [Trương Thị Mỹ N](#) - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - [Ngân hàng thương mại cổ phần K.](#)

Địa chỉ liên hệ: [Ngân hàng thương mại cổ phần K, 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 \(vắng mặt\).](#)

3. Ông [Trần Ngọc T](#) - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#).

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

4. Ông [Hò Minh N1](#) - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - [Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S](#).

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

- Bị đơn: Bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#), sinh ngày 05/5/1995.

Địa chỉ: [Ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) (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 K](#) và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông [Hò Minh N1](#) trình bày:

Bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) có vay vốn của [Ngân hàng thương mại cổ phần K - Chi nhánh S - Phòng G1](#), cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 090/21/HĐTD/2103-9098 ngày 06/4/2021:

Số tiền vay: 210.000.000 đồng.

Mục đích vay: Hoàn vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giải ngân ngày: 07/4/2021.

Thời hạn vay: 20 năm, ngày đến hạn 07/4/2041.

Lãi suất vay là: 12%/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 13 tháng lãnh cuối kỳ của [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) tại thời điểm giải ngân cộng thêm 4,3%/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 hàng tháng/lần; gốc trả hàng tháng số tiền 650.000 đồng, lần cuối cùng trả 54.650.000 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 090/21/HĐTC-BDS/2103-9098 ngày 06/4/2021 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 056134, số vào sổ cấp GCN: CS04156 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp cho bà [Nguyễn Thị Hồng C](#) ngày 20/4/2020, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, diện tích 176m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 126m², thửa đất có 32m² thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn sử dụng đất: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) chuyển nhượng cho bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) ngày 26/3/2021. Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được [Văn phòng C1](#) công chứng ngày 06/4/2021 và tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/4/2021 tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thanh toán nợ: Kể từ ngày vay đến nay bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) chưa thanh toán đủ gốc, lãi cho Ngân hàng nên vi phạm hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 24/9/2025, bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) còn nợ Ngân hàng số tiền như sau: Nợ gốc 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng.

Nay nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải trả nợ ngay cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 24/9/2025 là: 232.356.988 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/9/2025 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) trả dứt nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu tài sản thế chấp nợ vay sẽ được tiến hành phát mãi theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ gồm tài sản thế chấp sau: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 056134, số vào sổ cấp GCN: CS04156 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp cho bà [Nguyễn Thị Hồng C](#) ngày 20/4/2020, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, diện tích 176m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 126m², thửa đất có 32m² thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn sử dụng đất: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) chuyển nhượng cho bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) ngày 26/3/2021.

Đối với bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#): Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số: 45/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) nhưng bà [Q](#) 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 họp lệ đối với bà [Q](#) để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà [Q](#) vắng mặt không có lý do và

Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) 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 ông [Hò 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 bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng. Trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì buộc bị đơn 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 K](#) căn cứ vào hợp đồng tín dụng ngày 06/4/2021, giữa bên cho vay là [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) với bên vay là bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#); địa chỉ [ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng \(nay là ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ\)](#); mục đích vay là hoàn vốn chuyển nhượng đất ở. Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ) buộc bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc, lãi suất đã vay theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ; trường hợp không trả được nợ, thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện 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 K](#) là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông [Nguyễn Anh V](#), bà [Trương Thị Mỹ N](#), ông [Trần Ngọc T](#), ông [Hò Minh N1](#), bị đơn bà [Nguyễn Thị](#)

Thúy Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và vắng mặt tại phiên tòa. Ông Hồ Minh N1 có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy Q 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 ông Hồ Minh N1, ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy Q.

[2] Về nội dung:

[3] Theo nội dung đơn khởi kiện và theo bản kê thu lãi và/hoặc gốc tính đến ngày 24/9/2025, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy Q phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày 24/9/2025 theo hợp đồng tín dụng số: 090/21/HĐTD/2103-9098 ngày 06/4/2021 với số tiền vốn gốc còn nợ 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến ngày bà Nguyễn Thị Thúy Q trả tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy Q 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 CU 056134, số vào sổ cấp GCN: CS04156 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng C ngày 20/4/2020, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, diện tích 176m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 126m², thửa đất có 32m² thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn sử dụng đất: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ (ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy Q ngày 26/3/2021 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

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

[5] Theo hợp đồng tín dụng số 090/21/HĐTD/2103-9098 ngày 06/4/2021, bà Nguyễn Thị Thúy Q có vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 210.000.000 đồng, mục đích vay: Hoàn vốn chuyển nhượng đất ở, giải ngân ngày 07/4/2021, thời hạn vay là 20 năm, ngày đến hạn trả nợ là ngày 07/4/2041. Lãi suất vay là 12%/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 13 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K tại thời điểm giải ngân cộng thêm 4,3%/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 hàng tháng/lần; gốc trả hàng tháng số tiền 650.000 đồng, lần cuối cùng trả 54.650.000 đồng. Tính đến

ngày 24/9/2025, bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) còn nợ số tiền vay vốn gốc 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng.

[6] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 45/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#), nhưng bà [Q](#) không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà [Q](#) không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng đưa ra. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*” nên căn cứ vào quy định trên, Hội đồng xét xử công nhận bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng 090/21/HĐTD/2103-9098 ngày 06/4/2021 tính đến ngày 24/9/2025 với số tiền vốn gốc còn nợ 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng là sự thật.

[7] Căn cứ theo khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”; theo khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật*” và trong hợp đồng tín dụng số: 090/21/HĐTD/2103-9098 ngày 06/4/2021, thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi suất đầy đủ, đúng hạn và phải chịu lãi suất chậm trả theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) 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 K](#) về yêu cầu bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn gốc còn nợ 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 25/9/2025) bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) 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) cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) thì lãi suất mà bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải tiếp tục thanh toán cho [Ngân](#)

[hàng thương mại cổ phần K](#) 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 K](#).

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

[10.1] Để đảm bảo khoản nợ vay tại Ngân hàng, bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) đã thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 056134, số vào sổ cấp GCN: CS04156 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp cho bà [Nguyễn Thị Hồng C](#) ngày 20/4/2020, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, diện tích 176m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 126m², thửa đất có 32m² thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn sử dụng đất: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) chuyển nhượng cho bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) ngày 26/3/2021, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 090/21/HĐTC-BDS/2103-9098 ngày 06/4/2021 giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) – [Chi nhánh S](#) – [Phòng G1](#) với bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) được chứng thực tại [Văn phòng C1](#); đăng ký thế chấp tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng ngày 07/4/2021, theo hồ sơ số 591, quyền số 1.

[10.2] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 05/8/2025, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại [ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) xác định được là không có công trình xây dựng, vật kiến trúc trên thửa đất, có một số cây trồng (cây tạp) trên đất, hiện trạng thửa đất không thay đổi so với khi thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng.

[11] Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thì “*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”; theo Điều 301 Bộ luật Dân sự quy định về giao tài sản bảo đảm để xử lý: “*Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này. Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác*”; theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: “*Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*”. Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) nếu bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải có trách nhiệm giao lại tài sản đã thế chấp nêu trên, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) quản lý, sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

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

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

[14] Về án phí sơ thẩm:

[14.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của 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 bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 11.617.849 đồng.

[14.2] Nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.908.900 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005807 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 K](#) về yêu cầu trả số tiền vay vốn gốc, lãi suất và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#).

2. Xử buộc bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải trả cho nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) số tiền vay vốn gốc còn nợ 187.900.000 đồng, lãi trong hạn 39.280.196 đồng, phạt chậm trả lãi 3.163.423 đồng, lãi quá hạn 2.013.369 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi là 232.356.988 đồng (hai trăm ba mươi hai triệu ba trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi tám đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn (nếu có), lãi

quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi phạt chậm trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) thì lãi suất mà bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải tiếp tục thanh toán cho [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) 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 K](#).

3. Trong trường hợp bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 056134, sổ vào sổ cấp GCN: CS04156 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S](#) cấp cho bà [Nguyễn Thị Hồng C](#) ngày 20/4/2020, thửa đất số 1469, tờ bản đồ số 01, diện tích 176m², mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị 50m², đất trồng cây lâu năm 126m², thửa đất có 32m² thuộc phạm vi lộ giới, thời hạn sử dụng đất: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [ấp T, xã P, thành phố Cần Thơ \(ấp T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#) chuyển nhượng cho bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) ngày 26/3/2021, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 090/21/HĐTC-BDS/2103-9098 ngày 06/4/2021 giữa [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) – [Chi nhánh S](#) – [Phòng G1](#) với bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#), được chứng thực tại [Văn phòng C1](#); đăng ký thế chấp tại Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#), tỉnh Sóc Trăng ngày 07/4/2021, theo hồ sơ số 591, quyển số 1. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản thế chấp, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) đang quản lý sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải chịu 200.000 đồng để trả lại cho [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) đã nộp trước.

5. Về án phí:

5.1. Bị đơn bà [Nguyễn Thị Thúy Q](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 11.617.849 đồng.

5.2. Nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K](#) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.908.900 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005807 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).

6. Nguyên đơn, bị đơn 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.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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