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

Bản án số: 05/2026/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 Hường - 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: 46/2025/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: 288/2025/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 12 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 Trí D- Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1.

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.

2. 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 uỷ 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 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 uỷ 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 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.

5. Ông Hồ Minh N1- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng xử lý nợ - Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1.

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.

- *Bị đơn:*

1. Bà Cao Thị Qui L, sinh năm 1956.

2. Ông Châu Quang T1, sinh năm 1964.

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

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

1. Anh Châu Ngọc T2, sinh năm 1990.

2. Chị Thạch Thị S, sinh năm 1989.

3. Chị Châu Thị Ngọc P, sinh năm 1995.

4. Chị Châu Thị Ngọc T3, sinh năm 1992.

5. Anh Châu Ngọc T4, sinh năm 1988.

6. Chị Trần Thị T5.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện H, 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 20 tháng 8 năm 2024 của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Minh N1 trình bày:

Bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 có vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1 cụ thể như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 353/20/HĐTD/2100-8377 ngày 17/6/2020:

Số tiền vay: 110.000.000 đồng.

Mục đích vay: Phục vụ đời sống: Tiêu dùng và mua sắm vật dụng gia đình.

Giải ngân ngày: 18/06/2020.

Thời hạn vay: 05 năm, ngày đến hạn 18/6/2025

Lãi suất vay là: 13,7%/năm. Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân. 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 BLS HĐ KHCN (bảng lãi suất hợp đồng khách hàng cá nhân) tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng biên độ 4,3%/năm. Lãi suất ngay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu 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 3 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng KUNN (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: Gốc, lãi trả hàng tháng.

2. Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại hợp đồng thế chấp số 353/20/HĐTC-BĐS/2100-8377 ngày 17/6/2020 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 514973 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/10/2008 cho ông Châu Quang T1, thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở và cây lâu năm, thời hạn sử dụng: Lâu dài và đến ngày 15/10/2043, đất toạ lạc ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Sóc Trăng cũ).

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng C công chứng ngày 17/6/2020 và tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/6/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng theo đúng quy định pháp luật.

3. Quá trình thanh toán nợ:

Kể từ ngày vay đến nay bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 chưa thanh toán đủ gốc, lãi cho Ngân hàng nên vi phạm hợp đồng tín dụng.

Tạm tính đến ngày 26/4/2024, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền cụ thể là:

Vốn gốc: 34.400.000 đồng.

Tiền lãi trong hạn: 1.533.430 đồng.

Tiền phạt chậm trả lãi: 22.315 đồng.

Tiền lãi quá hạn: 217.546 đồng.

Tổng cộng: 36.173.291 đồng.

Căn cứ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp được ký kết giữa Ngân hàng với bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, cùng các quy định của pháp luật hiện hành.

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải trả nợ ngay cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 26/4/2024 là 36.173.291 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/4/2024 theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

Tại đơn yêu cầu xét xử vắng mặt lập ngày 21/01/2026, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng là ông Hồ Minh N1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền vay vốn gốc như sau: Khi khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc: 34.400.000 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận hợp đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 26/4/2024 là 36.173.291 đồng. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, bà Cao Thị Qui L1 và ông Châu Quang T1 đã trả cho Ngân hàng một phần số tiền nợ gốc là 13.400.000 đồng. Do đó, Ngân hàng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ vay vốn gốc, nay Ngân hàng có yêu cầu như sau: Ngân hàng yêu cầu bà Cao Thị Qui L1 và ông Châu Quang T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền vay nợ gốc và lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 22/01/2026 như sau: Số tiền vay vốn gốc 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 23/01/2026 cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 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 AN 514973 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 01/10/2008 cho ông Châu Quang T1, thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở và cây lâu năm, thời hạn sử dụng: Lâu dài và đến ngày 15/10/2043, đất toạ lạc ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Sóc Trăng cũ).

Đối với các bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1: 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, tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 nhưng bà L và ông T1 không có văn bản trình bày ý kiến của

mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với bà L và ông T1 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà L và ông T1 vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai của bà L và ông T1 trong hồ sơ vụ án.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5: Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 thông báo về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng số 46a/2025/TB-TA ngày 20 tháng 8 năm 2025 nhưng anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 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 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 bà Cao Thị Quy L và ông Châu Quang T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T2, chị S, chị P, chị T3, anh T4 và chị T5 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 bà Cao Thị Quy L và ông Châu Quang T1 phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất theo quy định của hợp đồng. Trường hợp 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 theo quy định của pháp luật

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 17/6/2020, giữa bên cho vay là Ngân hàng thương mại cổ phần K với bên vay là bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1; cùng địa chỉ ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ); mục đích vay là tiêu dùng và mua sắm vật dụng gia đình. 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 Cao Thị Quy L và ông Châu Quang T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc, lãi suất đã vay theo quy định của hợp đồng cho đến khi trả hết nợ; trường hợp không trả được nợ, thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp. Tòa án nhân dân huyện huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã thụ lý đơn khởi kiện và thông báo cho Ngân hàng nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng thụ lý đơn khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần 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 Trí D, ông Nguyễn Anh V, bà Trương Thị Mỹ N, ông Trần Ngọc T, ông Hồ Minh N1, bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 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, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 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 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.

[1.3] Đối với việc người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ngân hàng là ông Hồ Minh N1 có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Khi khởi kiện, Ngân hàng yêu cầu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc 34.400.000 đồng và lãi suất phát sinh theo thỏa thuận hợp đồng. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 đã trả cho Ngân hàng một phần số tiền nợ gốc là 13.400.000 đồng. Do đó, Ngân hàng thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ vay vốn gốc, nay Ngân hàng có yêu cầu như sau: Ngân hàng yêu cầu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay vốn gốc và lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 22/01/2026 như sau: Số tiền vay vốn gốc 21.000.000 đồng và lãi suất phát sinh

theo thỏa thuận hợp đồng là lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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: Tính đến ngày 22/01/2026, các bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất theo hợp đồng tín dụng số: 353/20/HĐTD/2100-8377 ngày 17/6/2020 với số tiền vốn gốc còn nợ 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 23/01/2026 cho đến khi bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 trả trả tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nợ vay là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 514973 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho ông Châu Quang T1 ngày 01/10/2008, thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT) và cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài và đến ngày 15/10/2043; đất gốc, tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 trả tiền vay vốn gốc và lãi suất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Theo hợp đồng tín dụng số 353/20/HĐTD/2100-8377 ngày 17/6/2020, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 có vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 110.000.000 đồng, mục đích vay: Tiêu dùng và mua sắm vật dụng gia đình, thời hạn vay là 05 năm, ngày đến hạn trả nợ là ngày 18/6/2025. Lãi suất vay là 13,7%/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: Gốc, lãi trả hàng tháng. Trong thời gian vay, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 đã trả cho Ngân hàng một phần số tiền vay vốn gốc và lãi suất. Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng, tính đến ngày 26/4/2024, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 còn nợ

Ngân hàng số tiền vốn gốc 34.400.000 đồng, lãi trong hạn 1.533.430 đồng, phạt chậm trả lãi 22.315 đồng, lãi quá hạn 217.546 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, phạt chậm trả lãi là 36.173.291 đồng. Tính đến ngày 22/01/2026, bà Cao Thi Qui L và ông Châu Quang T1 còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc còn nợ 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng.

[6] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo thụ lý vụ án số: 46/TB-TLVA ngày 10 tháng 4 năm 2025, tống đạt hợp lệ cho bị đơn bà Cao Thi Qui L và ông Châu Quang T1, nhưng bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không phản đối đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng đưa ra. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"* nên căn cứ vào quy định trên, Hội đồng xét xử công nhận tính đến ngày 22/01/2026, bị đơn bà Cao Thi Qui L và ông Châu Quang T1 còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng 353/20/HĐTD/2100-8377 ngày 17/6/2020 với số tiền vốn gốc còn nợ 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 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: 353/20/HĐTD/2100-8377 ngày 17/6/2020, thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là bà Cao Thi Qui L và ông Châu Quang T1 có nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi suất đầy đủ, đúng hạn và phải chịu lãi suất chậm trả theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 trả nợ vay vốn gốc, lãi suất là có căn cứ.

[8] Từ những nhận định tại các đoạn [5], [6], [7] nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K về yêu cầu bị đơn bà Cao Thi Qui L và ông Châu Quang T1 phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn gốc còn nợ 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 23/01/2026) bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn (nếu có), lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi phạt chậm trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng (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 Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 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 Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 đã thế chấp: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 514973 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho ông Châu Quang T1 ngày 01/10/2008, thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2, mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT) và cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài và đến ngày 15/10/2043; Đất gốc, tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 353/20/HĐTC-BĐS/2100/-8377 ngày 17/6/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1 với bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 được chứng thực tại Văn phòng C; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 17/6/2020, theo hồ sơ số 1173, quyển số 1.

[10.2] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), xác định được thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02 có diện tích thực tế là 2.752,7m^2 và các tài sản trên đất như sau:

[10.2.1] - 01 căn nhà ở (nhà A) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, trần la phông nhựa, nền lót gạch ceramic, xà gồ đỡ mái bằng gỗ, mái lợp tôn (tol), diện tích 9,15m x 22,8m = 208,62m^2. 01 căn nhà sau + chuồng heo gắn liền nhà ở trên (nhà 2), có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, nền láng xi măng, xà gồ sắt + gỗ, mái lợp tôn, diện tích (13,70m x 9,1m) + (5,8m x 4,55m) = 151,06m^2.

[10.2.2] - 01 tháp (mộ) có kết cấu: Khung cột bê tông, cốt thép, mái lợp tôn, nền lót gạch men + xi măng, diện tích 28,7m^2.

[10.2.3] - 01 miếu thờ có kết cấu: Tường xây tô 10 ba mặt, nền lót gạch ceramic + vách trong ốp gạch ceramic, diện tích 1,1m x 1,2m = 1,32m^2.

[10.2.4] - 01 căn nhà ở (nhà C) có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, tường xây 10, trần la phông nhựa, nền lát gạch ceramic, xà gồ đỡ mái bằng sắt, mái lợp tôn (tol), diện tích 5,4m x 14,8m = 79,92m^2.

[10.2.5] - 01 nhà kho chứa củi (nhà 4) có kết cấu: Cột cây, xà gồ cây, vách tôn, mái lợp tôn, nền đất, có diện tích 5,5m x 6,8m = 37,4m^2.

[10.2.6] - Hàng rào: Kết cấu xây tường 10 (cao 0,5m) + sắt, lưới B40, cột bê tông cốt thép, cao 02m x dài 37,20m; hàng rào: Kết cấu tường xây tô 10, cột bê tông cốt thép, cao 02m x dài 7,6m + kết cấu cột bê tông cốt thép, tường xây tô 10 (cao 0,6m), + lưới B40 cao 02m x dài 2,7m.

[10.2.7] - Tài sản là cây trồng trên đất: Dừa trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 12 cây, loại B (trên 01 năm tuổi chưa cho trái ổn định) 03 cây, loại A (dưới 01 năm tuổi) 15 cây; Xoài trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 01 cây, loại B 04 cây, loại A 05 cây; Trâm trên 01 năm tuổi đang cho trái ổn định (loại C) 02 cây, loại B 11 cây; mít trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 04 cây, loại B 04 cây; hồng nhung trên 01 năm tuổi chưa cho trái ổn định (loại B) 01 cây; bơ trên 01 năm tuổi chưa cho trái ổn định (loại B) 01 cây; mận trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 01 cây; mãng cầu ta (na) trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 01 cây; chuối trên 01 năm tuổi cho trái ổn định (loại C) 06 cây, chuối dưới 01 năm tuổi chưa cho trái ổn định (loại B) 15 cây; mai vàng đường kính gốc từ 05 < 10cm: 02 cây.

[10.3] Toàn bộ thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2 (diện tích thực tế là 2.752,7m^2), tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) và các tài sản trên đất tại các đoạn: [10.2.1], [10.2.2], [10.2.3], [10.2.6], [10.2.7] do bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 là người trực tiếp sở hữu, quản lý, sử dụng (công trình xây dựng và vật kiến trúc xây dựng trước khi thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng). Đối với nhà ở tại đoạn [10.2.1], ngoài bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 đang ở, quản lý, sử dụng thì còn có con ruột và con dâu đang ở gồm: Anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3 cùng ở và cùng sử dụng căn nhà này. Đối với tài sản là nhà ở và nhà kho chứa củi tại các đoạn [10.2.4], [10.2.5] là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 là con ruột và con dâu của bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 xây dựng (khoảng năm 2023) sau khi thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2 (diện tích thực tế là 2.752,7m^2), tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). Việc anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 xây dựng nhà ở và nhà kho chứa củi tại các đoạn [10.2.4], [10.2.5] không thông báo cho Ngân hàng và không được sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng.

[10.4] Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 353/20/HĐTC-BĐS/2100/-8377 ngày 17/6/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1 với bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 được chứng thực tại Văn phòng C; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng

ngày 17/6/2020, theo hồ sơ số 1173, quyển số 1, thì Điều 6 quy định về quản lý, sử dụng tài sản thế chấp: *"2. Tuy nhiên, Bên B (bà L, ông T1) hoặc bên thứ ba (một hoặc nhiều bên) bắt buộc phải ngưng khai thác, sử dụng tài sản thế chấp nếu để xảy ra các trường hợp sau đây:*

a) Bên B để cho bên thứ ba (một hoặc nhiều bên) thuê, mượn, khai thác, sử dụng tài sản thế chấp mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A (Ngân hàng);

...

5. Nếu xảy ra trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này hoặc Bên B vi phạm thỏa thuận tại khoản 3, khoản 4 Điều này thì Bên A được xử lý tài sản thế chấp để thu hồi các khoản phải thu, kể cả các khoản phải thu trước hạn".

[10.5] Và tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp trên quy định về hiện trạng tài sản thế chấp: *"1. 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 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".*

[10.6] Căn cứ vào nội dung quy định trong Hợp đồng thế chấp như đã phân tích tại các đoạn [10.4], [10.5], thì tài sản là nhà ở và nhà kho chứa củi tại các đoạn [10.2.4], [10.2.5] là tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 là con ruột và con dâu của bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 xây dựng (khoảng năm 2023) sau khi thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2 (diện tích thực tế là 2.752,7m^2), tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) cũng là tài sản thế chấp cho Ngân hàng (Bên A).

[11] Theo khoản 1 Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm thì *"Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ"*; theo Điều 301 Bộ luật Dân sự quy định về giao tài sản bảo đảm để xử lý: *"Người đang giữ tài sản bảo đảm có nghĩa vụ giao tài sản bảo đảm cho bên nhận bảo đảm để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này. Trường hợp người đang giữ tài sản không giao tài sản thì bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác"*; theo khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: *"Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"* và tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 31/8/2020 có quy định *"Nếu tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thì các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của bên B (bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1) được xem là tài sản thế chấp, kể cả hợp đồng thế chấp không mô tả các tài sản này"*. Như vậy, căn cứ vào các quy định nêu trên thì Ngân hàng yêu

cầu xử lý tài sản thế chấp nêu trên của bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, kể cả tài sản của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên quyền sử dụng đất đã thế chấp nếu bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 phải có trách nhiệm giao lại các tài sản đã thế chấp nêu trên, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 đang quản lý, sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì phải trừ phần diện tích "miếu thờ" (miếu), "tháp" (tháp mộ) và lối đi (04m) vào tháp mộ (có sơ đồ kèm theo).

[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 Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải chịu 11.400.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn vì nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

[14] Về án phí sơ thẩm:

[14.1] Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 1.535.426 đồng (bà Cao Thị Qui L phải nộp 767.713 đồng, ông Châu Quang T1 phải nộp 767.713 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 905.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005815 ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158; điểm a, b khoản 2 Điều Điều 227; Điều 228; Điều 238 và khoản 1 Điều 244 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 Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần 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 Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1.

2. Xử buộc bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K toàn bộ số tiền vay vốn gốc còn nợ 21.000.000 đồng, lãi trong hạn 2.767.092 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 374.104 đồng, lãi quá hạn (phạt chậm trả gốc) là 6.567.329 đồng. Tổng cộng là 30.708.525 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/01/2026) bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trong hạn (nếu có), lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán và lãi phạt chậm trả lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K thì lãi suất mà bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 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 Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số AD 514973 do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (từ năm 2009 là huyện C, tỉnh Sóc Trăng) cấp cho ông Châu Quang T1 ngày 01/10/2008, thửa đất số 1306, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.517m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.752,7m^2), mục đích sử dụng đất: Đất ở (ONT) và cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài và đến ngày 15/10/2043; Đất gốc, tọa lạc tại ấp B, xã A, thành phố Cần Thơ (ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 353/20/HĐTC-BĐS/2100/-8377 ngày 17/6/2020 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K – Chi nhánh S1 với bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, được chứng thực tại Văn phòng C; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Sóc Trăng ngày 17/6/2020, theo hồ sơ số 1173, quyển số 1. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản thế chấp, kể cả tài sản gắn liền trên đất do bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1, anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S,

chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 đang quản lý sử dụng để cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật. Trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp thì phải trừ phần diện tích "miếu thờ" (miếu), "tháp" (tháp mộ) và lối đi (04m) vào tháp mộ (vị trí, diện tích có sơ đồ kèm theo do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ lập ngày 20/11/2025).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải chịu 11.400.000 đồng để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K đã nộp trước.

5. Về án phí:

5.1. Các bị đơn bà Cao Thị Qui L và ông Châu Quang T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 1.535.426 đồng (bà Cao Thị Qui L phải nộp 767.713 đồng, ông Châu Quang T1 phải nộp 767.713 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 905.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0005815 ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ).

6. Nguyên đơn, các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Châu Ngọc T2, chị Thạch Thị S, chị Châu Thị Ngọc P, chị Châu Thị Ngọc T3, anh Châu Ngọc T4 và chị Trần Thị T5 có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Đặng Phước Tuấn