

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST
Ngày: 12-9-2025
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 Lâm Ngọc Hà.

Ông Lê Văn Danh.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Loan Em 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 12 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: 174/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2025/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 5 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](#): Ông [Hò Minh 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: [Số A - A T, phường P, thành phố Cần Thơ \(số A - A T, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cũ\)](#), văn bản uỷ quyền ngày 07/11/2024 (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Văn K, sinh năm 1982.

Nơi đăng ký thường trú: Ấp Đ, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ). Nơi cư trú: Ấp C, xã H, thành phố Cần Thơ (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Hồng T, sinh năm 1984.

Nơi đăng ký thường trú: Ấp L, xã H, tỉnh Đồng Tháp (ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cũ). Nơi cư trú: Ấp C, xã H, thành phố Cần Thơ (ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cũ) (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 05 tháng 10 năm 2023 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 là ông Hồ Minh N trình bày:

Ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T có vay vốn của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng số 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022 số tiền vay 370.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, giải ngân ngày 25/02/2022, thời hạn vay là 12 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 25/02/2023. Lãi suất vay là 11,1%/năm được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kể từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất cho vay thay đổi 03 tháng 01 lần và được tính bằng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần K1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng thêm 3,8%/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 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 1 tháng/lần vào ngày 25 mỗi tháng.

Tài sản thế chấp dùng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nêu trên được ký kết tại hợp đồng thế chấp 065/21/HĐTC-BĐSD/2100-8377 ngày 02/02/2021 cụ thể: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/12/2017, chuyển nhượng cho ông Võ Văn K ngày 14/01/2021; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, diện tích 67,1m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng ngày 02/02/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/02/2021 theo đúng quy định của pháp luật.

Kể từ ngày vay đến nay, ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký kết. Tính đến ngày 12/9/2025, ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) còn nợ Ngân hàng số tiền như sau: Nợ gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét, buộc ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#), trả hết số nợ gốc và lãi phát sinh tại hợp đồng tín dụng trên cho Ngân hàng như sau: Nợ gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến ngày ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) trả tất nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 28/12/2017, chuyển nhượng cho ông [Võ Văn K](#) ngày 14/01/2021; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, diện tích 67,1m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp \(nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp\)](#) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Tại biên bản lấy lời khai lập ngày 22 tháng 4 năm 2024 bị đơn ông [Võ Văn K](#) trình bày:

Ông [Võ Văn K](#) đăng ký thường trú tại [ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng](#); nơi cư trú hiện nay [ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng](#). Bà [Lê Thị Hồng T](#) là vợ của ông [Võ Văn K](#), bà [T](#) đang cư trú cùng ông tại [ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng](#). Vào ngày 25/02/2022, ông [K](#) và vợ là bà [Lê Thị Hồng T](#) có vay của [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) số tiền 370.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022 là đúng sự thật. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 28/12/2017 cho bà [Bùi Thị Ngọc N1](#) và chuyển nhượng cho ông [Võ Văn K](#) ngày 14/01/2021. Ông [K](#) và bà [T](#) chưa trả số tiền gốc, lãi suất cho Ngân hàng. Ông [K](#) đồng ý trả số tiền vay vốn gốc và lãi suất còn nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông [K](#) và vợ là bà [T](#) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì ông [K](#) đồng ý cho Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/12/2017 cho bà Bùi Thị Ngọc N1 và chuyển nhượng cho ông Võ Văn K ngày 14/01/2021 theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn bà Lê Thị Hồng T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án số: 174/TB-TLVA ngày 13 tháng 11 năm 2023, tổng đạt hợp lệ cho bị đơn bà Lê Thị Hồng T nhưng bà T 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 T để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà T vắng mặt không có lý do và Tòa án lập biên bản không tiến hành hòa giải được nên không có lời khai bà Lê Thị Hồng T 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, bị đơn Võ Văn K 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 Lê Thị Hồng T 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 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 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 số: 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022, giữa bên cho vay là Ngân hàng thương mại cổ phần K1 với bên vay ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T; cùng địa chỉ ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp Đ, xã H, thành phố Cần Thơ). 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 Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T 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; mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng. 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 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Khi thụ lý vụ án, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” nhưng vào sổ thụ lý vụ án dân sự. Tuy nhiên, bị đơn [Võ Văn K](#) có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh và khi ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thì mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng. Do đó, đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” của vụ án kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông [Hò Minh N](#), bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và vắng mặt tại phiên tòa. Ông [Hò Minh N](#) và ông [Võ Văn K](#) ông [K](#) có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, bà [T](#) 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 và khoản 1, 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông [Hò Minh N](#), ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#).

[2] Về nội dung:

[3] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) yêu cầu các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) phải trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn gốc và lãi suất tính đến ngày 12/9/2025 theo hợp đồng cấp tín dụng số: 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022 với số tiền vốn gốc còn nợ: 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến ngày ông [K](#), bà [T](#) trả tất nợ cho Ngân hàng. Trường hợp ông [K](#), bà [T](#) 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 quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 28/12/2017, chuyển nhượng cho ông [Võ Văn K](#) ngày 14/01/2021; thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, diện tích 67,1m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất

được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp \(nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp\)](#) theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) trả tiền vay vốn gốc và lãi suất trong hạn, lãi phạt chậm trả lãi, lãi suất quá hạn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Theo hợp đồng tín dụng số 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022, ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) có vay tiền của Ngân hàng với số tiền vốn gốc là 370.000.000 đồng, mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng, giải ngân ngày 25/02/2022, thời hạn vay là 12 tháng, ngày đến hạn trả nợ là ngày 25/02/2023. Lãi suất vay là 11,1%/năm được cố định trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Kể từ tháng thứ 04 trở đi, lãi suất cho vay thay đổi 03 tháng 01 lần và được tính bằng mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãnh cuối kỳ của Ngân hàng tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng thêm 3,8%/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 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 1 tháng/lần vào ngày 25 mỗi tháng. Tính đến ngày 12/9/2025, ông [K](#) và bà [T](#) còn nợ số tiền vay vốn gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông [Võ Văn K](#) đã thừa nhận ông [K](#) cùng vợ là bà [Lê Thị Hồng T](#) có ký hợp đồng tín dụng số tín dụng số 081/22/HĐTD/2100-8377 ngày 25/02/2022 vay tiền của [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) với số tiền vốn gốc là 370.000.000 đồng và chưa trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng. 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*”. Như vậy, Hội đồng xét xử công nhận các bị đơn còn nợ [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) tính đến ngày 12/9/2025 với số tiền vay vốn gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 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: 081/22/HĐTD/2100-

8377 ngày 25/02/2022, thì hai bên cũng đã thỏa thuận bên vay là ông K, bà T 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 K, bà T đã không thực hiện đúng nghĩa vụ như đã cam kết, cụ thể là đến hạn trả nợ, ông K, bà T không trả nợ đầy đủ, đúng hạn. Như vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông K, bà T trả nợ vay vốn gốc, lãi suất (trong hạn, quá hạn), lãi phạt chậm trả lãi 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 các bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T phải trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng.

[9] Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 13/9/2025) các bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T 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 K1 thì lãi suất mà ông K, bà T 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.

[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, ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T đã thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, diện tích 67,1m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/12/2017, chuyển nhượng cho ông Võ Văn K ngày 14/01/2021, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 065/21/HĐTC/BDS/2100/-8377 ngày 02/02/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S với ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T, được chứng thực tại Văn phòng C; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp ngày 02/02/2021, theo hồ sơ số 004402.TC.002. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 02/02/2021.

[10.2] Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng quyết định ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp

tiến hành xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ thì xác định được toàn bộ quyền sử dụng đất đã thế chấp nêu trên không có thay đổi về hiện trạng so với khi thế chấp (đất trống) và hiện nay tài sản thế chấp do ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng hợp pháp.

[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 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 ông [K](#), bà [T](#) nếu ông [K](#), bà [T](#) không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ là có căn cứ chấp nhận và khi có yêu cầu thì ông [K](#), bà [T](#) phải có trách nhiệm giao lại tài sản đã thế chấp nêu trên do ông [K](#), bà [T](#) 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 các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) phải chịu 1.500.000 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 các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 28.416.462 đồng (ông [Võ Văn K](#) nộp số tiền 14.208.231 đồng và bà [Lê Thị Hồng T](#) nộp số tiền 14.208.231 đồng).

[14.2] 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 10.396.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009074 ngày 12 tháng 10 năm 2023 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 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 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 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 trong hạn, lãi suất quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#).

2. Xử buộc các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) phải trả cho nguyên đơn [Ngân hàng thương mại cổ phần K1](#) số tiền vay vốn gốc 370.000.000 đồng, lãi trong hạn 10.118.740 đồng, lãi phạt chậm trả lãi 2.621.169 đồng, lãi quá hạn 227.671.644 đồng. Tổng cộng nợ gốc, lãi, lãi phạt chậm trả lãi là 610.411.553 đồng (sáu trăm mười triệu bốn trăm mười một nghìn năm trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (từ ngày 13/9/2025) các bị đơn ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) 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 K1](#) thì lãi suất mà ông [K](#), bà [T](#) 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](#).

3. Trong trường hợp ông [Võ Văn K](#) và bà [Lê Thị Hồng T](#) 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 thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 15, diện tích 67,1m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận Quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, tọa lạc tại [Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp \(nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp\)](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 423533, số vào sổ cấp GCN: CS04402 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 28/12/2017, chuyển nhượng cho ông [Võ Văn K](#) ngày 14/01/2021, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số

065/21/HĐTC-BĐS/2100-8377 ngày 02/02/2021 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K1 – Chi nhánh S với ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T, được chứng thực tại Văn phòng C; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp ngày 02/02/2021, theo hồ sơ số 004402.TC.002. Khi Ngân hàng có yêu cầu thì các bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T có trách nhiệm giao lại toàn bộ tài sản thế chấp do các ông, bà 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: Các bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K1 đã nộp trước.

5. Về án phí:

5.1. Các bị đơn ông Võ Văn K và bà Lê Thị Hồng T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 28.416.462 đồng (ông Võ Văn K nộp số tiền 14.208.231 đồng và bà Lê Thị Hồng T nộp số tiền 14.208.231 đồng).

5.2. 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 10.396.000 đồng (mười triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009074 ngày 12 tháng 10 năm 2023 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 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

