

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ C  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 86/2024/DS-ST.

Ngày: 28/6/2024.

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ C, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Xuân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Thắm

Bà Nguyễn Kim Lý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương:** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng K; địa chỉ trụ sở: Số 40-42-44, đường Phạm T, phường V, thành phố G, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: Số 242, đường Y, phường C, thành phố M, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Phạm Văn Lực - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực - Phòng xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K, là người đại diện theo ủy quyền (Quyết định số 3611/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023) – có mặt.

**- Bị đơn:** Đồng K, sinh năm: 1987; đăng ký thường trú: Tổ 4, khu phố 2, phường Đ, thành phố C, tỉnh Bình Dương – vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp là ông Phạm L trình bày:

Ông Đồng K có vay của Ngân hàng K - Chi nhánh Bình Dương (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) số tiền: 2.500.000.000 đồng (hai tỷ, năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng cấp tín dụng từng lần số 243/22/HĐTD/0100-7721 ngày 16/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 243/22/KUNN/0100-7721 ngày 17/06/2022.

- Số tiền vay: 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ, năm trăm triệu đồng);
- Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Giải ngân ngày: 17/06/2022;
- Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (từ ngày 18/06/2022 đến ngày 17/06/2042);
- Lãi suất cho vay: 12%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 243/22/HĐTD/0100-7721 ngày 16/06/2022;
- 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: 01 tháng/lần, ngày trả lãi vay đầu tiên là ngày 17/07/2022.
- Tiền lãi phải trả bằng (=)  $Dur$  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. Ngày trả nợ gốc đầu tiên là ngày 17/07/2022.

- Mỗi kỳ hạn bên vay phải trả số nợ gốc như sau:

+ Từ kỳ 01 đến kỳ 239: Số nợ gốc phải trả mỗi kỳ là 10.400.000 đồng;

+ Kỳ 240: Số nợ gốc phải trả là 14.400.000 đồng

Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng biện pháp bảo đảm là thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243/22/HĐTC-BDS/0100-7721, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê L, tỉnh Bình Phước, số công chứng 3939, quyển số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/6/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/06/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.498,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7727; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981965, số vào sổ cấp GCN: CS06601, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.334,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7728; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981966, số vào sổ cấp GCN: CS06602, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.213,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 7729; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981967, số vào sổ cấp GCN: CS06603, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.082,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7730; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981968, số vào sổ cấp GCN: CS06604, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.178,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7731; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981969, số vào sổ cấp GCN: CS06605, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.137,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7732; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981970, số vào sổ cấp GCN: CS06606, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.237,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 7733; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981971, số vào sổ cấp GCN: CS06607, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 3.323,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7734; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981972, số vào sổ cấp GCN: CS06608, ngày 03/06/2022.

Các thửa đất trên liền kề với nhau, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông K chỉ thanh toán được một phần nghĩa vụ, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết.

Tại đơn khởi kiện, Ngân hàng K xác định tính đến ngày 25/09/2023, Ông K còn nợ Ngân hàng K số tiền cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 2.406.400.000 đồng;
  - Lãi trong hạn: 999.802.930 đồng;
  - Phạt chậm trả lãi: 20.199.933 đồng;
  - Lãi quá hạn: 3.713.527 đồng
- Tổng cộng: 3.430.116.390 đồng.

Do sơ sót trong đánh máy nên đơn khởi kiện ghi không đúng số tiền lãi trong hạn của ông K. Tại phiên tòa, Ngân hàng K xác định lại số tiền lãi trong hạn ông K còn nợ Ngân hàng là: 462.720.079 đồng. Vậy, đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông K còn nợ:

- Nợ gốc: 2.406.400.000 đồng;
  - Lãi trong hạn: 463.720.079 đồng;
  - Phạt chậm trả lãi: 29.450.512 đồng;
  - Lãi quá hạn: 23.215.706 đồng;
- Tổng cộng: 2.922.786.297 đồng.

Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đồng K phải thanh toán nợ cho Ngân hàng K tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.922.786.297 đồng và tiền lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 29/6/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng K.

Trường hợp ông K không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số nợ thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243/22/HĐTC-BDS/0100-7721 ngày 16/06/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng K.

2. *Bị đơn*: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo cho nguyên đơn ông Đồng K biết về việc thụ lý, giải quyết vụ án và triệu tập ông K đến Tòa án tham gia tố tụng. Tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

### 3. *Tại phiên tòa*:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày như trên;

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C có ý kiến:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện nghĩa vụ phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, có cơ sở xác định ông Đồng K chưa thanh toán cho Ngân hàng K số tiền nợ gốc 2.406.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền này.

Các yêu cầu khác của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Đồng K vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Xét việc triệu tập ông K tham gia phiên tòa của Tòa án là hợp lệ. Việc vắng mặt của ông K không vì lý do bất khả kháng và không gây trở ngại cho việc xét xử. Căn cứ vào b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Đồng K thanh toán số tiền nợ gốc là 2.406.400.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng tín dụng từng lần số 243/22/HĐTD/0100-7721 ngày 16/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 243/22/KUNN/0100-7721 ngày 17/06/2022; đồng thời Ngân hàng K yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

Bị đơn Đồng K không có yêu cầu phản tố, không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ về vụ việc cho Tòa án.

[3] Xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì thấy:

Giữa Ngân hàng K và ông K có ký kết, thực hiện hợp đồng tín dụng. Ngân hàng K đã giải ngân cho ông K số tiền 2.500.000.000 đồng vào ngày 17/6/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông K vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng K. Căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Tiền lãi phát sinh Ngân hàng yêu cầu ông K có nghĩa vụ thanh toán bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và phạt do chậm trả lãi. Xét thấy, tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên có thỏa thuận về lãi suất, lãi quá hạn và phạt do chậm trả lãi. Đến nay đã quá thời hạn thanh toán nên Ngân hàng

khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả lãi trong hạn, lãi quá hạn và phạt do chậm trả lãi là phù hợp với các điều khoản thỏa thuận giữa hai bên và quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017).

Đối chiếu các điều khoản của hợp đồng cấp tín dụng, kế ước nhận nợ đã ký kết giữa hai bên, bảng tính lãi và sao kê giao dịch đối với khoản vay, có cơ sở xác định đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 28/6/2024), ông Đồng K còn nợ Ngân hàng K các khoản sau:

- Nợ gốc: 2.406.400.000 đồng;
  - Lãi trong hạn: 463.720.079 đồng;
  - Phạt chậm trả lãi: 29.450.512 đồng;
  - Lãi quá hạn: 23.215.706 đồng;
- Tổng cộng: 2.922.786.297 đồng.

Xét, cần buộc ông K thanh toán các khoản tiền trên cho Ngân hàng K.

[4] Về việc xử lý tài sản thế chấp: Ngân hàng Kyêu cầu Tòa án xem xét: Nếu ông K không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông K tại Ngân hàng Klà:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.498,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7727; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981965, số vào sổ cấp GCN: CS06601, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.334,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7728; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981966, số vào sổ cấp GCN: CS06602, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.213,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 7729; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981967, số vào sổ cấp GCN: CS06603, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.082,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7730; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981968, số vào sổ cấp GCN: CS06604, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.178,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7731; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981969, số vào sổ cấp GCN: CS06605, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.137,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7732; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981970, số vào sổ cấp GCN: CS06606, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.237,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 7733; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981971, số vào sổ cấp GCN: CS06607, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 3.323,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7734; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981972, số vào sổ cấp GCN: CS06608, ngày 03/06/2022.

Các thửa đất trên là tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243/22/HĐTC-BĐSD/0100-7721, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng L, tỉnh Bình Phước, số công chứng 3939, quyền số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/6/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 16/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Bình Phước.

Xét hợp đồng thế chấp nêu trên là giao dịch dân sự có bảo đảm, đã tuân thủ đúng các quy định về công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm nên là cơ sở pháp lý làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng K về việc xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản nợ của ông Đồng K tại Ngân hàng Klà có cơ sở chấp nhận.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2024 xác định tài sản thế chấp là các thửa đất số 7727, 7728, 7729, 7730, 7731, 7732, 7733, 7734, tờ bản đồ số TĐ 835 2022. Các thửa đất này liên ranh nhau, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện N, tỉnh Bình Phước; trên đất không có nhà ở, công trình kiên cố.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào Điều 292, Điều 293, Điều 296, Điều 299, Điều 317, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

- Căn cứ vào Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K đối với bị đơn ông Đồng K về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.**

1.1. Buộc ông Đồng K có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K các khoản tiền:

- Nợ gốc: 2.406.400.000 đồng;
- Lãi trong hạn: 463.720.079 đồng;
- Phạt chậm trả lãi: 29.450.512 đồng;
- Lãi quá hạn: 23.215.706 đồng;

Tổng cộng: 2.922.786.297 đồng (hai tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, bảy trăm tám mươi sáu nghìn, hai trăm chín mươi bảy đồng).

Theo Hợp đồng cấp tín dụng tín dụng từng lần số 243/22/HĐTD/0100-7721 ngày 16/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 243/22/KUNN/0100-7721 ngày 17/06/2022 ký giữa Ngân hàng K – Chi nhánh Bình Dương với ông Đồng K.

Kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ, ông Đồng K còn phải trả cho Ngân hàng K tiền lãi phát sinh trên dư nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng tín dụng từng lần số 243/22/HĐTD/0100-7721 ngày 16/06/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 243/22/KUNN/0100-7721 ngày 17/06/2022.

1.2. Trường hợp ông Đồng K không thanh toán toàn bộ các khoản nợ trên cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.498,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7727; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu



nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981965, số vào sổ cấp GCN: CS06601, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.334,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 7728; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981966, số vào sổ cấp GCN: CS06602, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.213,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 7729; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981967, số vào sổ cấp GCN: CS06603, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.082,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7730; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981968, số vào sổ cấp GCN: CS06604, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.178,1m<sup>2</sup>, thửa đất số 7731; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981969, số vào sổ cấp GCN: CS06605, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.137,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7732; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981970, số vào sổ cấp GCN: CS06606, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 1.237,2m<sup>2</sup>, thửa đất số 7733; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981971, số vào sổ cấp GCN: CS06607, ngày 03/06/2022;

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 3.323,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 7734; tờ bản đồ số: TĐ 835 2022, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 981972, số vào sổ cấp GCN: CS06608, ngày 03/06/2022.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 243/22/HĐTC-BDS/0100-7721, đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Lâm, tỉnh Bình Phước, số công chứng 3939, quyền số 01-2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/6/2022 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện N, tỉnh Bình Phước ngày 16/06/2022.

Trong trường hợp toàn bộ tài sản thế chấp được xử lý (phát mãi) nhưng không đủ để thanh toán các khoản nợ thì ông Đồng K phải có trách nhiệm trả hết số nợ còn lại cho Ngân hàng K.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đồng K phải chịu số tiền 90.455.726 đồng (chín mươi triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm hai mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng K 50.301.164 đồng (năm mươi triệu, ba trăm lẻ một nghìn, một trăm sáu mươi bốn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0012482 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Bình Dương.

## 3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Đồng K phải chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng K đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Đồng K có trách nhiệm trả lại 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) cho Ngân hàng K.

## 4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

## 5. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự (hợp nhất số Số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020)./.

### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSV, VT.

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

**Phạm Thị Xuân**