

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TÂN CHÂU  
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày: 06/9/2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự,  
vay tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Dương.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Hồng Thái và ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Bửu, Thư ký **Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu**, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2022/TLST-DS ngày 04/3/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2024/QĐST-DS ngày 07/8/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần K2. Trụ sở: **Số D, 42, D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.**

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Trần Ngọc M** - Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Lê Trung V** – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền lại:* Ông **Trần Thanh V1** - Chuyên viên Xử lý nợ khu vực - Phòng Xử lý nợ - **Ngân hàng thương mại cổ phần K2**. Địa chỉ liên hệ: **Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 – Phòng G; số B đường P, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang** (có mặt).

*Bị đơn:* Anh **Trần Thái T**, sinh năm 2004; nơi thường trú: **ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang**; nơi tạm trú: nơi đăng ký tạm: **số C khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Trần Quốc T1**, sinh năm 1983 và bà **Trần Thị Kiều P**, sinh năm 1990. Cùng cư trú: ấp **Vĩnh Thạnh C**, xã **V**, thị xã **T**, tỉnh **An Giang** (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2023 của **Ngân hàng Thương mại cổ phần K2**, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Anh **Trần Thái T** có vay **Ngân hàng TMCP K2** (gọi tắt là Ngân hàng) với số tiền là 250.000.000 đồng, theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 396/22/HĐHM/1202-7399 ngày 28/6/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 396/22/HĐTD/1202-7399 ngày 28/6/2022. Mục đích vay để bổ sung vốn chăn nuôi bò; thời hạn vay là 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất vay 11,1%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; mức phạt chậm trả lãi 10%/năm; hình thức thanh toán: lãi trả 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ. Để đảm bảo cho khoản tiền vay theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** (cha mẹ ruột của anh **T**) có thể chấp quyền sử dụng đất diện tích 167,6m<sup>2</sup>; thửa đất số: 181, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc tại **xã V**, thị xã **T**, tỉnh **An Giang**; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 25/10/2019, cho ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 396/22/HĐTC-BDS/1202-7399 ngày 28/6/2022 được chứng thực tại **Văn phòng C** giữa Ngân hàng với ông **T1**, bà **P**).

Trong quá trình vay vốn, anh **Trần Thái T** liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở nhưng anh **T** không thanh toán nợ theo thỏa thuận như trong hợp đồng tín dụng và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng anh **T** vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

Đến ngày 06/9/2024, anh **Trần Thái T** còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 344.415.518 (ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm mười tám) đồng (trong đó: vốn gốc là 250.000.000 đồng; lãi trong hạn là 20.069.863 đồng; lãi quá hạn là 71.953.767 đồng; tiền phạt chậm trả lãi là 2.391.888 đồng).

Nay **Ngân hàng TMCP K2** yêu cầu anh **Trần Thái T** trả cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/9/2024 là 344.415.518 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ. Và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 396/22/HĐTC-BDS/1202-7399 ngày 28/6/2022 được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP K2 – P2** với ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** để đảm



bảo cho việc thi hành án. Trường hợp ông **Trần Thái T** không trả hoặc trả không dứt nợ trong thời gian thỏa thuận hoặc khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên.

Kèm theo đơn khởi kiện, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp các tài liệu và chứng cứ đã nêu tại biên bản phiên họp về kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 02/7/2024 (BL 75) và quy chế cho vay đối với khách hàng; bảng kê tính lãi đến ngày 06/9/2024 (tại phiên tòa).

*Những tài liệu trong quá trình giải quyết vụ án đã thu thập:*

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp ngày 15/5/2024 thể hiện: Diện tích 167,6m<sup>2</sup>, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 14, loại đất ở nông thôn (ONT), vị trí 1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 25/10/2019, cho ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** có tứ cận như sau: Phía Nam giáp với hộ **Đặng Thị T2**, **Trần Văn N**; phía Bắc giáp với hộ **Trần Thị Kiều P1**; phía Đông giáp với hộ **Trương Thị K**; phía Tây giáp với đường nhựa. Trên phần diện tích 167,6m<sup>2</sup> đất có căn nhà loại N3.2 kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, trần tấm nhựa, bếp ốp gạch có nhà vệ sinh hoàn chỉnh, nền lát gạch ceramic; phía trước căn nhà có một máy che, kết cấu khung thép, mái tole, nền lát xi măng, gồm hai phần: mái che trong vách tole, mái che ngoài có hàng rào hai trụ bằng bê tông cốt thép vách bằng thép nhỏ hình mũi giáo (chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở).

**Công an xã V**, **thị xã T**, **tỉnh An Giang** cung cấp thông tin như sau: Anh **Trần Thái T**, sinh năm 2004; nơi thường trú: **ấp V**, **xã V**, **thị xã T**, **tỉnh An Giang**; nơi tạm trú: nơi đăng ký tạm tại **số C khu phố B**, **phường B**, **thành phố T**, **tỉnh Bình Dương** (**Công an phường B**, **thành phố T**, **tỉnh Bình Dương** chưa phúc đáp).

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý vụ án số 112/TB-TLVA ngày 04/3/2024 và các văn bản tố tụng cho bị đơn anh **Trần Thái T** thông qua người thân là ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** (là cha mẹ ruột anh **T**) nhưng đến nay anh **T** không tham gia tố tụng và cung cấp văn bản ý kiến của mình cho Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** trình bày: Ông **T1** và bà **P** có thông báo cho anh **T** biết việc Ngân hàng khởi kiện anh **T** tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu nhưng do phía **T** mới xin vào làm ở Công ty nên không về được. Ngoài ra, ông **T1**, bà **P** khai, ông **T1** và bà **P** có thế chấp 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: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 25/10/2019, cho ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P**, với các đặc điểm cụ thể như sau: Thửa đất số: 181, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc tại **xã V**, **thị xã T**, **tỉnh An Giang**. Diện tích: 167,6m<sup>2</sup>. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn cho **Trần Thái T** vay số tiền 250.000.000 đồng của **Ngân hàng TMCP K2**. Sau khi vay, **T**



trả lãi đầy đủ đến ngày 29/06/2023. Đến thời hạn trả nợ gốc thì không có tiền trả nên không thanh toán cho Ngân hàng tiền lãi cho đến nay. Hiện **T** còn nợ Ngân hàng số tiền vốn gốc 250.000.000 đồng và lãi từ ngày 29/6/2023 cho đến nay. Ông **T1**, bà **P** xin trả dần 15.000.000 đồng/năm, 6 tháng trả 1 lần số tiền 7.500.000 đồng.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong thời gian chuẩn bị xét xử đúng pháp luật. Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không lý do, Hội đồng xét xử vắng mặt bị đơn phù hợp tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, hợp đồng hạn mức tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa **Ngân hàng TMCP K2** với anh **T**; ông **T1**, bà **P** được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do anh **T** vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ vốn và lãi đến hạn theo hợp đồng đã ký kết nên việc Ngân hàng khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền nợ vốn, lãi và duy trì hợp đồng thế chấp; trường hợp anh **T** không trả hoặc trả không dứt nợ khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho việc thi hành án là có căn cứ.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 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, đề nghị:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP K2**, buộc anh **T** trả nợ cho **Ngân hàng TMCP K2** tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/9/2024 là 344.415.518 (ba trăm bốn mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm mười tám) đồng (trong đó: vốn gốc là 250.000.000 đồng; lãi trong hạn là 20.069.863 đồng; lãi quá hạn là 71.953.767 đồng; tiền phạt chậm trả lãi là 2.391.888 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng hạn mức tín dụng từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ vay.

Tiếp tục duy trì tài sản thế chấp quyền sử dụng 167,6m<sup>2</sup>; thửa đất số: 181, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc **xã V, thị xã T, tỉnh An Giang**; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 25/10/2019, cho ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P**. Trường hợp anh **T** không trả hoặc trả không dứt nợ khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài



sản thế chấp nêu trên để đảm bảo cho việc thi hành án (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 868/21/HĐTC-BĐS/1202-5722 ngày 16/12/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 – P2 với bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Văn K1).

Đương sự phải chịu chi phí tố tụng và án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### *\* Về tố tụng:*

[1] Thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng hạn mức tín dụng giữa Ngân hàng TMCP K2 với bị đơn ký kết ngày 28/6/2022, thời hạn vay 12 tháng, ngày giải ngân 28/6/2022, ngày đến hạn 28/6/2023. Ngày 29/12/2023, Ngân hàng khởi kiện do anh T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ là còn thời hiệu quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn có khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản (hợp đồng hạn mức tín dụng) với bị đơn là Trần Thái T, sinh năm 2004; nơi thường trú: ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang. Tranh chấp này được Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thụ lý, giải quyết theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí và Tòa án thụ lý giải quyết.

[3] Về quan hệ pháp luật: Ngày 29/12/2023, Ngân hàng TMCP K2 cho anh Trần Thái T vay tổng số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn chăn nuôi bò. Để đảm bảo cho khoản vay này ông T1 và bà P đã thế chấp tài sản của ông T1, bà P cho Ngân hàng. Do anh T vi phạm hợp đồng hạn mức tín dụng nên Ngân hàng đã khởi kiện anh T, yêu cầu anh T phải thực hiện hợp đồng hạn mức tín dụng đã ký kết. Yêu cầu của Ngân hàng đối với anh T đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng hạn mức tín dụng, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản, đây là quan hệ tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về tư cách tố tụng: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 396/22/HĐHM/1202-7399 ngày 28/6/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 396/22/HĐTD/1202-7399 ngày 28/6/2022, việc ký kết các hợp đồng được thực hiện giữa Ngân hàng với anh T. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 396/22/HĐTC-BĐS/1202-7399 ngày 28/6/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 – P2 với ông Trần Quốc T1 và bà Trần Thị Kiều P. Quá trình thực hiện hợp đồng anh T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hạn mức tín dụng. Ngân hàng khởi kiện anh T thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng hạn mức tín dụng và duy trì hợp đồng thế chấp giữa ông T1, bà P với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng tham gia với tư cách là nguyên đơn; anh T tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn; ông T1 và bà P tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

#### *\* Về nội dung:*



[1] Hợp đồng hạn mức tín dụng: Trên cơ sở, hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 396/22/HĐHM/1202-7399 ngày 28/6/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 396/22/HĐTD/1202-7399 ngày 28/6/2022, những người tham gia ký kết đều có năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng được lập thành văn bản đúng theo quy định tại các Điều 117, 118, 119, 463, 465, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng.

[2] Vốn vay: Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, Ngân hàng đã thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho anh T số 250.000.000 đồng như cam kết, anh T đã nhận đủ tiền vay; trong quá trình thực hiện hợp đồng anh T chưa thực hiện nghĩa vụ trả vốn gốc theo hợp đồng; Ngân hàng yêu cầu anh T phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc 250.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 280, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, đây cũng là quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Xét, chấp nhận.

[3] Tiền lãi: Trong hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 396/22/HĐHM/1202-7399 ngày 28/6/2022 và hợp đồng tín dụng từng lần số 396/22/HĐTD/1202-7399 ngày 28/6/2022 Ngân hàng với anh T đã có thỏa thuận về mức lãi suất, cách tính lãi, ngày thanh toán tiền lãi và trường hợp chuyển nợ quá hạn. Cụ thể: lãi suất vay 11,1%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; mức phạt chậm trả lãi 10%/năm; hình thức thanh toán: lãi trả 06 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: “*Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật này và các luật khác có liên quan về thành lập, tổ chức, hoạt động, kiểm soát đặc biệt, tổ chức lại, giải thể tổ chức tín dụng... thì áp dụng theo quy định của Luật này*” và khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010: “*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*”. Việc thỏa thuận mức lãi suất, cách tính lãi suất nêu trên do Ngân hàng và anh T tự thỏa thuận đã được thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và sự thỏa thuận giữa các đương sự phù hợp theo quy định tại Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy việc nguyên đơn yêu cầu anh T phải thanh toán toàn bộ số nợ lãi 94.415.518 (chín mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm mười tám) đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 20.069.863 (hai mươi triệu không trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba) đồng, lãi quá hạn 71.953.767 (bảy mươi một triệu chín trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng, lãi phạt chậm trả 2.391.888 (hai triệu ba trăm chín mươi một nghìn tám trăm tám mươi tám) đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng hạn mức



tín dụng từ ngày 07/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ vay, đây cũng là quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Xét, chấp nhận.

[4] Buộc anh **Trần Thái T** phải có trách nhiệm trả vốn gốc và tiền lãi cho Ngân hàng, cụ thể:

- Tiền lãi 94.415.518 (chín mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm mười tám) đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 20.069.863 (hai mươi triệu không trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba) đồng, lãi quá hạn 71.953.767 (bảy mươi một triệu chín trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng, lãi phạt chậm trả 2.391.888 (hai triệu ba trăm chín mươi một nghìn tám trăm tám mươi tám) đồng tính từ ngày 10/01/2023 đến ngày 06/9/2024.

- Vốn gốc: 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

*“Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đồng bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.*

[5] Về tài sản thế chấp, để đảm bảo cho khoản vay, ông **T1** và bà **P** đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 167,6m<sup>2</sup>; thửa đất số: 181, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc tại **xã V, thị xã T, tỉnh An Giang**; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A** cấp ngày 25/10/2019, cho ông **Trần Quốc T1** và bà **Trần Thị Kiều P** (hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 396/22/HĐTC-BĐS/1202-7399 ngày 28/6/2022 được chứng thực tại **Văn phòng C** giữa Ngân hàng với ông **T1**, bà **P**), để đảm bảo cho số tiền vay 250.000.000 đồng được ký kết giữa **Ngân hàng TMCP K2** với anh **T**.

Đây là tài sản thế chấp hợp pháp; ông **T1** và bà **P** đã tự nguyện thế chấp tài sản hợp pháp của mình để đảm bảo cho khoản tiền vay. Hợp đồng thế chấp được ký kết trên tinh thần tự nguyện; hình thức, nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng được lập thành văn bản, được chứng thực và đã đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 117, 119, 292, 293, 298, 317, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng thế chấp là hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong. Trường hợp anh **T** không thanh toán được khoản nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp. Trường hợp anh **T** không trả hoặc trả không dứt nợ khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo yêu cầu của



Ngân hàng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 299, Điều 323, Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đây cũng là quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu. Xét, chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh **Trần Thái T** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 500.000 đồng (năm trăm nghìn) đồng. Anh **T** phải có trách nhiệm hoàn trả cho **Ngân hàng TMCP K2** số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn) đồng theo quy định Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Án phí: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu 17.220.776 (mười bảy triệu hai trăm hai mươi nghìn bảy trăm bảy mươi sáu) đồng (của số tiền 344.415.518 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Quyền kháng cáo bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ các Điều 117, 118, 119, 280, 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 323, 325, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 157, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91; Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 27 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; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của **Ngân hàng N2** quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.*

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP K2** về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự, vay tài sản*” đối với anh **Trần Thái T**;

Buộc **Trần Thái T** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần K2**:

- Tiền lãi 94.415.518 (chín mươi bốn triệu bốn trăm mười lăm nghìn năm trăm mười tám) đồng, trong đó nợ lãi trong hạn là 20.069.863 (hai mươi triệu không trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi ba) đồng, lãi quá hạn 71.953.767 (bảy mươi một triệu chín trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng, lãi phạt chậm trả 2.391.888 (hai triệu ba trăm chín mươi một nghìn tám trăm tám mươi tám) đồng tính từ ngày 10/01/2023 đến ngày 06/9/2024.

- Vốn gốc: 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

“*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, 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 cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng cho vay”.*

[2] Duy trì thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 167,6m<sup>2</sup>; thửa đất số: 181, tờ bản đồ số: 14, tọa lạc xã V, thị xã T, tỉnh An Giang; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CT 023684, số vào sổ cấp GCN: CS04726 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 25/10/2019, cho ông Trần Quốc T1 và bà Trần Thị Kiều P theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và/hoặc tài sản gắn liền với đất số 396/22/HĐTC-BĐS/1202-7399 ngày 28/6/2022 được chứng thực tại Văn phòng C giữa Ngân hàng với ông T1, bà P, để đảm bảo cho số tiền vay 250.000.000 đồng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 với anh T. Trường hợp anh T không trả hoặc trả không dứt nợ khi bản án có hiệu lực thì Ngân hàng có quyền yêu cầu kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Anh Trần Thái T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 500.000 đồng (năm trăm nghìn) đồng. Anh T phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K2 số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn) đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Thái T phải chịu 17.220.776 (mười bảy triệu hai trăm hai mươi nghìn bảy trăm bảy mươi sáu) đồng (của số tiền 344.415.518 đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP K2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 7.307.000 (bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0007765 ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu.

Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo đương sự vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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:***

- Toà án nhân dân tỉnh An Giang (01);
- VKSND TX. Tân Châu (02);
- Chi cục THADS TX. Tân Châu (01);
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng (2);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Thùy Dương**