

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 74/2025/DS-ST

Ngày: 30-5-2025

*“V/v Tranh chấp về hợp
đồng dân sự - tín dụng và thế
chấp quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Thơ
Ông Lê Quang Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh:* Bà La Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2025, về việc *“Tranh chấp về hợp đồng dân sự - tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2025/QĐXXST-DS ngày 24/4/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2025/QĐST-DS ngày 12/5/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Địa chỉ: Số 10-12-14, đường P, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V - chức vụ: Giám đốc Văn Phòng đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tại thành phố H. (Theo Văn bản ủy quyền số: 68/QĐ-CT.HĐT ngày 09/07/2024 - V/v ủy quyền ký duyệt hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác xử lý nợ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Ông Trương Phước Đ - chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng Xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. (Theo Văn bản ủy quyền số: 2516/QĐ-NHKL ngày 10/9/2024 V/v ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ) hoặc ông Lê Văn H - chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng Xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. (Theo Văn bản ủy quyền số: 124A/QĐ-NHKL

ngày 20/01/2025 V/v ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ) (có mặt).

Bị đơn:

1/ Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1978 (vắng mặt).

2/ Nguyễn Thành T, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 4, Tổ 7, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 2000 (vắng mặt).

2/ Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 4, Tổ 7, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (sau đây viết tắt là Ngân hàng) (có ông Trương Phước Đ hoặc ông Lê Văn H là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Bà M và ông T có đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần K – Chi nhánh tỉnh Đ vay tổng số tiền 950.000.000 đồng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 795/20/HĐHM/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐHM/0600- 808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐHM/0600-808251 - [2] ngày 23/05/2022; Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐHM/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 và Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023 và Khế ước nhận nợ (viết tắt là KUNN), cụ thể như sau: Số tiền vay 950.000.000 đồng, mục đích để bổ sung vốn gia công nhôm kính và bán tạp hóa, thời hạn vay 12 tháng, ngày giải ngân 07/07/2023, phương thức trả nợ là trả tiền lãi 06 tháng/lần và trả tiền gốc 12 tháng kể từ ngày giải ngân;

Lãi suất vay (viết tắt là LSV): 14,9%/năm, LSV cố định trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký KUNN này. Các KUNN giải ngân sau thời gian này, LSV bằng (=) Lãi suất cơ sở ngắn hạn (lãi suất cơ sở kỳ hạn 12 tháng) theo quy định của Bên A tại thời điểm điều chỉnh (+) 3,6%/năm và không được thấp hơn lãi suất tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân (cùng loại hình và phương thức vay); Trong suốt thời gian của hợp đồng tín dụng này, LSV sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

+ Kể từ tháng thứ 4 kể từ ngày giải ngân theo từng KUNN, LSV được điều chỉnh 03 tháng lần và Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ của biểu lãi suất hợp đồng khách hàng cá nhân tại thời điểm thay đổi (+) 3,6%/năm và không được thấp hơn lãi suất tối thiểu hiện hành của biểu lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh (cùng loại hình và phương thức vay) hoặc;

+ Khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tăng lãi suất cơ bản của loại tiền mà bên B đang vay; hoặc;

+ Khi có thay đổi lãi suất quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến lãi suất, mà các thay đổi đó làm cho LSV (có thể áp dụng theo quy định của pháp luật) tăng lên;

+ Lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định tại điểm b (ii) và (iii) khoản 1 Điều này thực hiện theo quy định của bên A và quy định của pháp luật trong cùng thời kỳ;

+ Trong trường hợp thay đổi lãi suất, bên A sẽ thông báo cho bên B (hình thức thông báo có thể bằng một trong các hình thức: văn bản/thông báo qua mail/tin nhắn trên điện thoại/quá Website kienlongbank.com);

Lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Mức phạt chậm trả lãi 10%/năm; Phí trả nợ trước hạn 0% (x) số tiền trả nợ trước hạn; Phí cam kết rút vốn là không áp dụng; Các hình thức khác (nếu có): áp dụng theo biểu phí hiện hành tại thời điểm tính phí.

Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và Hợp đồng tín dụng từng lần nêu trên được bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 đã được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà M và ông T đã thực hiện công chứng và đăng ký thế chấp đúng quy định.

Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm:

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 CB 00009, số vào sổ CH 01011 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đ cấp cho bà M ngày 21/9/2015, diện tích 52,6m², đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất đến 15/10/2043; thuộc thửa đất số 2000, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại phường H, thành phố, tỉnh Đ.

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 BP 68000, số vào sổ CH 01300 do Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đ cấp cho bà M ngày 06/11/2013, diện tích 79,5m², đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài, thuộc thửa đất số 2001, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Đ.

Trong quá trình vay vốn, bà M và ông T liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo yêu cầu thanh toán nhưng vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và KUNN đã ký.

Ngân hàng thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và yêu cầu như sau:

Yêu cầu bà M và ông T liên đới trả cho Ngân hàng tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 30/5/2025 tổng cộng là 1.270.989.873 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 đến ngày bà M và ông T liên đới trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận được quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023.

Yêu cầu công nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 đã được ký kết giữa Ngân hàng với bà M và ông T để Ngân hàng thu hồi khoản tiền vay và tiền lãi.

Ý kiến của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết M tại bản tự khai ngày 20/02/2025 và ý kiến của bị đơn Nguyễn Thị Tuyết M và Nguyễn Thành T tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2025 trình bày: Bà M và ông T đồng ý liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng là đúng quy định. Trường hợp, bà M và ông T không có tiền để trả cho Ngân hàng thì bà M, ông T và các con của bà M ông T là chị T và anh Đ đồng ý giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K xử lý nợ theo quy định. Hiện nay, trên thửa đất 2000, 2001 bà M và ông T xác định có bà M, ông T, chị T và anh Đ sinh sống trên đất, ngoài ra không còn ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Thành Đ: Không có văn bản ý kiến gửi (nộp) cho Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vốn vay và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng và yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - Tín dụng và thế chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp về hợp đồng dân sự giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và bị đơn có địa chỉ tại thành phố C, tỉnh Đ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành

phố C, tỉnh Đ, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng tín dụng: Tại phiên tòa, Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (gọi tắt là Ngân hàng) yêu cầu bà M và ông T liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 30/5/2025 tổng cộng là 1.270.989.873 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 đến ngày bà M và ông T liên đới trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận được quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023. Cụ thể:

Tiền vốn gốc 950.000.000 đồng. (1)

Tiền lãi trong hạn của số tiền 950.000.000 đồng x 14.9%/năm x 92 ngày (tính từ ngày 07/7/2023 đến ngày 07/10/2023) = 35.678.356 đồng. (2)

Tiền lãi trong hạn của số tiền 950.000.000 đồng x 14.5%/năm x 93 ngày (tính từ ngày 07/10/2023 đến ngày 08/01/2024) = 35.097.945 đồng. (3)

Tiền lãi trong hạn của số tiền 950.000.000 đồng x 13.6%/năm x 90 ngày (tính từ ngày 08/01/2024 đến ngày 07/4/2024) = 31.857.534 đồng. (4)

Tiền lãi trong hạn của số tiền 950.000.000 đồng x 13.4%/năm x 91 ngày (tính từ ngày 07/4/2024 đến ngày 07/7/2024) = 31.737.808 đồng. (5)

Tiền lãi chậm trả của số tiền lãi trong hạn 35.678.356 đồng + 35.097.945 đồng = 70.776.301 đồng x 10%/năm x 508 ngày (tính từ ngày 07/7/2023 đến ngày 08/01/2024) = 9.850.510 đồng. (6)

Tiền lãi chậm trả của số tiền lãi trong hạn 31.857.534 đồng + 31.737.808 đồng = 63.595.342 đồng x 10%/năm x 327 ngày (tính từ ngày 08/01/2024 đến ngày 07/7/2024) = 5.697.446 đồng. (7)

Tiền lãi quá hạn của số tiền vốn 950.000.000 đồng tại thời điểm quá hạn x 20.1%/năm (tức là 150% x 13.4%/năm = 20.1%/năm) x 327 ngày (tính từ ngày 07/7/2024 đến ngày 30/5/2025) = 171.070.274 đồng. (8)

Lấy số tiền của (1) + (2) +(3) +(4) +(5) +(6) +(7) +(8) = 950.000.000 đồng + 35.678.356 đồng + 35.097.945 đồng + 31.857.534 đồng + 31.737.808 đồng + 9.850.510 đồng + 5.697.446 đồng + 171.070.274 đồng = 1.270.989.873 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023 thể hiện bà M và ông T có vay tiền của Ngân hàng và Ngân hàng xác định các mức lãi suất để tính tiền lãi trong hạn như: 14.9%/năm, 14.5%/năm, 13.6%/năm và 13.4%/năm đều áp dụng theo mức quy định của Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh ở mỗi thời điểm; Mức lãi suất để tính tiền lãi

chậm trả của số tiền lãi trong hạn là 10%/năm và mức lãi suất để tính tiền lãi quá hạn của số tiền vốn tại thời điểm quá hạn đều áp dụng theo mức quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng và quy định của Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh ở mỗi thời điểm. Như vậy, mức lãi suất Ngân hàng áp dụng và cách tính tiền lãi của Ngân hàng trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023 là đúng quy định của pháp luật.

Ngân hàng xác định từ khi bà M và ông T nhận tiền vay đến nay thì không trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng. Tại phiên tòa, bà M và ông T vắng mặt không có ý kiến nhưng trong quá trình thu thập chứng cứ bà M và ông T đồng ý liên đới trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu bà M và ông T liên đới trả tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng là có căn cứ nên chấp nhận.

Buộc bà M và ông T liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 30/5/2025 tổng cộng là 1.270.989.873 đồng và trả tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 đến ngày bà M và ông T liên đới trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất thỏa thuận được quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023.

[2.2] Xét các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Ngân hàng yêu cầu Tòa án công nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng, theo đó các hợp đồng này thể hiện bà M và ông T có thể chấp các quyền sử dụng đất tại thửa 2000 và thửa 2001, cùng tờ bản đồ số 17 cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả các khoản phải trả theo hợp đồng tín dụng. Ngân hàng còn cung cấp bản sao giấy chứng nhận kết hôn của bà M và ông T thể hiện bà M và ông T là vợ chồng, cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất này đều cấp cho bà Minh, cung cấp bản sao phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (hay còn gọi là đăng ký giao dịch bảo đảm) của bà M và ông T đối với các tài sản thế chấp là thửa đất số 2000, 2001 nên trình tự thủ tục bà M và ông T ký hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thu thập chứng cứ, bà M và ông T thừa nhận các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng là đúng quy định. Trường hợp, bà M và ông T không có tiền để trả cho Ngân hàng thì bà M, ông T đồng ý giao tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K xử lý nợ theo quy định. Hiện nay, trên thửa đất 2000, 2001 bà M và ông T xác định có bà M, ông T, chị T và anh Đ sinh sống trên đất, ngoài ra không còn ai khác nên Tòa án đưa chị T và anh Đ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Đối với phần đất tại thửa 2000 và 2001, cùng tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại phường Hòa Thuận trên đất có căn nhà và mái che của bà M và ông T do bà M, ông T và các con của bà M, ông T là chị T và anh Đ đang sử dụng; Ông T, bà M, chị T và anh Đ không tranh chấp quyền sử dụng đất với nhau, những hộ giáp ranh không tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với nhau (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2025). Đồng thời, Ngân hàng chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo thi hành án và các đương sự trong vụ án cũng không tranh chấp quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải đo đạc phân diện tích đất mà ông T và bà M đã ký thế chấp cho Ngân hàng là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Ngân hàng yêu cầu công nhận các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án là có căn cứ nên chấp nhận.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 giữa Ngân hàng với bà M và ông T.

Trường hợp, bà M và ông T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BĐS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 để Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thu hồi khoản tiền vay và tiền lãi theo quy định.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với những phân tích trên nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên buộc bà M và ông T phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng cộng (+) 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng nên buộc bà M và ông T liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 50.129.696 đồng được làm tròn là 50.130.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.596.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013261 ngày 22/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà M và ông T phải liên đới chịu 600.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền này Ngân hàng đã tạm ứng và chi xong nên bà M và ông T có trách nhiệm liên đới trả lại cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 173, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 280, Điều 293, Điều 298, Điều 299, Điều 322, Điều 323, Điều 351, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 209 và Điều 210 Luật Các Tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T liên đới trả cho Ngân hàng số tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 30/5/2025 tổng cộng là 1.270.989.873 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 31/5/2025 đến ngày bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T liên đới trả hết nợ cho Ngân hàng theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 304/23/HĐTD/0600-000158639 ngày 07/07/2023.

Công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K với bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T.

Trường hợp, bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền được xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 ngày 18/08/2020; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [1] ngày 13/11/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [2] ngày 24/05/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 795/20/HĐTC-BDS/0600-808251 - [3] ngày 07/07/2023 để Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thu hồi khoản tiền vay và tiền lãi theo quy định.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T liên đới chịu tiền án phí là 50.130.000 đồng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.596.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013261 ngày 22/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Thành T liên đới trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 600.000 đồng.

[4] Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

[5] 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:

- Chi cục THADS TPCL;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Kim Liên