

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **217/2024/DS-ST**
Ngày: 30- 9- 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 560/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 233/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K; trụ sở chính: Số D đường P, Phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: Số B đường Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1986; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực – Phòng Xử lý nợ - Ngân hàng TMCP K, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Quyết định số 3611/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Lại Văn T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A đường số D, Tổ A, Khu phố C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2024 (nộp tại Tòa án ngày 08/5/2024) và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày:

Ngày 12/9/2022, giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần K (gọi tắt là Ngân hàng K) – Chi nhánh B với ông Lại Văn T đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 355/2022/HĐTD/0100-7721 ngày 12/9/2022, nội dung:

- Số tiền vay: 450.000.000đ;
- Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày tiếp theo ngày khoản vay được giải ngân;

- Lãi suất: 10%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần.

- Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

- Ngày giải ngân: Ngày 13/9/2022, Ngân hàng K đã giải ngân cho ông T số tiền 450.000.000đ theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 355/2022/KUNN/0100-7721 ngày 12/9/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay gồm:

- + Quyền sử dụng đất diện tích 1007,8m², thuộc thửa đất số 281; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323496 số vào sổ cấp GCN: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

- + Quyền sử dụng đất diện tích 1007,5m², thuộc thửa đất số 282; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495, số vào sổ cấp GCN: CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng, Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian trả nợ cũng như nhắc nhở nhiều lần nhưng vẫn không trả nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Lại Văn T có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tạm tính đến ngày 20/3/2024 theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 355/2022/HĐTD/0100-7721 ngày 12/9/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 355/2022/KUNN/0100-7721 ngày 12/9/2022 là: 490.806.577 đồng, trong đó: Nợ gốc 430.000.000 đồng, lãi trong hạn 56.160.767 đồng, lãi quá hạn 2.385.082 đồng, phạt chậm trả lãi 2.260.728 đồng.

- Ngoài ra, ông Lại Văn T còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/3/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp ông Lại Văn T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022 mà hai bên đã ký kết, gồm:

- + Quyền sử dụng đất diện tích 1007,8m², thuộc thửa đất số 281; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323496 số vào sổ cấp GCN: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T

ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1007,5m², thuộc thửa đất số 282; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495, số vào sổ cấp GCN CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

- **Bị đơn ông Lại văn T:** Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Đại diện nguyên đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khác phục hay bổ sung gì khác.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng K đối với bị đơn ông Lại Văn T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thẩm quyền:* Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Lại Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L và ông T theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[3.1] Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh B và ông Lại Văn T đã Hợp đồng tín dụng từng lần số 355/2022/HĐTD/0100-7721 ngày 12/9/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022 được **Văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 12/9/2022.**

Ngày 13/9/2022, Ngân hàng K đã giải ngân cho ông T số tiền vay 450.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 355/2022/KUNN/0100-7721 ngày 12/9/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do phía ông T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đã được ngân hàng thông báo thu hồi nợ trước hạn nhưng cho đến nay vẫn không thực hiện.

Về phía bị đơn ông T đã được triệu tập nhiều lần đến làm việc nhưng ông T không đến và cũng không có bất kỳ ý kiến phản hồi nào đối với yêu cầu của Ngân hàng.

Xét thấy: Việc ông T ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng K như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Tính đến ngày 20/3/2024 ông T còn nợ Ngân hàng K số tiền nợ gốc 430.000.000 đồng, lãi trong hạn 56.160.767 đồng, lãi quá hạn 2.385.082 đồng là có căn cứ để chấp nhận và bị đơn phải tiếp tục trả lãi từ ngày 21/3/2024 đến khi thanh toán xong khoản nợ cho nguyên đơn. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nêu trên là có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Đối với tiền lãi phạt chậm trả lãi 2.260.728 đồng, nguyên đơn xác định số tiền này được các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng là 10%/năm.

Xét thấy: Theo quy định quy khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì *“Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*. Tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì *“Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”*, điều này cũng phù hợp với hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về trường hợp vay không phải là hợp đồng tín dụng *“Trường hợp chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn thì còn phải trả lãi trên nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

Như vậy, việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lãi phạt chậm trả 10%/năm là hoàn toàn phù hợp với khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng và phù hợp khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi phạt chậm trả lãi 2.260.728 đồng là có căn cứ.

[3.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng K với ông T đã ký kết Hợp đồng thế chấp số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022 với tài sản là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1007,8m², thuộc thửa đất số 281; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323496 số vào sổ cấp GCN: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T

ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1007,5m², thuộc thửa đất số 282; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495, số vào sổ cấp GCN CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 và các tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 12/9/2022, số công chứng 010919, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước ngày 12/9/2022 là phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm 1, khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 10 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thì trên đất thế chấp là đất trống.

Do tài sản nêu trên thuộc tài sản thế chấp nên trường hợp ông T không trả được hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho ngân hàng thì ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

[3.4] Trường hợp ông T trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng K có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323496 số vào sổ cấp GCN: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495, số vào sổ cấp GCN CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022.

[5] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[7] Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đ, bị đơn phải chịu số tiền trên theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 95, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

- Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với bị đơn ông Lại Văn T về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

- Buộc Lại Văn Tươi có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tính đến ngày 20/3/2024 là 490.806.577 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu tám trăm lẻ sáu nghìn năm trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), lãi trong hạn 56.160.767 đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm sáu mươi nghìn bảy trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn 2.385.082 đồng (Hai triệu ba trăm tám mươi lăm nghìn không trăm tám mươi hai đồng), phạt chậm trả lãi 2.260.728 đồng (Hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng).

Kể từ ngày 21/3/2024 đến khi thi hành án xong ông Lại Văn T còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 355/2022/HĐTD/0100-7721 ngày 12/9/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 355/2022/KUNN/0100-7721 ngày 12/9/2022 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K với ông Lại Văn T.

- Trường hợp ông Lại Văn T chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1007,8m², thuộc thửa đất số 281; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323496 số vào sổ cấp GCN: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 1007,5m², thuộc thửa đất số 282; tờ bản đồ 09; tọa lạc tại xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495, số vào sổ cấp GCN CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Gia N, bà Ngô Thị Hồng D ngày 20/5/2022 cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lại Văn T ngày 18/8/2022 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 355/2022/HĐTC-BDS/0100/7721 ngày 12/9/2022.

- Trường hợp ông Lại Văn T trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Lại Văn T 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE323495,

số vào sổ cấp GCN CS08331/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/5/2022 và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE323496 số vào sổ: CS08330/CNTT do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/5/2022.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đồng (Năm triệu đồng), ông Lại Văn T phải chịu số tiền trên để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Lại Văn T phải chịu số tiền 23.632.000đồng (Hai mươi ba triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng TMCP K số tiền 11.816.000đồng (Mười một triệu tám trăm mười sáu nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số 0002009 ngày 28/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

4. 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 theo quy định.

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 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục thi hành án dân sự TP TDM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Hồ Thị Hằng