| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 59/2024/DS-ST
Ngày: 17-9-2024
V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒNG NGỰ, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Phương Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Phạm Thiện Bửu;

2. Bà Nguyễn Thị Oanh Kiều.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị Kim Loan - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự tham gia phiên tòa*: Ông Phạm Văn Sóc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 111/2024/QĐXXST-DS, ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 102/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại Cổ phần K.
Địa chỉ: 4 P, phường V, thành phố R, Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M – chức vụ: Tổng Giám đốc.

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

Người đại diện theo ủy quyền lại:

1. Ông Danh T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số D P, phường V, TP ., tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Phạm Đông X, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số B đường L, khóm C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Ông Trần Thanh V1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số B đường P, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang.

4. Ông Bùi Vĩnh T1, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số C, đường N, TT N, huyện T, tỉnh An Giang.

5. Ông Nguyễn Khoa H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số B đường L, khóm C, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

6. Ông Thái Minh T2, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP K, số C đường H, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Khưu Sĩ N, sinh năm 1958.

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Anh T3, sinh năm 1983;
2. Chị Nguyễn Thị Ngọc T4, sinh năm 2003;
3. Anh Nguyễn Phi L, sinh ngày 15/5/2006.

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K ông Thái Minh T2 trình bày*:

**1. Khoản vay thứ nhất:** Bà Khưu Sĩ N có đến Ngân hàng TMCP K (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) vay tổng số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 845/21/HĐHM/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-02 ngày 28/02/2022, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1021/22/HĐTD/0601-7610 ngày 17/06/2022 cụ thể như sau: Số tiền vay: 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Mục đích vay: Nuôi cá lóc thịt; Thời hạn vay: 12 tháng; Ngày giải ngân: 17/6/2022; Lãi suất vay: 9,6%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay vay cộng biên độ 3,7%/năm. Lãi suất vay sau khi thay đổi không được thấp hơn lãi suất cho vay hiện hành tại Ngân hàng (cùng loại hình và phương thức vay). 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: trả lãi 03 tháng/lần và vốn vay được trả cuối kỳ.

Các hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21/HDTC-BDS/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BDS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BĐS/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 được ký kết

giữa đại diện Ngân hàng với Khưu Sĩ N và đã được Phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 20/05/2021, ngày 23/08/2021, ngày 01/03/2022 và ngày 16/06/2022, 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 CX 326593, số vào sổ CS10664; Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/08/2020; thửa đất số 34; Tờ bản đồ số 31; diện tích 70,4 m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài, tọa lạc tại Phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp đứng tên bà Khưu Sĩ N.

Tài sản thế chấp nêu trên đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H ngày 21/05/2021.

Trong quá trình vay vốn, bà Khưu Sĩ N liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhưng không thanh toán ng cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Tạm tính đến ngày 17/9/2024, bà Khưu Sĩ N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền cụ thể là: Vốn gốc: 1.300.000.000đồng; Lãi trong hạn: 104.363.2884đồng; Tiền phạt chậm trả lãi: 14.396.258đồng; Lãi quá hạn: 393.942.740đồng. Tổng cộng: 1.812.702.286đ (Một tỷ tám trăm mười hai triệu bảy trăm lẻ hai nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng).

**2. Khoản vay thứ hai:** Theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 số 0060/21/TC/0601-07610 ngày 21/05/2021 hạn mức 30.000.000đồng.

Tổng dư nợ gốc hiện tại: 21.208.085 đồng (Bằng chữ: Hai mươi mốt triệu hai trăm linh tám nghìn không trăm tám mươi lăm đồng). Mục đích: Tiêu dùng; Thời hạn vay: 36 tháng; Ngày giải ngân: 06/2021, ngày đến hạn: 06/2024; Lãi suất: 18%/năm: theo quy định hiện hành của K1; Hình thức trả vốn gốc và lãi: theo quy định hiện hành của K1; Các loại phí liên quan: theo quy định hiện hành của K1. Tạm tính đến ngày 17/9/2024, khoản vay thẻ tín dụng bà Khưu Sĩ N còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể là: Nợ gốc còn lại: 21.208.085đồng; L1 phát sinh còn lại: 11.409.443đồng; P phạt chậm trả còn lại: 8.852.800đồng; P thường niên còn lại: 349.000đồng. Tổng cộng là: 41.819.328đ (Bốn mươi mốt triệu tám trăm mười chín nghìn ba trăm hai mươi tám đồng).

Căn cứ các Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 845/21/HĐHM/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-02 ngày 28/02/2022, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1021/22/HĐTD/0601-7610 ngày 17/06/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà Khưu Sĩ N;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21/HDTC-BDS/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HDTC-BDS/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa

đổi, bổ sung số 845/21/HDTC-BDS/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà Khưu Sĩ N;

Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành.

Nay Ngân hàng có đơn khởi kiện bà Khưu Sĩ N gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự yêu cầu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Ngân hàng TMCP K yêu cầu bà Khưu Sĩ N trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 17/9/2024 là 1.812.702.286đ (Một tỷ tám trăm mười hai triệu bảy trăm lẻ hai nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng) và tiền lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ ngày 18/9/2024 theo mức lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

2. Ngân hàng TMCP K yêu cầu bà Khưu Sĩ N trả cho Ngân hàng số tiền vay nợ thẻ tín dụng tính đến ngày 17/9/2024 là 41.819.328đ (Bốn mươi mốt triệu tám trăm mười chín nghìn ba trăm hai mươi tám đồng) và tiền lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ ngày 18/9/2024 theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

Tổng số tiền Ngân hàng TMCP K yêu cầu bà Khưu Sĩ N trả cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và tiền lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ ngày 18/9/2024 theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

3. Ngân hàng TMCP K yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610 ngày 10/5/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/8/2021, 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022. 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-3 ngày 16/6/2022 đối với diện tích đất 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Khưu Sĩ N đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

*- Bị đơn bà Khưu Sĩ N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Ngọc T4, anh Nguyễn Phi L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do.*

- Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị: Căn cứ Điều 116, 117, 119, 166, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K. Buộc bà Khưu Sĩ N trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP K toàn bộ số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu

năm trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và tiền lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ ngày 18/9/2024 theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610 ngày 10/5/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/8/2021, 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022. 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-3 ngày 16/6/2022 đối với diện tích đất 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Khưu Sĩ N đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ kiện tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nên thuộc thẩm quyền của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Khưu Sĩ N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Ngọc T4, anh Nguyễn Phi L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị xét xử vắng mặt các đương sự này. Vì vậy, căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] *Về nội dung vụ án*:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K yêu cầu bà Khưu Sĩ N trả cho Ngân hàng TMCP K toàn bộ số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và tiền lãi phát sinh theo dư nợ gốc từ ngày 18/9/2024 theo mức lãi suất thoả thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy:

+ Bà Khưu Sĩ N có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP K để vay hai khoản vay cụ thể là:

1. Tổng số tiền 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 845/21/HĐHM/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-02 ngày 28/02/2022,

Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐHM/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 và Hợp đồng tín dụng số 1021/22/HĐTD/0601-7610 ngày 17/06/2022. Tính đến ngày 17/9/2024, bà Khưu Sĩ N còn nợ Ngân hàng tổng số tiền cụ thể là: Vốn gốc: 1.300.000.000đồng; Lãi trong hạn: 104.363.2884đồng; Tiền phạt chậm trả lãi: 14.396.258đồng; Lãi quá hạn: 393.942.740đồng. Tổng cộng: 1.812.702.286đ (Một tỷ tám trăm mười hai triệu bảy trăm lẻ hai nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng).

Các hợp đồng hạn mức cấp tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21/HDTC-BDS/0601-7610 ngày 20/05/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/08/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BDS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21/HĐTC-BĐS/0601-7610-03 ngày 16/06/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với bà Khưu Sĩ N và đã được Phòng C, tỉnh Đồng Tháp chứng nhận ngày 20/05/2021, ngày 23/08/2021, ngày 01/03/2022 và ngày 16/06/2022, 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 CX 326593, số vào số CS10664; Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/08/2020; thửa đất số 34; Tờ bản đồ số 31; diện tích 70,4 m²; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài, tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp đứng tên bà Khưu Sĩ N.

2. Theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 số 0060/21/TC/0601-07610 ngày 21/05/2021 hạn mức 30.000.000 đồng. Tính đến ngày 17/9/2024, khoản vay thẻ tín dụng bà Khưu Sĩ N còn nợ Ngân hàng số tiền cụ thể là: Nợ gốc còn lại: 21.208.085đồng; L1 phát sinh còn lại: 11.409.443đồng; P phạt chậm trả còn lại: 8.852.800đồng; P thường niên còn lại: 349.000đồng. Tổng cộng là: 41.819.328đ (Bốn mươi mốt triệu tám trăm mười chín nghìn ba trăm hai mươi tám đồng).

Trong quá trình vay vốn bà Khưu Sĩ N liên tục vi phạm hợp đồng không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo nhưng bà N vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo thoả thuận tại các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 đã ký nên việc Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu hộ bà Khưu Sĩ N trả lại toàn bộ số tiền vay gốc và lãi cho Ngân hàng là phù hợp theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Khưu Sĩ N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Ngọc T4, anh Nguyễn Phi L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do, không có văn bản thể hiện ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho quyền lợi của mình. Nhưng theo hợp đồng tín dụng thì mục đích sử dụng tiền vay là nuôi cá lóc thịt là để phục vụ kinh tế gia đình, nay Ngân hàng TMCP K chỉ yêu cầu bà Khưu Sĩ N trả nợ cho Ngân hàng. Do đó, buộc bà Khưu

Sĩ N có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 nêu trên đến khi bà Khưu Sĩ N trả dứt nợ cho Ngân hàng TMCP K là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610 ngày 10/5/2021, hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/8/2021, số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022, số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-3 ngày 16/6/2022 đối với diện tích đất 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Khưu Sĩ N đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:

Trên phần đất diện tích 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, là đất ở tại đô thị, tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có căn nhà cấp 4 của bà Khưu Sĩ N. Tài sản mà bà N thế chấp cho Ngân hàng là tài sản được cấp cho bà Khưu Sĩ N nhưng trong hộ của bà N hiện nay gồm có những nhân khẩu như: Anh Nguyễn Anh T3 là con đẻ, chị Nguyễn Thị Ngọc T4 là cháu nội, anh Nguyễn Phi L là cháu nội (Theo văn bản cung cấp thông tin số 14/CAP, ngày 10/7/2024 của Công an phường A, thành phố H). Hội đồng xét xử xét thấy phần tài sản mà bà N thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho số tiền mà bà N vay của Ngân hàng là tài sản của bà N nhưng anh Nguyễn Anh T3 là con đẻ, chị Nguyễn Thị Ngọc T4 là cháu nội, anh Nguyễn Phi L là thành viên trong hộ bà N, hiện đang sống chung trong căn nhà của bà N nên có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của anh Nguyễn Anh T3, chị Nguyễn Thị Ngọc T4, anh Nguyễn Phi L khi phải xử lý tài sản thế chấp của bà N để trả nợ vay cho Ngân hàng. Bà Khưu Sĩ N đã vi phạm hợp đồng tín dụng và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng nêu trên nên Ngân hàng yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp nêu trên để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của bà N đối với Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồng Ngự là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K. Buộc bà Khưu Sĩ N có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền vay gốc và lãi tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt

nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 nêu trên đến khi bà Khưu Sĩ N trả dứt nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610 ngày 10/5/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/8/2021, số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022, số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-3 ngày 16/6/2022 đối với diện tích đất 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Khưu Sĩ N đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên buộc bà Khưu Sĩ N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định. Nhưng bà N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 166, Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 177, Điều 179, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử*:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần K2.

Buộc bà Khưu Sĩ N có trách nhiệm trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền vay gốc và lãi tổng cộng tính đến ngày 17/9/2024 là 1.854.521.614đ (Một tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn sáu trăm mười bốn đồng) và lãi phát sinh theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng số 1021/22/HĐTD/0601-7610 ngày 17/06/2022 và Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 số 0060/21/TC/0601-07610 ngày 21/05/2021 đến khi bà Khưu Sĩ N trả dứt nợ cho Ngân hàng TMCP K. Cụ thể: Theo Hợp đồng tín dụng số 1021/22/HĐTD/0601-7610 ngày 17/06/2022 thì vốn gốc: 1.300.000.000đồng; Lãi trong hạn: 104.363.2884đồng; Tiền phạt chậm trả lãi: 14.396.258đồng; Lãi quá hạn: 393.942.740đồng. Tổng cộng: 1.812.702.286đ (Một tỷ tám trăm mười hai triệu bảy trăm lẻ hai nghìn hai trăm tám mươi sáu đồng) và theo Giấy đăng ký phát hành kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng Quốc tế K1 số

0060/21/TC/0601-07610 ngày 21/05/2021 thì nợ gốc còn lại: 21.208.085đồng; L1 phát sinh còn lại: 11.409.443đồng; P phạt chậm trả còn lại: 8.852.800đồng; P thường niên còn lại: 349.000đồng. Tổng cộng là: 41.819.328đ (Bốn mươi mốt triệu tám trăm mười chín nghìn ba trăm hai mươi tám đồng).

*"Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP K.

Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610 ngày 10/5/2021, Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-01 ngày 23/8/2021, 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-02 ngày 28/02/2022. 845/21//HĐTC-BĐS/0601-7610-3 ngày 16/6/2022 đối với diện tích đất 70,4m$^2$, thửa đất số 34, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, do bà Khưu Sĩ N đứng tên quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Bà Khưu Sĩ N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 29.121.000đ (Hai mươi chín triệu một trăm hai mươi mốt nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 05024 ngày 20/3/2024 và 05112 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Về chi phí tố tụng:

+ Bà Khưu Sĩ N phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ để trả lại cho Ngân hàng TMCP K vì Ngân hàng đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) còn lại Ngân hàng TMCP K được nhận lại và đã nhận lại xong.

4. Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự: 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND thành phố Hồng Ngự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Phương Thảo**