TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **216**/2024/DS-ST
Ngày: 30 - 9- 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Trí

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Toà 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 Diệp Ngọc Dinh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 289/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K3; trụ sở chính: 4 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- chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ khu vực- Phòng xử lý nợ- Ngân hàng TMCP K3 là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP K3 (theo Quyết định ủy quyền số 3611/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn:

+ Ông Điểu D, sinh năm 1984; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Bà Thị N, sinh năm 1987; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Thị S, sinh năm 1960; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Ông Điểu D1, sinh năm ; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ Bà Thị KS.R (tên gọi khác Thị K), sinh năm 1984; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2023 (nộp tại Tòa án ngày 19/12/2023) và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn L trình bày*:**

Ngày 20/01/2022, giữa Ngân hàng TMCP K3 (gọi tắt Ngân hàng K3) – Chi nhánh B với ông Điểu D và bà Thị N đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 0032/2022/HĐTD/0100-5057, nội dung:

- Số tiền vay: 700.000.000đ;
- Thời hạn vay: 240 tháng, từ ngày tiếp của ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất: 12%/năm, lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ được áp dụng trong 03 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 4.1%/năm.
- Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Ngày giải ngân: Ngày 20/01/2022, Ngân hàng K3 đã giải ngân cho ông Điểu D và bà Thị N số tiền 700.000.000đ theo Đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0032/2022/KUNN ngày 21/01/2022.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất diện tích 1676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 823803, số vào sổ CS08899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2021 cho ông Điểu D và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032/2022/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 20/01/2022 mà hai bên đã ký kết.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông D và bà N 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 Điểu D và bà Thị N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP K3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2023 là: 724.383.340 đồng, trong đó: tiền nợ gốc 666.400.000 đồng, tiền lãi trong hạn 55.993.738 đồng, lãi quá hạn 718.424 đồng, phạt chậm trả 1.271.178 đồng theo Hợp đồng tính dụng từng lần số 0032/2022/HĐTD/0100-5057 ngày 20/01/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0032/2022/KUNN ngày 21/01/2022.

- Ngoài ra, ông Điểu D và bà Thị N còn phải chịu toàn bộ các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/11/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP K3 theo hợp đồng cho vay, giấy nhận nợ mà hai bên đã ký kết.

- Trong trường hợp ông Điểu D và bà Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP K3 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án 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 1676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 823803, số vào sổ CS08899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2021 cho ông Điểu D và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032/2022/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 20/01/2022 mà hai bên đã ký kết.

- Bị đơn ông Điểu D và bà Thị N trình bày: Ông Điểu D và bà Thị N thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng với của Ngân hàng K1 long để vay số tiền 700.000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Điểu D và bà Thị N có thế chấp phần đất diện tích 1.676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Phần đất này là của mẹ ông D là bà Thị S cho ông một phần, em gái ông là bà Thị K2.R (tên gọi khác T) một phần, một phần của bà S nhưng đồng ý để cho ông đứng tên. Trên phần đất này có 01 căn nhà cấp 4 của bà S, hiện bà S đang ở, 01 căn nhà của em gái ông là bà Thị K2.Réc, 01 căn nhà của ông D, bà N. Do hiện đang khó khăn nên ông D và bà N không trả được tiền cho Ngân hàng đúng hạn. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý trả nhưng hiện chưa có tiền nên không trả được. Trường hợp bị đơn không trả được thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S, ông Điểu D1 trình bày: Phần đất diện tích 1.676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước là của bà S và ông D1 nhưng bà S và ông D1 cho ông D một phần, cho bà Thị K2.Réc một phần để xây dựng nhà sinh sống, phần còn lại của bà S và ông D1. Trên phần diện tích đất 1.676,5m^2 có 01 căn nhà cấp 4 của bà Thị K2.Réc, 01 căn nhà cấp 4 của bà S, ông D1 và 01 căn nhà cấp 4 của ông D, bà N xây dựng. Những căn nhà này chưa được cấp quyền sở hữu. Đối với phần đất trên thì gia đình đồng ý để cho ông D đại diện đứng tên, khi ông D vay tiền và thế chấp cho ngân hàng thì tất cả đều biết nhưng không có ý kiến, nay ông D và bà N chưa trả được thì phải trả nợ cho Ngân hàng nhưng căn nhà trên đất mà hiện bà Thị K2.Réc, bà S, ông D1 đang ở là của bà Thị KS.Réc, bà S, ông D1 chứ không thuộc tài sản thế chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K2.Réc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

***- 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 và bị đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. 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 khắc 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 TMCP K3 đối với bị đơn ông Điểu D và bà Thị N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về tố tụng :*

[1.1] *Về thẩm quyền*: Ngân hàng TMCP K3 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. Bị đơn có nơi cư trú tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước nhưng nguyên đơn lựa chọn nơi nguyên đơn có chi nhánh của nguyên đơn để khởi kiện nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K2.R (tên gọi khác Thị Krac)*: Quá trình Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành tiến hành lấy lời khai của ông Đ D

thì ông D khai em gái ông là Thị K. Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương thì được biết bà Thị K tên trong giấy tờ pháp lý là Thị KS.Réc, còn tên gọi khác ở nhà thường gọi là T. Do đó, có căn cứ xác định bà Thị K2.Réc và Thị K là một người.

[1.3] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa*: Đại diện nguyên đơn ông Phạm Văn L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Bị đơn ông Điểu D và bà Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S, ông Điểu D1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị K2.R (tên gọi khác 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 các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

[2.1] Ngân hàng TMCP K3 và ông Điểu D và bà Thị N đã ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 0032/2022/HĐTD/0100-5057 ngày 20/01/2022; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032/2022/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 20/01/2022 được Văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 20/01/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, do phía ông D và bà N 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 cũng xác định có ký Hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng K3 nhưng do khó khăn nên không trả được dẫn đến quá hạn.

Xét thấy: Việc ông D và bà N ký Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP K3 như đã nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên có giá trị pháp lý. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 666.400.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 27/11/2023 là 55.993.738 đồng lãi trong hạn, 718.424 đồng lãi quá hạn là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với tiền lãi phạt chậm trả lãi 1.271.178 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 khánh 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 khánh 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 1.271.178 đồng là có căn cứ.

[2.3] *Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:*

[2.3.1] Đối với Quyền sử dụng đất diện tích 1.676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Ngân hàng TMCP K3 với ông D, bà N đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 0032/2022/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 20/01/2022 với tài sản là là Quyền sử dụng đất diện tích 1.676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước cùng với các tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp đã được công chứng tại Văn phòng C và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 20/01/2022 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 làm việc bà S, ông D1 và ông D cho rằng phần đất trên là của bà S và ông D1 nhưng bà S và ông D1 cho ông D một phần, bà Thị KS.Réc một phần, phần còn lại của bà S và ông D1 nhưng gia đình thống nhất để cho ông D đại diện đứng tên. Tuy nhiên, theo như giấy chứng nhận QSDĐ trên thì được cấp cho cá nhân ông D, hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện đây là tài sản chung của bà S, ông Điểu D1, bà Thị K2.R và ông D. Chính bà S cũng cho rằng việc ông D và bà N thế chấp để vay tiền ngân hàng cả gia đình đều biết nhưng không có ý kiến nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà S và ông D1.

[2.3.2] Đối với tài sản gắn liền với đất:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố thị xã Phước Long thì trên đất thế chấp có các tài sản sau:

+ 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men do bà Thị K2.Réc xây dựng, hiện bà Thị K2.Réc đang quản lý, sử dụng.

+ 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men do bà S xây dựng, hiện bà S, ông D1 đang quản lý, sử dụng.

+ 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men do ông D, bà N xây dựng, hiện ông D, bà N đang quản lý, sử dụng.

Theo đại diện nguyên đơn thì toàn bộ các tài sản này cũng thuộc tài sản thế chấp vì tại thời điểm nhận thế chấp các bên thỏa thuận toàn bộ tài sản gắn liền với đất, hoa lợi lợi tức cũng như tài sản hình thành trong tương lai cũng thuộc tài sản thế chấp.Theo quy định tại khoản Điều 4 và Điều 5 của Hợp đồng thế chấp thì toàn bộ tài sản gắn liền với đất cũng như tài sản phát sinh đều thuộc tài sản thế chấp.

Tuy nhiên, tài sản trên có căn nhà của bà S, ông D1 và bà Thị K2.Réc xây dựng,

mặc dù không có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình nhưng có trước khi ký hợp đồng thế chấp và hiện đang trực tiếp, quản lý, sử dụng. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà cấp 4 của bà S, ông D1 và bà Thị K2.Réc chứ không thuộc tài sản thế chấp nên sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho bà S, ông D1 và bà Thị K2.Réc theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

[3] Trường hợp ông D và bà N trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng K3 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông D và bà N 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 823803, số vào sổ CS08899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2021 cho ông Điểu D.

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

[5] 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.

[6] Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đ, bị đơn phải liên đới 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 liên đới 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 Tố 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 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm;

- 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 K3 đối với bị đơn ông Điểu D và bà Thị N về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

- Buộc ông Điểu D và bà Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K3 tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/11/2023 là: 724.383.340 đồng (Bảy trăm hai mươi bốn triệu ba trăm ba mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 666.400.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), tiền lãi trong hạn 55.993.738 đồng (Năm mươi lăm triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm ba mươi tám đồng), lãi quá hạn 718.424 đồng (Bảy trăm mười tám nghìn bốn trăm hai mươi bốn đồng), lãi phạt chậm trả 1.271.178 đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi mốt nghìn một

trăm bảy mươi tám đồng) theo Hợp đồng tính dụng từng lần số 0032/2022/HĐTD/0100-5057 ngày 20/01/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0032/2022/KUNN ngày 21/01/2022.

Kể từ ngày 28/11/2023 đến khi thi hành án xong ông Điểu D và bà Thị N còn phải tiếp tục trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tính dụng từng lần số 0032/2022/HĐTD/0100-5057 ngày 20/01/2022 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0032/2022/KUNN ngày 21/01/2022 được hai bên ký kết

- Trường hợp ông Điểu D và bà Thị N chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP K3 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 1676,5m^2, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 823803, số vào sổ CS08899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2021 cho ông Điểu D và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4 của Ông Điểu D, bà Thị N theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0032/2022/HĐTC-BĐS/0100-5057 ngày 20/01/2022 mà hai bên đã ký kết.

Đối với 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men do bà Thị K2.Réc xây dựng và đang quản lý, sử dụng; 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái Tole, vách tường, nền gạch men do bà Thị S và ông Điểu D1 xây xây dựng và đang quản lý, sử dụng, không thuộc tài sản thế chấp, sẽ được hoàn lại bằng giá trị cho bà Thị K2.Réc và bà Thị S, ông Điểu D1 theo thẩm định giá của cơ quan Thi hành án tại thời điểm phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất để thi hành án.

- Trường hợp Ngân hàng TMCP K3 trả xong khoản nợ mà không phải qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP K3 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Điểu D và bà Thị N 01 bản chính Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 823803, số vào sổ CS08899 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 13/7/2021 cho ông Điểu D.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 5.000.000đ (Năm triệu đồng), ông Điểu D và bà Thị N phải liên đới chịu số tiền trên để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP K3 đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án.

3. Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Điểu D và bà Thị N phải liên đới chịu số tiền 32.975.000đ (Ba mươi hai triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng TMCP K3 số tiền 13.487.000đ (Mười ba triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2021-0003355 ngày 13/7/2023 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