

Bản án số: 256/2024/DS-ST
Ngày 21-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hương Giang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2024/TLST-DS ngày 26/01/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2023/QĐXXST-DS ngày 22/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K2; địa chỉ trụ sở chính: 4 P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên lạc: B Y, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1984; ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: A H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 24/6/2024).

- Bị đơn: Ông Mai Văn P, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1990; cùng địa chỉ: A đường B, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Tổ A, ấp F, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: A

đường số A, phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lang Văn K1; chức vụ: Chấp hành viên, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 02/7/2024).

+ Công ty TNHH S1; địa chỉ: B Đ, phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Tô Kiều S; địa chỉ: B Đ, phường H, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 04/7/2024).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 29/12/2023, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H có vay của Ngân hàng TMCP K2 (Ngân hàng K2) – P3 theo Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

Hợp đồng tín dụng số 0142/20/HĐTD/0103 ngày 03/06/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 0142/KUNN ngày 05/06/2020: Số tiền vay: 900.000.000 đồng, mục đích vay: hoàn vốn nhận chuyển nhượng QSDĐ, thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 05/06/2020 đến ngày 05/06/2040), lãi suất vay là: 12%/năm, lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0142/20/HĐTD/0103 ngày 03/06/2020, lãi suất nợ quá hạn: bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm, phí trả nợ trước hạn: 0%/năm; lãi vay, vốn gốc: lãi được trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, vốn gốc trả theo phân kỳ 01 tháng/kỳ, tổng cộng 240 kỳ, từ kỳ 01 đến kỳ 240 mỗi kỳ trả 3.750.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CH091399, số vào sổ cấp GCN: CS01629 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 13/04/2017, thay đổi lần cuối ngày 24/04/2020; thửa đất số 570, tờ bản đồ 5; diện tích 254,4m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn 100m², đất trồng cây lâu năm 154,4m², tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương đứng tên ông Mai Văn P1 bà Nguyễn Thị H.

Tài sản nêu trên được thế chấp tại Ngân hàng K2 theo Hợp đồng thế chấp số 0142/20/HĐTC-BDS/0103-2967 ngày 03/06/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 – P3 với ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4456 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/06/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông P và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi từ kỳ trả lãi của tháng 03/2023 đến nay.

Vì vậy, Ngân hàng K2 khởi kiện yêu cầu: ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh cho Ngân hàng K2 theo Hợp đồng tín dụng số 0142/20/HĐTD/0103 ngày 03/06/2020 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0142/KUNN ngày 05/06/2020 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 21/8/2024 là 969.125.151 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 776.250.000 đồng, lãi trong hạn 169.668.699 đồng, lãi quá hạn 10.864.741 đồng, lãi phạt 12.341.711 đồng và tiền lãi, phí, phạt phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số nợ thì Ngân hàng K2 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp số 0142/20/HĐTC-BDS/0103-2967 ngày 03/06/2020.

Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H tại Ngân hàng K2 thì ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng K2.

** Bị đơn ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông P và bà H có vay tiền của Ngân hàng K2 và hiện nay còn nợ số tiền như Ngân hàng trình bày. Khoản vay này để hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 570, tờ bản đồ 5; diện tích 254,4m²; tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương và ông P, bà H dùng chính thửa đất này để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng. Thửa đất này ông P và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn B và bà Lương Thị P2. Khi nhận chuyển nhượng không bị tranh chấp từ cá nhân hay cơ quan, tổ chức nào. Thủ tục chuyển nhượng hoàn toàn hợp pháp và thủ tục thế chấp cũng hợp pháp. Sau khi thế chấp, ông P và bà H có tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì mới biết được là đất bị ngăn chặn từ Chi cục Thi hành án Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, ông P và bà H đã thế chấp đất cho Ngân hàng và đang gặp khó khăn không trả được nợ nên Ngân hàng phát mãi thì ông, bà cũng đồng ý phát mãi để giải quyết thanh toán nợ càng sớm càng tốt, bởi vì càng kéo dài thì tiền lãi phải trả ngày càng nhiều, ông, bà không có khả năng.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 do ông Lang Văn k đại diện trình bày:***

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 đang giải quyết hồ sơ thi hành án của người được thi hành án là Công ty TNHH S1 (Công ty S1), người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn Đ. Tài sản mà ông P, bà H thế chấp cho Ngân hàng K2 có nguồn gốc từ ông Đ (thửa đất 366 tờ bản đồ số 5, diện tích 1.283m², tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương). Trước đây, năm 2008 Chi cục Thi hành án Quận 8 có văn bản ngăn chặn chuyển dịch đối với thửa đất 366 nhưng sau đó không biết vì lý do gì ông Đ vẫn chuyển nhượng, tách thửa, sang tên cho nhiều người và từ đó đến nay đã qua 4-5 đời chủ. Cho đến năm 2020, Chi cục Thi hành án quận 8 tiếp tục có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B hỗ trợ ngăn chặn thì mới

được biết thửa đất 366 đã chuyển nhượng qua nhiều người, trong đó có ông P và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 570, tờ bản đồ số 5, diện tích 254,4m². Hiện nay, Chi cục Thi hành án Quận 8 vẫn tiếp tục giữ nguyên văn bản ngăn chặn trước đây, còn về pháp lý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH S1 do bà Tô Kiều S đại diện trình bày:**

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2007/DSST ngày 21/12/2007 của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn Đ phải trả cho Công ty TNHH S1 số tiền 917.800.000 đồng. Quá trình thi hành án, tại Chi cục Thi hành án Quận 8 đã giải quyết bán nhà đất ở Quận H và đã thi hành được số tiền 146.772.934 đồng, còn lại 771.027.066 đồng. Việc thi hành án từ năm 2008 đến nay Công ty S1 không được thông tin gì về tài sản của ông Đ. Đối với phần đất của ông P và bà H đang thế chấp Ngân hàng K2 thì hiện nay Công ty S1 cũng không có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án, xét thấy nguyên đơn và bị đơn có quan hệ hợp đồng tín dụng và nguyên đơn đã được giải ngân số tiền vay 900.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0142/KUNN ngày 05/06/2020. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc trả tiền vay là có cơ sở. Về hợp đồng thế chấp, nguyên đơn nhận thế chấp quyền sử dụng đất ngay tình, hợp lệ; mặc dù tài sản thế chấp có nguồn gốc của người phải thi hành án chuyển nhượng sau khi đã có bản án có hiệu lực của Tòa án, tuy nhiên thủ tục chuyển nhượng, thủ tục thế chấp đều đảm bảo đúng quy định, không có ai tranh chấp và đến thời điểm hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 cũng như người được thi hành án là Công ty S1 không ai có đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Nguyễn Thị H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị H theo quy định.

[2] Giữa Ngân hàng K2 và ông Mai Văn P, bà Nguyễn Thị H có ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 0142/20/HĐTD/0103 ngày 03/06/2020; Ngân hàng K2 đã giải ngân cho ông P, bà H số tiền vay 900.000.000 đồng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 0142/KUNN ngày 05/06/2020. Xét Hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với ông P, bà H là đúng quy định nên phát

sinh hiệu lực. Ông P, bà H đã nhận được số tiền vay theo hợp đồng nên có trách nhiệm trả tiền vay theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng.

[3] Theo trình bày của Ngân hàng K2 trong quá trình tố tụng và tại phiên toà thì ông P, bà H chỉ mới thanh toán được cho Ngân hàng K2 tiền nợ gốc và lãi từ ngày vay 05/6/2020 đến 05/02/2023. Kể từ kỳ trả nợ tháng 03/2023 đến nay, ông P, bà H vi phạm nghĩa vụ trả nợ liên tục nhiều kỳ, căn cứ vào thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng K2 yêu cầu thu hồi nợ trước hạn là có căn cứ chấp nhận. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng K2, buộc ông P và bà H phải trả số tiền nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 21/8/2024 là 969.125.151 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 776.250.000 đồng, lãi trong hạn 169.668.699 đồng, lãi quá hạn 10.864.741 đồng, lãi phạt 12.341.711 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0142/20/HĐTC-BDS/0103-2967 ngày 03/06/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 – P3 với ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H, được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 4456 quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/06/2020 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp là Thửa đất số 570, tờ bản đồ 5, diện tích 254,4m², tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

[5] Tài sản thế chấp này của ông P và bà H nhận chuyển nhượng lại từ ông Hoàng Văn B và bà Lương Thị P2. Chi cục Thi hành án Quận 8 có văn bản tạm dừng việc đăng ký quyền sử dụng đất số 1602/TB-CCTHADS ngày 02/6/2020, vì xác định đây là tài sản thi hành án. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng từ ông B, bà P2 sang cho bà H đã được ký hợp đồng công chứng từ ngày 17/02/2020 và cập nhật biên động sang tên cho bà H từ ngày 24/4/2020; Ngân hàng K2 và ông P, bà H ký kết hợp đồng thế chấp ngày 03/6/2020 và đăng ký thế chấp ngày 05/6/2020. Thời điểm chuyển nhượng và thế chấp không bị ai tranh chấp và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật biên động, đăng ký thế chấp hợp lệ. Sau khi đăng ký thế chấp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có nhận được Công văn số 1602/TB-CCTHADS ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 về việc Thông báo phối hợp tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự quy định: *"...2. Trường hợp có căn cứ xác định giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì Chấp hành viên thông báo cho người được thi hành án để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Hết thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được thông báo mà người được thi hành án không yêu cầu thì Chấp hành viên yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó"*. Ngày 02/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 đã có Thông báo số 1603/TB-CCTHADS về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy tờ, giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án. Ngày 15/6/2020, Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 gửi cho người được thi hành án là Công ty S1. Tuy nhiên, đến nay Công ty S1 cũng như Chi cục

Thi hành án dân sự Quận 8 không có yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[6] Theo Văn bản số 838/CNVPĐKĐĐ ngày 23/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì quá trình tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 570, tờ bản đồ số 5 tại xã H, từ ông Nguyễn Văn Đ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 311565, số vào sổ H00423 ngày 23/8/2007) đến bà Nguyễn Thị H (cập nhật biến động ngày 24/4/2020), Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B không nhận được yêu cầu ngăn chặn của các cá nhân, cơ quan tổ chức nào. Ngày 08/6/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B mới nhận được Công văn số 1602/TB-CCTHADS, ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đã nhập ngăn chặn, tạm dừng việc đăng ký biến động theo yêu cầu tại Công văn số 1602/TB- CCTHADS trên. Việc cập nhật biến động sang tên cho chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H (ngày 24/4/2020) được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục căn cứ theo Điều 15 Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017; Khoản 11 Điều 15 Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 và Khoản 13 Mục 1 Phần B, Quyết định số 1801/QĐ/UBND ngày 2/7/2018 của UBND tỉnh B về việc công bố thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở T, UBND cấp huyện và UBND cấp xã. Việc cập nhật đăng ký thế chấp cho Ngân hàng TMCP K2 - Chi nhánh Bình Dương được thực hiện đúng trình tự, thủ tục căn cứ theo Điều 39 Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 1/9/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp bảo đảm và Điều 12 Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ tư pháp về hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Ông P và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay tình và Ngân hàng K2 nhận thế chấp cũng ngay tình. Do đó, phải được bảo vệ quyền lợi theo quy định của Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Từ khi giao dịch cho đến thời điểm này cũng không có ai có yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông P, bà H với Ngân hàng K2 vô hiệu. Như vậy, Hợp đồng thế chấp đã được ký kết giữa những người có thẩm quyền, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực, có giá trị bảo đảm cho khoản vay của ông P, bà H phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng K2. Tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm: *“Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*. Trong trường hợp này ông P, bà H là bên có nghĩa vụ nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ nên Ngân hàng K2 là bên nhận thế chấp yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí có giá ngạch được tính trên tổng số tiền phải trả cho Ngân hàng K2 theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 vào các Điều 133, 299, 319, 320 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa chữa, bổ sung năm 2017; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 228 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 đối với ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H.

1.2. Buộc ông Mai Văn P, bà Nguyễn Thị H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 số tiền còn nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0142/KUNN ngày 03/06/2020 tạm tính đến ngày 21/8/2024 là: 969.125.151 (chín trăm sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi lăm nghìn một trăm năm mươi một) đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 776.250.000 (bảy trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng, lãi trong hạn 169.668.699 (một trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn sáu trăm chín mươi chín) đồng, lãi quá hạn 10.864.741 (mười triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn bảy trăm bốn mươi một) đồng, lãi phạt 12.341.711 (mười hai triệu ba trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm mười một) đồng.

1.3. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 22/8/2024 cho đến khi ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H trả xong khoản nợ theo mức lãi suất thoả thuận trong Hợp đồng tín dụng số 0142/KUNN ngày 03/06/2020.

1.4. Trường hợp ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H không có khả năng thanh toán khoản nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 570, tờ bản đồ 5, diện tích 254,4m², tọa lạc xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0142/20/HĐTC-BDS/0103-2967 ngày 03/06/2020 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP K2 – P3 với ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H.

1.5. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên không đủ để thanh toán hết khoản nợ của ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H phát sinh từ Hợp đồng tín

dụng số 0142/KUNN ngày 03/06/2020 thì ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần K2.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Văn P và bà Nguyễn Thị H phải nộp 41.074.000 (bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn) đồng. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần K2 18.745.421 (mười tám triệu bảy trăm bốn mươi lăm nghìn bốn trăm hai mươi một) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004364 ngày 25/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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, 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:

- Đương sự (02);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHADS TP. Dĩ An (01);
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Mỹ Thanh