TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA VANG - TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **34/2025**/DS - ST
Ngày **14** tháng **5** năm **2025**
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, TP ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Bút

2. Bà Lê Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ly - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Huỳnh Công Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2025/TLST- DS ngày 26/12/2024 về việc: *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2025/QĐST-DS ngày 08/4/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 298/QĐST-DS ngày 16/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TPCP Kiên L; Địa chỉ: Số 40-42-44 đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngọc Minh, chức vụ: Chủ tịch HĐQT; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Quân, chức vụ: Phó giám đốc xử lý nợ; Địa chỉ: Số 531 đường Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Người được uỷ quyền lại: Ông Mai Đăng Ẩn -Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ. (có mặt).

***2. Bị đơn*:** Bà Ngô Thị Thu S, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, bản tự khai và trình bày tại phiên tòa hôm nay của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Bà Ngô Thị Thu S và Ngân hàng TMCP Kiên L – Phòng giao dịch Hải Châu (theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L) ký Hợp đồng tín dụng số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023, chi tiết khoản vay như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023: Số tiền vay là 295.000.000 đồng; giải ngân ngày 29/12/2023; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 7,9%/năm, lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân của Khế ước nhận nợ. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất sẽ được điều chỉnh kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân của Khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay (=) lãi suất cơ sở Ngân hàng tại thời điểm + 3,5% (theo quy định KienlongBank từng thời kỳ). Lãi suất nợ quá hạn bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; lãi suất vay: Trả hàng tháng theo dư nợ thực tế; ngày trả lãi vay đầu tiên: 29/01/2024; Gốc vay: 120 kỳ tương ứng 01 tháng/kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ như sau: 29/01/2024

Kỳ trả nợ	Số nợ gốc phải trả mỗi kỳ
Từ kỳ 1 đến kỳ 19	2.460.000 đồng
Kỳ 120	2.260.000 đồng

Cách tính lãi tiền vay: Căn cứ tại các điều khoản của hợp đồng tín dụng từng lần số: 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023.

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay:

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay 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 BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cụ thể:

Quyền sử dụng đất thuộc: Thửa đất số 1237; tờ bản đồ số 4m; địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hoà Tiến, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; diện tích 314m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 314m^2, chung: không; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 274m^2; đất trồng cây hàng năm khác 40m^2; thời hạn sử dụng: đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm khác: đến tháng 7/2014; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ 314m^2, thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Thu S.

Tài sản bảo đảm trên được thế chấp theo:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 043/23/HĐTC ngày 27/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Kiên L – PGD Hải Châu với bà Ngô Thị Thu S và đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng, số Công chứng 3152 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 27/12/2023.

Được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hoà Vang, quyển số 02 số thứ tự 3484 ngày 29/12/2023.

Quá trình thực hiện Hợp đồng:

Sau khi giải ngân, bà Ngô Thị Thu S đã không thực hiện theo cam kết, Ngân hàng đã gửi nhiều thông báo, Công văn yêu cầu trả nợ nhưng bà Ngô Thị Thu S không thực hiện. dư nợ của bà Ngô Thị Thu S tạm tính đến ngày

14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Ngô Thị Thu S phải trả số tiền tạm tín đến ngày 14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Bà Ngô Thị Thu S phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay mà bà Ngô Thị Thu S đã vay theo quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Theo bản tự khai và trình bày tại phiên tòa bị đơn bà Ngô Thị Thu S thể hiện:

Bà Ngô Thị Thu S thống nhất với phần trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP Kiên L.

Bà Ngô Thị Thu S và Ngân hàng TMCP Kiên L – Phòng giao dịch Hải Châu (theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L) ký Hợp đồng tín dụng số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023, chi tiết khoản vay như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023: Số tiền vay là 295.000.000 đồng; giải ngân ngày 29/12/2023; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 7,9%/năm, lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân của Khế ước nhận nợ. Phương thức điều chỉnh lãi suất: Lãi suất sẽ được điều chỉnh kể từ tháng thứ 4 tính từ ngày giải ngân của Khế ước nhận nợ, lãi suất vay sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần và lãi suất vay điều chỉnh được tính như sau: Lãi suất vay (=) lãi suất cơ sở Ngân hàng tại thời điểm + 3,5% (theo quy định KienlongBank từng thời kỳ). Lãi suất nợ quá hạn bằng (=) 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; lãi suất vay: Trả hàng tháng theo dư nợ thực tế; ngày trả lãi vay đầu tiên: 29/01/2024; Gốc vay: 120 kỳ tương ứng 01 tháng/kỳ. Số tiền trả mỗi kỳ như sau: 29/01/2024.

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay:

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay 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 BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cụ thể:

Quyền sử dụng đất thuộc: Thửa đất số 1237; tờ bản đồ số 4m; địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hoà Tiến, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; diện tích 314m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 314m^2, chung: không; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 274m^2; đất trồng cầy hàng năm khác 40m^2; thời hạn sử dụng: đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm khác: đến tháng 7/2014; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu

tiền sử dụng đất; Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ 314m^2, thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Thu S.

Bà Ngô Thị Thu S xác định còn nợ Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền gốc lãi tạm tính đến ngày 14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Nay do hoàn cảnh khó khăn, bà Ngô Thị Thu S không có khả năng thanh toán khoản nợ một lần theo yêu cầu của Ngân hàng được. Vì vậy, bà Ngô Thị Thu S đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng, cho bà S trả theo lộ trình phân kỳ theo Hợp đồng tín dụng.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:***

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đã căn cứ vào khoản 6 Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Tòa án đã tiến hành việc thu thập chứng cứ đảm bảo theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc cấp, tống đạt văn bản tố tụng đảm bảo theo các Điều: 171, 177 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với các đương sự:

+ Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng;

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên L.

Buộc bà Ngô Thị Thu S trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền gốc lãi tạm tính đến ngày 14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Trường hợp bà Ngô Thị Thu S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ngân hàng TMCP Kiên L khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín dụng đối với bị đơn bà Ngô Thị Thu S, sinh năm: 1961; Địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Do đó căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L nộp đúng trình

tự thủ tục; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang nên được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày tại phiên toà của nguyên đơn, bị đơn thể hiện:

Bà Ngô Thị Thu S và Ngân hàng TMCP Kiên L – Phòng giao dịch Hải Châu (theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Kiên L) ký Hợp đồng tín dụng số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023, chi tiết khoản vay như sau:

Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023: Số tiền vay là 295.000.000 đồng; giải ngân ngày 29/12/2023; mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay: 120 tháng; lãi suất vay: 7,9%/năm, lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân của Khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay:

Tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vay 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 BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cụ thể:

Quyền sử dụng đất thuộc: Thửa đất số 1237; tờ bản đồ số 4m; địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hoà Tiến, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; diện tích 314m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 314m^2, chung: không; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 274m^2; đất trồng cây hàng năm khác 40m^2; thời hạn sử dụng: đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm khác: đến tháng 7/2014; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ 314m^2, thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Thu S.

Tài sản bảo đảm trên được thế chấp theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 043/23/HĐTC ngày 27/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Kiên L - PGD Hải Châu với bà Ngô Thị Thu S và đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng, số Công chứng 3152 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 27/12/2023.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà bị đơn bà Ngô Thị Thu S thừa nhận có vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết tại Hợp đồng tín dụng. Các bên đương sự xác định tính đến ngày 14/5/2025 bà Ngô Thị Thu S còn nợ Ngân hàng số tiền gốc lãi là 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Tại phiên toà, bị đơn bà Ngô Thị Thu S trình bày không có khả năng thanh toán khoản nợ một lần theo yêu cầu của Ngân hàng được. Vì vậy, bà Ngô Thị Thu S đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho bà được tiếp tục thực hiện hợp đồng, cho bà S trả theo lộ trình phân kỳ theo Hợp đồng tín dụng. Tuy nhiên đề nghị của bà Ngô Thị Thu S không được Ngân hàng TMP Kiên L đồng ý, với lý do khoản nợ của bà Ngô Thị Thu S đã chuyển qua nhóm 2 (nợ xấu).

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào các cam kết thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải

ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023 thì bà Ngô Thị Thu S đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng TMCP Kiên L.

Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L buộc bị đơn bà Ngô Thị Thu S phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Kiên L tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng. Đồng thời bà Ngô Thị Thu S phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh tính từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, lãi suất theo hợp đồng tín dụng đã ký là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng.

[4] Xử lý tài sản thế chấp:

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 043/23/HĐTC ngày 27/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Kiên L - PGD Hải Châu với bà Ngô Thị Thu S và đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng, số Công chứng 3152 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 27/12/2023, cụ thể:

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 BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cụ thể: Thửa đất số 1237; tờ bản đồ số 4m; địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hoà Tiến, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; diện tích 314m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 314m^2, chung: không; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn: 274m^2; đất trồng cây hàng năm khác 40m^2; thời hạn sử dụng: đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm khác: đến tháng 7/2014; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ 314m^2, thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Thu S.

- Ngày 08/4/2025, Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thể chấp trên và thể hiện: Trên thửa đất có 01 căn nhà cấp IV có kết cấu: tường xây, mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền gạch hoa, diện tích xây dựng 80m^2, do bà Ngô Thị Thu S xây dựng. Hiện tại bà Ngô Thị Thu S đang quản lý sử dụng toàn bộ tài sản trên.

Do bà Ngô Thị Thu S vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng TMCP Kiên L. Vì vậy, toàn bộ tài sản trên sẽ bị phát mại để Ngân hàng thu hồi nợ khi bà Ngô Thị Thu S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên.

[5] Chi phí tố tụng:

- Ngày 12/3/2025, Ngân hàng TMCP Kiên L có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP Kiên L đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

- Ngày 08/4/2025, Toà án đã cùng với chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thể chấp.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L. Vì vậy, căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bà Ngô Thị Thu S phải hoàn

trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP Kiên L.

[6] Tại phiên toà, đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hoà Vang đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, vì vậy chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

- Bị đơn bà Ngô Thị Thu S là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí dân sự. Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự cho bà Ngô Thị Thu S.

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* của Ngân hàng TMCP Kiên L đối với bà Ngô Thị Thu S

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, và 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 466 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Tuyên xử:

1. Buộc bà Ngô Thị Thu S phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 14/5/2025 là: 257.550.946 đồng; trong đó: Nợ gốc: 256.078.125 đồng; Lãi trong hạn: 1.470.805 đồng; Lãi quá hạn gốc: 2.016 đồng.

Bà Ngô Thị Thu S phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng TMCP Kiên L kể từ ngày 15/5/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ, lãi suất theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 043/23/HĐTD ngày 27/12/2023 và Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 043/23/KUNN ngày 29/12/2023.

2. Xử lý tài sản thế chấp:

- Trường hợp bà Ngô Thị Thu S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 043/23/HĐTC ngày 27/12/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Kiên L - PGD Hải Châu với bà Ngô Thị Thu S và đã được công chứng bởi Văn phòng Công chứng số 1, thành phố Đà Nẵng, số Công chứng 3152 quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 27/12/2023, cụ thể:

+ 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 BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cụ thể: Thửa đất số 1237; tờ bản đồ số 4m; địa chỉ: Thôn Cẩm Nê, xã Hoà Tiến, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng; diện tích 314m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng 314m^2, chung: không; mục đích sử dụng: đất ở nông thôn:

274m^2; đất trồng cầy hàng năm khác 40m^2; thời hạn sử dụng: đất ở nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm khác: đến tháng 7/2014; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhận QSDĐ do tặng cho QSDĐ 314m^2, thuộc quyền sở hữu của bà Ngô Thị Thu S.

+ Nhà ở: 01 căn nhà cấp IV có kết cấu: tường xây, mái lợp tôn, xà gồ bằng sắt, nền gạch hoa, diện tích xây dựng 80m^2, do bà Ngô Thị Thu S xây dựng *(theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/4/2025)*

- Trường hợp bà Ngô Thị Thu S hoàn thành nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng TMCP Kiên L thì Ngân hàng TMCP Kiên L phải trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 513643, số vào sổ cấp CH 00652 do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 29/4/2010 cho bà Ngô Thị Thu S.

3. Chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Ngô Thị Thu S phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án).

- Bà Ngô Thị Thu S được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên L số tiền tạm ứng án phí 7.514.000 đồng (bảy triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0008327 ngày 26/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng.

5. Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hoà Vang.

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

Đã ký

Nguyễn Hữu Khánh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**