

**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: **122/2022/DS-ST**  
Ngày: 27 - 9 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng,  
thế chấp tài sản

**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 tọa phiên tòa:* Ông Trần Thanh Bình

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Văn Hiệp
2. Ông Phan Chí Thiện

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Văn Quyết - 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 Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 264/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 145/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP K; trụ sở chính: Số 40 - 42 - 44 đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ Phòng giao dịch Dĩ An: Số 9/19 đường Nguyễn An Ninh, khu phố Bình Minh 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 9/19 đường N, khu phố 1, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương, chức vụ Tổ trưởng tín Phòng Giao dịch A thuộc Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 04/UQ-PGDDIA ngày 07/3/2022), có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Ngô Ngu T, sinh năm 1975 và bà Văn Thị Như Y, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Số 28/18 đường ĐX42, Tổ 23, Khu phố 5, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 20/10/2017, ông Ngô Ngụ T, bà Văn Thị Như Y và Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng Giao dịch A ký kết Hợp đồng tín dụng số 0288/17/HĐTD/0103-3773, hai bên thỏa thuận như sau: Ông T, bà Y vay số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng (kể từ ngày 24/10/2017 - 24/10/2037), mục đích vay: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; lãi suất cho vay trong 03 tháng đầu tiên của thời hạn cho vay là 11,7%/năm tính trên số dư nợ thực tế và thời gian vay vốn thực tế, lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 13 tháng của loại tiền mà ông T, bà Y đang vay, loại lãi cuối kỳ do Ngân hàng K công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất (+) biên độ 4,05%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150%/lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn; mức phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Tài sản bảo đảm cho vay: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường M, TP. M, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành AL 836630, số vào sổ H32924 ngày 28/01/2008 của UBND thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Văn Thị Như Y (cập nhật thay đổi ngày 27/10/2009). Nội dung thể chấp được thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0288/17/HĐTC-BDS/0103-3773 ngày 20/10/2017 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Bình Dương. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M ngày 23/10/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà Y chỉ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K một phần nợ gốc và lãi. Tạm tính đến ngày 15/3/2021, ông T, bà Y còn nợ số tiền: 594.376.127 đồng (trong đó nợ gốc 544.000.000 đồng, lãi trong hạn 43.925.000 đồng, lãi quá hạn 888.500 đồng, phạt chậm trả lãi 5.565.627 đồng). Ngân hàng TMCP K đã làm việc, gửi thông báo và tạo điều kiện cho ông T, bà Y trả nợ nhưng ông T, bà Y không hợp tác. Do đó, Ngân hàng TMCP K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông T, bà Y thanh toán cho Ngân hàng TMCP K tổng số tiền tạm tính đến ngày 16/3/2021 là: 594.376.127 đồng.

Trong trường hợp ông T, bà Y không thanh toán khoản nợ trên, Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng TMCP K giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: *Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Ngân hàng TMCP K (bản sao y bản chính); Quyết định số 114/QĐ-HĐQT ngày 23/4/2018 của Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc Bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và là người đại diện*

*theo pháp luật của Ngân hàng K (bản sao y bản chính); Quyết định số 148/QĐ-HĐQT ngày 02/5/2019 của Chủ tịch Hội đồng quản trị về việc Bỏ nhiệm chức vụ đối với ông Ngô Văn K (bản đóng dấu treo); Giấy ủy quyền số 167/UQ-NHKL ngày 31/3/2021 của Ngân hàng TMCP K cho ông Ngô Văn K (bản chính); Hợp đồng tín dụng 0288/17/HĐTD/0103-3773 ngày 20/10/2017 (bản đóng dấu giáp lai); Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ (bản đóng dấu giáp lai); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0288/17/HĐTD-BDS /0103-3773 ngày 20/10/2017 (bản đóng dấu giáp lai); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AL 836630, số vào sổ cấp GCN: H32924 do UBND thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/01/2008 cho bà Văn Thị Như Y (bản đóng dấu giáp lai); Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 23/10/2017 của Ngân hàng TMCP K (bản đóng dấu giáp lai); CMND, Sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn của ông Ngô Ngụ T, bà Văn Thị Như Y (bản photo); Bảng kê tính gốc, lãi theo hợp đồng khách hàng Ngô Ngụ Trung, Văn Thị Như Y (bản chính).*

***- Tại Bản tự khai đề ngày 12/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Văn Thị Như Y trình bày:***

Bà Y và ông T là vợ chồng. Ngày 20/10/2017, bà Y và ông T có vay Ngân hàng K - Chi nhánh D - Phòng Giao dịch A số tiền 600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0288/17/HĐTD/0103-3773 ngày 20/10/2017, thời hạn vay 240 tháng và có thế chấp tài sản là nhà đất tọa lạc tại Số 28/18 đường Đ, Tổ 23, Khu phố 5, phường M, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã (nay là thành phố) M, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 836630, số vào sổ cấp GCN: H32924 ngày 28/01/2008 cho bà Y.

Bà Y đồng ý trả số tiền nợ trên cho ngân hàng. Trường hợp bà Y không có tiền trả hoặc trả không đầy đủ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản của bà Y và ông T đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn bà Văn Thị Như Y không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

***- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Ngô Ngụ T không đến Tòa án làm việc, hòa giải; không giao nộp văn bản nêu ý kiến và giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.***

***Tại phiên tòa,***

- Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Bá H giao nộp cho Tòa án Bảng tính gốc lãi tính đến ngày 27/9/2022 đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 0288/17/HĐTD/0103-3773 ngày 20/10/2017, tổng số tiền nợ là 751.205.502 đồng, trong đó nợ gốc 544.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 140.864.301 đồng, phạt chậm trả: 57.046.543 đồng và tiền lãi quá hạn 9.294.658 đồng.

- Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt ông T, bà Y.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một phát biểu ý kiến:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy: Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật và đã phát sinh hiệu lực, buộc các bên phải chịu trách nhiệm đối với những điều khoản đã thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà Y vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà Y thừa nhận nội dung ký kết hợp đồng tín dụng và tài sản đảm bảo, sau khi ký hợp đồng tín dụng bà và ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện buộc ông T, bà Y phải trả cho Ngân hàng K tổng số tiền 751.205.502 đồng tính đến ngày 27/9/2022 là có căn cứ chấp nhận. Trường hợp ông T, bà Y không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã M (nay là phường Phú Mỹ), thị xã M (nay là thành phố M), tỉnh Bình Dương) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 836630, thửa đất số 960, tờ bản đồ số 12, diện tích 186 m<sup>2</sup> (trong đó 100 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị, 86 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) do UBND thành phố M (thành phố M), tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/01/2008 cho bà Văn Thị Như Y (cập nhật thay đổi ngày 27/10/2009) là có căn cứ cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên căn cứ Điều 180, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K đối với ông T, bà Y nên đề nghị Hội đồng xét xử, xem xét quyết định.

+ Những yêu cầu, kiến nghị đề khắc phục vi phạm tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm: Không.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, sau khi Hội đồng xét xử nghị án, nhận thấy:

[1] Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (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 M, tỉnh Bình Dương nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015). Về thời hiệu khởi kiện, do bị đơn không có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, vì vậy Tòa án không nhận định về thời hiệu khởi kiện, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu khởi kiện (quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự).

[2] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện về tiền lãi, tiền phạt của đại diện nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, phù hợp Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án thông báo cho ông T, bà Y đến Tòa án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản đối với Ngân hàng TMCP K, tuy nhiên chỉ có bà Y đến, ông T không đến. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/8/2022, bà Y trình bày: *“...Tôi xác nhận Tòa án đã công khai tất cả các tài liệu, chứng cứ mà tôi đã giao nộp. Tôi đã được Tòa án cho tiếp cận các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn giao nộp, tôi thống nhất các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp. Tôi thừa nhận tôi và ông T có vay tiền của Ngân hàng TMCP K và thế chấp tài sản như lời trình bày nêu trên của ông Hoàng. Hiện nay, tôi đồng ý trả số tiền trên cho Ngân hàng, còn ông T thì tôi kêu cùng tôi đến Tòa án để giải quyết nhưng ông T không đồng ý đến Tòa. Tôi đề nghị Ngân hàng cho tôi được một mình trả nợ, không cần ông T liên đới trả nợ. Trường hợp tôi không có tiền trả hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản của tôi và ông T đã thế chấp...”*. Sự thừa nhận của bà Y là tình tiết không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa xác định tất cả các giấy tờ, tài liệu do nguyên đơn giao nộp là chứng cứ hợp pháp, buộc các bên tôn trọng, thực hiện.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Xét Hợp đồng tín dụng số 0288/17/HĐTD/0103-3773 ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng Giao dịch A và ông T, bà Y, thấy rằng: Về hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 17 Quy chế cho vay

của các Tổ chức tín dụng đối với khách hàng (ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước Việt Nam) nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ các thỏa thuận trong hợp đồng, Tòa xác định giao dịch giữa các bên là loại hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi suất và được bảo đảm bằng tài sản thế chấp. Căn cứ vào Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 0288 ngày 20/10/2017 và sự thừa nhận của bà Y về việc đã nhận được số tiền vay 600.000.000 đồng, Tòa có căn cứ xác định Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng giao dịch A đã giải ngân số tiền vay 600.000.000 đồng cho ông T, bà Y.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà Y chỉ thanh toán cho Ngân hàng K số tiền nợ gốc: 56.000.000 đồng, sau đó không thanh toán tiếp là vi phạm hợp đồng. Do đó, ngân hàng khởi kiện để thu hồi nợ trước thời hạn là đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm d khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay và khoản 1 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

Xét mức lãi suất, tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và phạt chậm trả, thấy rằng: Theo quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng và Điều 11 Quy chế cho vay thì ngân hàng và ông T, bà Y được quyền thỏa thuận mức lãi suất cho vay theo quy định pháp luật. Do đó, việc thỏa thuận mức lãi suất cho vay, điều chỉnh lãi suất định kỳ 03 tháng/lần cộng biên độ 4,05%/năm và lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay ghi trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ là không trái quy định pháp luật, việc thỏa thuận phạt chậm trả 10%/năm là phù hợp điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, khi ông T, bà Y vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng yêu cầu ông T, bà Y thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 27/9/2022 là 751.205.502 đồng, trong đó nợ gốc 544.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 140.864.301 đồng, phạt chậm trả: 57.046.543 đồng và tiền lãi quá hạn 9.294.658 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản, thấy rằng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0288/17/HĐTD-BDS /0103-3773 ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng Giao dịch A và ông T, bà Y được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định tại Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm (nay là Nghị định 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) nên phát sinh hiệu lực. Do đó, trường hợp ông T, bà Y không thanh toán số nợ trên,

ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo việc thi hành án.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy ý kiến phát biểu về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ngân hàng được Tòa án chấp nhận nên ông T, bà Y cùng liên đới chịu án phí trên số tiền nợ phải trả cho ngân hàng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*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 92, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015 và các điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định 102/2017/NĐ-CP, ngày 01/9/2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định 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.

#### **Tuyên xử:**

**1.** Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP K đối với bị đơn ông Ngô Ngụ T, bà Văn Thị Như Y về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, thế chấp tài sản.

Buộc ông T, bà Y có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền 751.205.502đ (bảy trăm năm mươi một triệu hai trăm lẻ năm ngàn năm trăm lẻ hai đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 544.000.000đ (năm trăm bốn mươi bốn triệu đồng), tiền lãi trong hạn 140.864.301đ (một trăm bốn mươi triệu tám trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm lẻ một đồng), phạt chậm trả: 57.046.543đ (năm mươi bảy triệu không trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm bốn mươi ba đồng) và tiền lãi quá hạn 9.294.658đ (chín triệu hai trăm chín mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi tám đồng) tính đến ngày 27/9/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 0288/17/HĐTD/0103-3773 ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng giao dịch A và ông T, bà Y.

Tiền lãi từ ngày 28/9/2022 trở đi được tiếp tục tính trên dư nợ gốc thực tế theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi ông T, bà Y trả hết số nợ trên, Ngân hàng TMCP K và ông T, bà Y có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản, Ngân hàng TMCP K trả lại ông T, bà Y bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 836630, sổ vào sổ cấp GCN: H32924 của UBND thị xã M, tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/01/2008 cho bà Văn Thị Như Y.

Trường hợp ông T, bà Y không trả số tiền trên hoặc trả nhưng không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 960, tờ bản đồ số 12 diện tích 186 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường M, thành phố M, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã M, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 836630, sổ vào sổ cấp GCN: H32924 ngày 28/01/2008 cho bà Văn Thị Như Y theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0288/17/HĐTD-BĐS /0103-3773 ngày 20/10/2017 giữa Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh D - Phòng Giao dịch A và ông T, bà Y.

Về tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp là: 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men gắn liền căn nhà là 01 căn nhà tiền chế, kết cấu chân tường bằng gạch + thân tường bằng gạch và tole, cột kèo bằng sắt, mái tole được phát mãi đồng thời với quyền sử dụng đất thế chấp.

Giá trị tài sản thế chấp nêu trên được xác định theo kết quả định giá thực tế tại thời điểm thi hành án.

## **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông T, bà Y cùng liên đới chịu số tiền 34.048.000đ (ba mươi bốn triệu không trăm bốn mươi tám ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại Ngân hàng TMCP K số tiền 13.887.000đ (mười ba triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn đồng) đã nộp tạm ứng trước đây theo Biên lai thu số AA/2021/0000658, ngày 25/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

**3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**4. 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:***

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

**Trần Thanh Bình**