

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HIỆP
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày 31- 5-2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HIỆP, TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Danh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Lệ Hoa

2. Ông Từ Tứ Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Cẩm Ni, thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.
Không tham gia phiên tòa.

Trong ngày 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số: 13/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Kiên Long

Địa chỉ: Số 40 - 42 – 44, Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M. Chức vụ - Tổng Giám Đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (Theo văn bản ủy quyền số 275/QĐ –NHKL ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm:1988 (có mặt)

Địa chỉ: Số 40 - 42 - 44, Phạm T, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc V, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1992 (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện H, tỉnh Kiên Giang.
Tạm trú: Nguyễn Trung T, phường H, thành phố G, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/10/2023 và các lời khai có trong hồ sơ vụ án Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguyên trước đây ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H có đến Ngân hàng TMCP Kiên Long ký hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 3103/19/HĐTD/1000-7798 ngày 27/12/2019

Số tiền vay: 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) Dư nợ hiện tại: 1.887.200.000đ (*Một tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng*)

Mục đích vay: Hoàn vốn nhận chuyển nhượng QSD đất và QSD nhà.

Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Lãi suất vay: 9,6%/năm, điều chỉnh 03 tháng lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 2,0%/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.

Kỳ hạn trả lãi vay: hàng tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Kỳ hạn trả nợ gốc: hàng tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

2/ Hợp đồng tín dụng số 1773/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021

Số tiền vay: 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại : 438.750.000đ (*Bốn trăm ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*)

Mục đích vay: Mua nhà đất.

Thời hạn vay: 240 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên

Ngày giải ngân: 12/10/2022.

Lãi suất vay: 8,5% năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 2,0%/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.

Kỳ hạn trả lãi vay: hàng tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.

Kỳ hạn trả nợ gốc: 06 tháng 1 lần, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.

3/ Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi 1294/22/HĐTD/1000-7798 ngày 23/08/2022

Số tiền vay: 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại : 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*)

Mục đích vay: Phục vụ đời sống.

Thời hạn vay: Từ ngày 24/08/2022 đến 24/08/2023. Tùy thuộc vào chính sách tín dụng của Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngày giải ngân: 05/01/2023.

Lãi suất vay: 9.5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần và được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng lãnh lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố tại thời điểm thay đổi lãi suất vay cộng biên độ 2,0%/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.

Kỳ hạn trả lãi vay: ngày 25 hàng tháng và ngày cuối hạn sử dụng HMTTC là ngày 24/8/2023.

Kỳ hạn trả nợ gốc: Từ lúc giải ngân đến ngày 24/8/2023.

4/ Hợp đồng tín dụng từng lần số 1778/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021

Số tiền vay: 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại: 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*).

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh tiệm sữa.

Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên.

Ngày giải ngân: 25/10/2022

Lãi suất vay: 10.6 %/năm, áp dụng đối với UKNN giải ngân trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký HĐTD này. Các KUNN giải ngân sau thời gian này, lãi suất bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng, loại lãnh lãi cuối kỳ tại thời điểm giải ngân

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.

Kỳ hạn trả lãi vay: 25 hàng tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân.

Kỳ hạn trả nợ gốc: nợ gốc được trả cuối kỳ.

Thông tin tài sản bảo đảm:

Các hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bởi hợp đồng thế chấp số 3103/19/HĐTC-BDS/1000-7798 ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Rạch Giá với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Văn phòng công chứng Trần Đức M, số 133 Nguyễn Hùng S, phường Vĩnh V, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang chứng nhận ngày 27/12/2019 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 3103/19/HĐTC-BDS/1000-7798-1 ngày 12/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Rạch Giá với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Văn phòng công chứng Trần Đức M, số 133 Nguyễn Hùng S, phường Vĩnh V, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang chứng nhận ngày 12/10/2021, tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay gồm:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 214178, thửa đất số 37; tờ bản đồ số 18; diện tích 116m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: 890 Nguyễn Trung Trực, khu phố 2, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 08/12/2006 và điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên vào ngày 27/12/2019.

Tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 918994274801079 Loại tài sản: Nhà ở cấp 2; diện tích xây dựng: 101,92m²; diện tích sàn: 311,82m²; Tọa lạc: 890 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 20/9/2007 và điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên vào ngày 27/12/2019.

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 Rạch Giá ngày 27/12/2019.

Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Ngọc H liên tục vi phạm hợp đồng, không thanh toán nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, Ngân hàng đã nhiều lần thông báo, nhắc nhở nhưng ông Nguyễn Khắc V, bà Nguyễn Thị Ngọc H không có thiện chí hợp tác thanh toán nợ cho Ngân hàng và hiện tại hợp đồng đã quá hạn thanh toán nhưng ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H vẫn chưa thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tạm tính đến ngày 31/5/2024, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tổng số tiền cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 3103/19/HĐTD/1000-7798 ngày 27/12/2019:

Vốn gốc : 1.887.200.000 đồng;
Lãi trong hạn: 449.333.925 đồng;
Phạt chậm trả: 35.155.050 đồng;
Lãi quá hạn: 32.292.219 đồng;
Tổng cộng: 2.403.981.194 đồng.

2/ Hợp đồng tín dụng số 1773/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021:

+ Vốn gốc : 438.750.000 đồng;
Lãi trong hạn: 105.870.168 đồng;
Phạt chậm trả: 8.388.122 đồng;
Lãi quá hạn: 8.975.886 đồng;
Tổng cộng: 561.984.176 đồng.

3/ Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi 1294/22/HĐTD/1000-7798 ngày 23/08/2022:

Vốn gốc : 300.000.000 đồng;
Lãi trong hạn: 29.432.005 đồng;
Phạt chậm trả: 3.092.734 đồng;
Lãi quá hạn: 51.619.315 đồng;
Tổng cộng: 384.144.104 đồng.

4/ Hợp đồng tín dụng từng lần số 1778/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021:

Vốn gốc : 480.000.000 đồng;
Lãi trong hạn: 975.781 đồng;
Phạt chậm trả: 154.254 đồng;
Lãi quá hạn: 120.648.329 đồng;
Tổng cộng: 601.778.364 đồng.

Tổng cộng vốn gốc của 4 (bốn) hợp đồng tín dụng là : 3.105.950.000 đồng;

+ Lãi trong hạn: 585.611.929 đồng;
+ Phạt chậm trả: 46.790.160 đồng;
+ Lãi quá hạn: 213.535.749 đồng;
+ Tổng cộng: 3.685.591.970 đồng.

Tổng cộng gốc, lãi: **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*).

Nay, Ngân hàng có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp yêu cầu xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng TMCP Kiên Long (gọi tắt là Ngân hàng) tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/5/2024 là **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*) trong đó gốc: 3.105.950.000 đồng, lãi trong hạn 585.611.929 đồng, phạt chậm trả lãi: 46.790.160 đồng, lãi quá hạn: 213.535.749 đồng và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ.

2. Trường hợp ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H không trả hoặc trả không đầy đủ nợ cho Ngân hàng trong thời gian thỏa thuận hoặc khi Quyết định/Bản án có hiệu lực thì Ngân hàng Kiên Long có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt, niêm yết hợp lệ giấy triệu tập cho ông Nguyễn Khắc Vinh và bà Nguyễn Thị Ngọc Hà tham gia phiên họp kiểm tra việc, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng ông Vinh, bà Hà không có mặt và không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long khởi kiện yêu cầu buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Kiên Long tổng số tiền tạm tính đến ngày 31/5/2024 là **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*) và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán dứt nợ. Đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long khởi kiện ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông V, bà H có nơi cư trú tại: ấp A, xã Đ, huyện H, tỉnh Kiên Giang vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35 điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng

mặt ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H.

[4] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Hội đồng xét xử xét thấy trước đây ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H có đến Ngân hàng TMCP Kiên Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký kết 04 hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 3103/19/HĐTD/1000-7798 ngày 27/12/2019:

Số tiền vay: 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng) Dư nợ hiện tại: 1.887.200.000đ (*Một tỷ tám trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng*).

2/ Hợp đồng tín dụng số 1773/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021:

Số tiền vay: 450.000.000đ (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại : 438.750.000đ (*Bốn trăm ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng*).

3/ Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi 1294/22/HĐTD/1000-7798 ngày 23/08/2022

Số tiền vay: 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại : 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

4/ Hợp đồng tín dụng từng lần số 1778/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021

Số tiền vay: 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*)

Dư nợ hiện tại: 480.000.000đ (*Bốn trăm tám mươi triệu đồng*).

[5] Xét giao dịch giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H được xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được lập thành văn bản có chữ ký, xác nhận của các bên, không bị lừa dối, hay cưỡng ép, không trái đạo đức xã hội nên giao dịch dân sự trên là phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Xét thấy mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn, lãi suất chậm trả các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tại thời điểm xác lập là phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nhà nước đối với khách hàng vay. Và điểm b khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm số tiền lãi theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng đã áp dụng tính tiền lãi đúng theo lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trong quá trình vay ông V, bà H đã nhận đủ số tiền vay nhưng từ ngày vay cho đến nay ông V, bà H không đóng lãi và trả nợ gốc cho Ngân hàng. Ngân hàng có đến làm việc nhắc nhở ông V, bà H trả nợ gốc và đóng lãi theo định kỳ nhưng ông V, bà H chỉ cam kết mà không thực hiện trả nợ. Việc ông V, bà H không đóng lãi và trả nợ gốc cho Ngân hàng là vi phạm nghĩa vụ trả nợ được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 3103/19/HĐTD/1000-7798 ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng số 1773/21/HĐTD/1000-7798 ngày

12/10/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi 1294/22/HĐTD/1000-7798 ngày 23/08/2022; Hợp đồng tín dụng từng lần số 1778/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021. Vì vậy Ngân hàng TMCP Kiên Long khởi kiện yêu cầu ông V, bà H trả tổng số tiền **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*) trong đó gốc: 3.105.950.000 đồng, lãi trong hạn **585.611.929** đồng, phạt chậm trả lãi: **46.790.160** đồng, lãi quá hạn: **213.535.749** tiền lãi tạm tính đến ngày 31/5/2024 là có căn cứ phù hợp với quy định.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã tự nguyện thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 214178, thửa đất số 37; tờ bản đồ số 18; diện tích 116m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: 890, Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 08/12/2006 và điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên vào ngày 27/12/2019.

* Tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 918994274801079 Loại tài sản: Nhà ở cấp 2; diện tích xây dựng: 101,92m²; diện tích sàn: 311,82m²; Tọa lạc: 890 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 20/9/2007 và điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên ngày 27/12/2019.

Tất cả hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 3103/19/HĐTC-BĐS/1000-7798 ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Rạch Giá với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Văn phòng công chứng Trần Đức Minh, số 133 Nguyễn Hùng Sơn, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang chứng nhận ngày 27/12/2019 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 3103/19/HĐTC-BĐS/1000-7798-1 ngày 12/10/2021 giữa Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Rạch Giá với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Văn phòng công chứng Trần Đức Minh, số 133 Nguyễn Hùng Sơn, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang chứng nhận ngày 12/10/2021 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Rạch Giá ngày 27/12/2019.

[7] Xét về hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp của hợp đồng nêu trên là phù hợp theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015. Có đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại Điều 22, 26, 49 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 hợp đồng thế chấp có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành. Trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3103/19/HĐTC-BĐS/1000-7798 ngày 27/12/2019 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 3103/19/HĐTC-BĐS/1000-7798-1 ngày 12/10/2021 tại hợp đồng quy định về xử lý tài sản thế

chấp và phương thức xử lý tài sản thế chấp có giao kết về quyền và nghĩa vụ của các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, Ngân hàng yêu cầu nêu bà H, ông V không tự nguyện trả nợ, thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án xử lý tài sản thế chấp thu hồi nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Đối với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp tổng đạt, hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có văn bản trả lời cho Tòa án, không đưa ra chứng cứ và cũng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên căn cứ theo khoản 2, khoản 4, Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án.

Từ những cơ sở trên xét thấy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long yêu cầu ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H trả tổng số tiền **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*) trong đó gốc: 3.105.950.000 đồng, lãi trong hạn **585.611.929** đồng, phạt chậm trả lãi: **46.790.160** đồng, lãi quá hạn: **213.535.749** tiền lãi tạm tính đến ngày 31/5/2024 là có cơ sở chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Giá trị tài sản tranh chấp là: **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*).

Án phí tính như sau: **3.951.887.838** đồng án phí là 72.000.000đ + $(1.951887.838 \times 2\%) = 111.037.756đ$ (*Một trăm mười một triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

- Yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long được chấp nhận nên Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long không phải chịu tiền án phí. Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long số tiền tạm ứng án phí 50.069.000đ (*Năm mươi triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) đã nộp theo lai thu số 0000481 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp số tiền án phí là 111.037.756đ (*Một trăm mười một triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

[10] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 292, 293, 295, 298, 299, Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 8, Điều 10, Điều 49 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. Điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016 Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước đối với khách hàng vay. Và điểm b khoản 2 Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long.

2. Buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tổng số tiền **3.951.887.838** đồng (*Ba tỷ, chín trăm năm mươi một triệu, tám trăm tám mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi tám đồng*) trong đó gốc: **3.105.950.000** đồng, lãi trong hạn **585.611.929** đồng, phạt chậm trả lãi: **46.790.160** đồng, lãi quá hạn: **213.535.749** đồng tiền lãi tạm tính đến ngày 31/5/2024.

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 theo hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 3103/19/HĐTD/1000-7798 ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng số 1773/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức thấu chi 1294/22/HĐTD/1000-7798 ngày 23/08/2022; Hợp đồng tín dụng từng lần số 1778/21/HĐTD/1000-7798 ngày 12/10/2021 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.

3. Kể từ ngày ông V, bà H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Kiên Long có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà H 01 (Một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 214178, thửa đất số 37; tờ bản đồ số 18; diện tích 116m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: 890 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 08/12/2006 và điều chỉnh biên động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên vào ngày 27/12/2019.

Tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 918994274801079 Loại tài sản: Nhà ở cấp 2; diện tích xây dựng: 101,92m²; diện tích sàn: 311,82m²; Tọa lạc: 890, Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 20/9/2007 và điều chỉnh biên động cho ông Nguyễn Khắc V đứng tên vào ngày 27/12/2019.

Trong trường hợp ông V, bà H không thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng tín dụng nêu trên và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 3103/19/HĐTC-BDS/1000-7798 ngày 27/12/2019 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 3103/19/HĐTC-BDS/1000-7798-1 ngày 12/10/2021 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng với ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H để thu hồi nợ.

4. Về Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long số tiền tạm ứng án phí 50.069.000đ (*Năm mươi triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) đã nộp theo lai thu số 0000481 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

- Buộc ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H phải nộp số tiền án phí là 111.037.756đ (*Một trăm mười một triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

Trường hợp bản án quyết định được thi hành án 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 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.

5. Quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Khắc V và bà Nguyễn Thị Ngọc H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Kiên Giang
- VKSND huyện Tân Hiệp;

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

- THA dân sự huyện Tân Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Danh Vũ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ - THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Tòa án ND tỉnh Kiên Giang
- VKSND huyện Tân Hiệp;
- THA dân sự huyện Tân Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Danh Vũ

