

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2022/DS-ST

Ngày: 04/4/2022

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 LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Phương Quyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Ngọc Hân.

2. Ông Lê Thành Thật.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nhựt – Kiểm sát Viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ L số: 136/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L(Kbank). Có trụ sở: Số 40-42-44, đường Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh V, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M– Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trung V – Phó Tổng Giám đốc ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long. Ông V ủy quyền lại cho:

- Ông Lê Hữu Đ – Giám đốc ngân hàng Thương mại Cổ phần K L– Chi nhánh An Giang; vắng mặt.

- Ông Phạm Quốc Đ - Trưởng phòng khách hàng cá nhân ngân hàng Thương mại Cổ phần K L– Chi nhánh An Giang; vắng mặt.

- Ông Mai Quốc B – Phó phòng khách hàng cá nhân ngân hàng Thương mại Cổ phần K L– Chi nhánh An Giang; có mặt.

(Văn bản ủy quyền số 143/QĐ-NHKL ngày 25/02/2022 của Tổng Giám đốc Kbank);

Địa chỉ: số 21-22A2 L Thái Tổ, phường Mỹ L, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1979; Vắng mặt.

2.2. Bà Nguyễn Trí Ng, sinh năm 1982; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 405/1B, tổ 20, khóm Tây Khánh 4, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông Lê Văn T, sinh năm: 1954 (Vắng mặt);

3.2 Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm: 1943 (Vắng mặt);

3.3 Ông Lê Văn U, sinh năm: 1987 (Vắng mặt);

3.4 Bà Lê Thị Kim C, sinh năm: 1980 (có mặt);

3.5 Ông Lê Văn L, sinh năm: 1975 (Vắng mặt);

3.6 Bà Ngô Kim Nh, sinh năm: 1985 (Vắng mặt);

3.7 Cháu Lê Thanh L, sinh năm: 2005 (Vắng mặt);

3.8 Cháu Lê Thanh S, sinh năm: 2012 (Vắng mặt)

(Đại diện theo pháp luật cho cháu L, S: Ông Lê Văn L, bà Ngô Kim Nh)

3.9 Ông Lê Văn Y, sinh năm: 1982 (Vắng mặt);

3.10 Bà Âu Thị L, sinh năm: 1983 (Vắng mặt);

3.11 Cháu Lê Thị Kim V, sinh năm: 2012 (Vắng mặt);

3.12 Cháu Lê Văn H, sinh năm: 2015 (Vắng mặt);

3.13 Cháu Lê Thị Kim N, sinh năm: 2019 (Vắng mặt).

(Đại diện theo pháp luật cho cháu V, H, N: Ông Lê Văn Y, bà Âu Thị L)

Cùng địa chỉ: số 30/9, khóm Đông Thạnh, phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K L(Kbank) là ông Mai Quốc Bảo trình bày:

Ngày 07/02/2017, Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) với ông Nguyễn Ngọc Ti, bà Nguyễn Trí Ng thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số 98/17/HĐTD/1200-5335, để cho ông T, bà Ng vay số tiền 500.000.000đ; mục đích vay: Bù đắp chi phí mua đất; thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 07/02/2017 đến ngày 07/02/2032); Lãi suất: 12.24%/ năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150%

nợ trong hạn; lãi được điều chỉnh 03 tháng một lần; phương thức thanh toán: Vốn lãi trả hàng tháng vào ngày 07 tây (bắt đầu ngày 07/3/2017).

Để đảm bảo khoản vay trên: Ông T, bà Ng đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần K L– Chi nhánh An Giang hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017, để thế chấp cho ngân hàng các tài sản gồm:

1. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05977, thửa 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 396,5m² (đất ở nông thôn: 130,0m²; đất trồng cây lâu năm 266,5m²), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

2. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05978, thửa 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 119,5m² (đất đất nuôi trồng thủy sản), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

3. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05979, thửa 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 468,5m², (đất ở tại nông thôn), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Xuyên và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/02/2017.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng thì ngân hàng giải ngân cho ông T, bà Ng với số tiền là 500.000.000đ (giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ ngày 07/02/2017 do ông T ký tên). Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T, bà Ng trả được 05 kỳ với vốn gốc: 27.500.000đ; lãi 54.749.752đ thì ngưng không tiếp tục thanh toán vốn, lãi như đã thỏa thuận. Mặc dù ngân hàng đã Nh lần yêu cầu ông T, bà Ng thanh toán nợ cho ngân hàng nhưng ông bà không thực hiện nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Thơ, bà Nguyễn Trí cùng chịu trách Nệm trả số tiền nợ vay và lãi tạm tính đến ngày 04/4/2022 theo hợp đồng tín dụng hợp đồng tín dụng 98/17/HĐTD/1200-5335, ngày 07/02/2017 với số tiền vốn lãi là: 805.872.517đ. Trong đó vốn gốc là: 472.500.000đ; lãi trong hạn là:

219.196.863đ; lãi quá hạn: 58.011.319đ; lãi phạt chậm trả: 56.164.336đ và lãi phát sinh từ ngày 05/4/2022 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký cho đến khi ông T, bà Ng tắt toán hết số nợ nêu trên.

Đồng thời yêu cầu tiếp tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017, hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng công chứng Long Xuyên và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ngày 07/02/2017, giữa Ngân hàng TMCP K L với ông T, bà Ng, để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim C vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản hòa giải ngày 26/02/2021, bà C trình bày:

Vệc ông T, bà Ng vay mượn nợ thì phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng nên bà không có ý kiến. Đối với các tài sản thế chấp cho ngân hàng và ngân hàng yêu cầu duy trì các tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án thì bà không có ý kiến vì bà đã chuyển nhượng cho ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà Lê Văn T; Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn U; Lê Văn L; Ngô Kim Nh; Lê Thanh L; Lê Thanh S; Lê Văn Y; Âu Thị L; Lê Thị Kim V; Lê Văn H; Lê Thị Kim N vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Kiểm sát Viên phát biểu ý kiến về Việc tuân theo pháp luật về tố tụng và về nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thụ L vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án.

- Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ngày 07/02/2017, Ngân hàng và ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng ký hợp đồng tín dụng số 98/17/HĐTD/1200-5335 với để cho

ông T, bà Ng vay số tiền 500.000.000đ; mục đích vay: mua đất; thời hạn vay: 180 tháng (từ ngày 07/02/2017 đến ngày 07/02/2032); lãi suất: 12.24%/ năm; lãi suất quá hạn bằng 150% nợ trong hạn; lãi được điều chỉnh 03 tháng một lần. Để đảm bảo khoản vay thì ông T đã ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017.

Sau khi ký hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng giải ngân cho ông T, bà Ng với số tiền là 500.000.000đ. Sau nhận tiền thì ông T, bà Ng trả được hai kỳ với vốn gốc: 5.500.000đ; lãi 10.240.853đ thì ngưng không tiếp tục thanh toán vốn, lãi cho ngân hàng như đã thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã Nh lần yêu cầu ông T, bà Ng thanh toán nợ cho ngân hàng. Bên cạnh đó, ông T, bà Ng đã được Tòa án triệu tập họp L Nh lần nhưng không có ý kiến trình bày. Do đó, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu ông T, bà Ng trả số tiền Vốn 472.500.000đ, lãi trong hạn: 219.196.863đ, lãi quá hạn: 58.011.319đ, lãi chậm trả 56.164.336đ và tiếp tục trả lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo lãi suất trong hợp đồng tín dụng các bên ký kết cho đến khi thanh toán xong là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại các Điều 463, 466, 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Về yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Nhận thấy, hợp đồng các bên ký kết đã được công chứng và tài sản đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền đảm bảo theo quy định pháp luật. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ theo quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 Bộ luật Dân sự năm 2015; Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Trí Ng liên đới thanh toán số tiền vay còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp dân sự (Hợp đồng tín dụng)*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông T, bà Ng là bị đơn trong vụ án có địa chỉ tại 405/1B, tổ 20, khóm Tây Khánh 4, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

[1.3] Bị đơn ông T, bà Ng cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Văn T; Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn U; Lê Thị Kim C; Lê Văn L; Ngô Kim Nh; Lê Thanh L; Lê Thanh S; Lê Văn Y; Âu Thị L; Lê Thị Kim V; Lê Văn H; Lê Thị Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp L đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự này là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS;

[2] Về nội dung:

Vào ngày 07/02/2017, vợ chồng Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần K L Hợp đồng tín dụng số 98/17/HĐTD/1200-5335 ngày 07/02/2017 để vay số tiền là 500.000.000đ. Đảm bảo khoản vay, vợ chồng ông T, bà Ng còn ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần K L Hợp đồng thế chấp số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017 để thế chấp các quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, hợp đồng này được chứng thực của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng, phía ông T, bà Ng chỉ trả được 05 kỳ với vốn gốc: 27.500.000đ; lãi 54.749.752đ thì ngưng không tiếp tục thanh toán vốn, lãi như đã thỏa thuận nên Ngân hàng thương mại cổ phần K Lyêu cầu ông T, bà Ng phải tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn, lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 04/4/2022 là 805.872.517đ. Trong đó vốn gốc là: 472.500.000đ; lãi trong hạn là: 219.196.863đ; lãi quá hạn: 58.011.319đ; lãi phạt chậm trả: 56.164.336đ và lãi phát sinh từ ngày 05/4/2022 trên dư nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký cho đến khi ông T, bà Ng tắt toán hết số nợ nêu trên.

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 98/17/HĐTD/1200-5335 ngày 07/02/2017:

Hợp đồng tín dụng số 98/17/HĐTD/1200-5335 ngày 07/02/2017 được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K L (Kbank) với ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng, nội dung và hình thức hai hợp đồng nêu trên phù hợp với Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều khoản 14, 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực đối với các bên tham gia. Tuy Nên, do phía ông T, bà Ng đã không thực hiện đúng các thỏa thuận theo hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng thương mại cổ phần K L khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 466 của Bộ luật Dân sự 2005 và các Điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần K L với ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BDS/1200-5335 ngày 07/02/2017 được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 1 Điều 169; điểm g khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013 và điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 7 năm

2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Căn cứ các điều khoản thỏa thuận trong Hợp đồng thế chấp thì ngân hàng yêu xử L tài sản thế chấp khi ông T, bà Ng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ không đầy đủ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2020 thể hiện: Trên phần diện tích đất 468,5m² (đất ở tại nông thôn) thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 27 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05979, ngày 27/10/2014 do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C (Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017) có các căn nhà:

1. Nhà của ông Lê Văn Y, bà Âu Thị L đang sinh sống cùng các con là Lê Thị Kim V, Lê Văn H, Lê Thị Kim N với kết cấu: nền gạch, khung gỗ, vách toel, mái tole.

2. Nhà của ông Lê Văn L, bà Ngô Kim Nh đang sinh sống cùng các con là Lê Thanh L, Lê Thanh S có kết cấu nền gạch, vách gạch, mái tole phía sau nhà chính có nhà vệ sinh.

3. Nhà của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Mỹ L đang sinh sống cùng các con là Lê Văn Ước, Lê Thị Kim C có cấu trúc: Sàn ván, vách ván, khung gỗ.

Nhận thấy, các ông bà: Lê Văn Y, Âu Thị L; Lê Văn T, Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn L, Ngô Kim Nh là những người có nhà trên đất và các anh chị Lê Văn U, Lê Thị Kim C cùng các cháu: Lê Thanh L, Lê Thanh S, Lê Thị Kim V; Lê Văn H; Lê Thị Kim N là những người đang sống chung trong nhà. Trong quá trình giải quyết vụ án, thì các ông bà Lê Văn T; Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn U; Lê Thị Kim C; Lê Văn L; Ngô Kim Nh; Lê Thanh L; Lê Thanh S; Lê Văn Y; Âu Thị L; Lê Thị Kim V; Lê Văn H; Lê Thị Kim N vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Tòa án không ghi nhận được ý kiến nên không xem xét giải quyết. Tuy Nên, hiện nay những người có tên nêu trên đang sinh sống trên đất thế chấp nên các ông bà: Lê Văn Y, Âu Thị L; Lê Văn T, Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn L, Ngô Kim Nh sẽ được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) lại phần diện tích đất gắn liền căn nhà của mình tại giai đoạn thi hành án.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và 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 L và sử dụng án phí, L phí Tòa án thì:

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần K L được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Ti, bà Nguyễn Trí Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[3.2] Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 BLTTDS thì ông T, bà Ng phải liên đới chịu chi phí này. Vì vậy ông Ti, bà Ng có nghĩa vụ hoàn lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng thương mại cổ phần K L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 463; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 14 và khoản 16 Điều 4; Điều 91; Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Điều 27, khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.
- Khoản 2 Điều 26 của 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 L và sử dụng án phí và L phí Tòa án.
- Điểm b khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 8; Điều 13 Nghị quyết số 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 V phạm;

Xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank).

Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Trí Ng có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) tổng số tiền cả vốn lãi tính đến ngày 04/4/2022 là 805.872.517đ (tám trăm lẻ năm triệu tám trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm mười bảy đồng). Trong đó vốn gốc là: 472.500.000đ; lãi trong hạn là: 219.196.863đ; lãi quá hạn: 58.011.319đ; lãi phạt chậm trả: 56.164.336đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (05/4/2022) 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 trong hợp đồng 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.

Trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ti và bà Nguyễn Ng không thanh toán nợ hoặc thanh toán nợ không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) có quyền làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 98/17/HĐTC-BĐS/1200-5335 ngày 07/02/2017 được Văn phòng công chứng Long Xuyên chứng nhận ngày 07/02/2017 với tài sản đảm bảo là:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05977, thửa 15, tờ bản đồ số 27, diện tích 396,5m² (đất ở nông thôn: 130,0m²; đất trồng cây lâu năm 266,5m²), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05978, thửa 16, tờ bản đồ số 27, diện tích 119,5m² (đất đất nuôi trồng thủy sản), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05979, thửa 18, tờ bản đồ số 27, diện tích 468,5m², (đất ở tại nông thôn), do UBND thành phố Long Xuyên cấp ngày 27/10/2014 mang tên Lê Thị Kim C. Tại trang 03 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thể hiện phần diện tích đất này bà Lê Thị Kim C đã chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc T được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Long Xuyên ký xác nhận ngày 21/01/2017.

Trường hợp tài sản bảo đảm vẫn không đủ để Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) thu hồi nợ thì ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng vẫn phải tiếp tục liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) có trách nhiệm giao trả cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng tài sản đảm bảo (nếu còn) cùng các giấy tờ kèm theo khi ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí Ng thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

[2]. Dành cho các ông bà: Lê Văn Y, Âu Thị L; Lê Văn T, Nguyễn Thị Mỹ L; Lê Văn L, Ngô Kim Nh là những người có nhà trên đất được quyền ưu tiên mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích đất gắn liền với căn nhà của mình tại giai đoạn thi hành án.

[3]. Án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Trí có nghĩa vụ liên đới chịu 36.176.000đ (ba mươi sáu triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) được nhận lại 14.750.000đ (mười bốn triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003196 ngày 13/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Chi phí tố tụng khác: ông T, bà Ng có trách Nệm hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần K L(Kbank) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng)

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có L do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp L.

Nơi nhận:

- Các đương sự “Đề thi hành”;
- VKSND thành phố Long Xuyên;
- Chi cục THADS thành phố Long Xuyên;
- TAND tỉnh An Giang;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Phương Quyền