

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NINH K
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 152/2025/DS-ST.

Ngày: 20/6/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH K, THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Hồng T**

Các Hội thẩm nhân dân: 1./Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**
2./Bà **Nguyễn Thị Hoàng O**

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ An T** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh K.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh K tham gia phiên tòa: Bà **Võ Thị N** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh K tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2024/TLST – DS ngày 01 tháng 02 năm 2024 về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2025/QĐST-DS ngày 30/5/2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **NGÂN HÀNG TMCP KIÊN L**

Trụ sở: 40-42-44 Phạm Hồng T, phường Vĩnh Thanh V, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: 38-40 Hòa B, phường An C (nay là phường Thới B), quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M.

Chức vụ: Tổng Giám đốc

TUQ. Tổng giám đốc: Ông Lê Trung V

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo quyết định số 275/QĐ-NHKL ngày 18/01/2023 về việc Ủy quyền phê duyệt các thủ tục liên quan đến công tác xử lý nợ của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP Kiên L.

Ủy quyền lại cho ông **Nguyễn Văn T** - chuyên viên xử lý nợ.

* Bị đơn: Ông **Lê Đức A**, Sinh năm: 1989.

Bà **Tôn Ngọc N**, Sinh năm: 1989.

Địa chỉ: 66/53 Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1940
2. Ông **Lê Thành N**, sinh năm 1965
3. Ông **Lê Thành T**, sinh năm 1976
4. Bà **Lê Thị Thanh M**, sinh năm 1977
5. Bà **Lê Thị Kim P**, sinh năm 1974
6. Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 2001
7. Cháu **Lê Trung N**, sinh năm 2008.
8. Bà **Châu Thị Thúy H**, sinh năm 1979.
9. Bà **Lê Cát T**, sinh năm 2005
10. Cháu **Lê Tường V**, sinh năm 2007.
11. Cháu **Lê Ngọc Gia H**, sinh năm 2012.
12. Cháu **Lê Tôn Việt K**, sinh năm 2022.

Địa chỉ: 66/53 Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và các bản tự khai nguyên đơn đại diện ủy quyền của **Ngân hàng TMCP Kiên L** trình bày:

Nguyên ngày 28/07/2022, Ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N có ký kết với Ngân hàng Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 490/22/HĐHM/0400-8326, Hợp đồng tín dụng từng lần số 490/22/HĐTD/0400-8326 nội dung cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm triệu đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh.
- Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày tiếp theo sau của ngày giải ngân đầu tiên.
- Hình thức thanh toán: lãi trả 03 tháng/lần, gốc trả cuối kỳ.
- Lãi suất: 10,6%/năm. Lãi suất điều chỉnh theo thỏa thuận trên hợp đồng tín dụng.
- Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất vay ngay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.
- Lãi suất lãi chậm trả: 10%/năm.

Hợp đồng tín dụng nêu được bảo đảm bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 490/22/HĐTC-BĐS/0400-8326 ngày 28/07/2022 đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L ngày 28/07/2022 và Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh K ngày 28/07/2022. Tài sản bảo đảm là:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 219524; Số vào sổ: CS06870 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành

phố Cần Thơ cấp ngày 18/09/2018 (Cập nhật chỉnh lý ngày 28/07/2022); Số thửa: 67; Tờ bản đồ số 5; Diện tích: 143,7m². Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng này, ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tạm tính đến ngày 25/04/2024, Ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N còn phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền cụ thể là:

Ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Kiên L (gọi tắt Ngân h) tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/04/2025 là: 2.791.640.925 đồng, trong đó nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, lãi trong hạn: 76.265.479 đồng, phạt chậm trả lãi: 13.330.000 đồng, lãi quá hạn: 802.044.658 đồng và tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận trên Hợp đồng tín dụng từng lần số 490/22/HĐTD/0400-8326 ngày 28/07/2022 kể từ ngày 26/04/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N không thực hiện trả nợ, chậm thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân h được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 490/22/HĐTC-BDS/0400-8326 ngày 28/07/2022 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân h. Tài sản bảo đảm gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 219524; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS06870 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/09/2018 (Cập nhật chỉnh lý ngày 28/07/2022); Số thửa: 67; Tờ bản đồ số 5; Diện tích: 143,7m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Địa chỉ: Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, Thành phố Cần Thơ.

Tại lần hòa giải tại Tòa ngày 11/3/2024, bị đơn ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N đã thống nhất với khoản nợ gốc và lãi, đồng ý trả nợ, tuy nhiên bị đơn xin có thời gian để trả nợ. Những lần mời tố tụng tiếp theo bị đơn ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N vắng mặt; các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – là những người sống trên nhà đất tại địa chỉ 66/53 Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ gồm: 1. Bà Nguyễn Thị L; 2. Ông Lê Thành N; 3. Ông Lê Thành T; 4. Bà Lê Thị Thanh M; 5. Bà Lê Thị Kim P; 6. Bà Lê Thị Thanh T; 7. Cháu Lê Trung N; 8. Bà Châu Thị Thúy H; 9. Bà Lê Cát T; 10. Cháu Lê Tường V; 11. Cháu Lê Ngọc Gia H; 12. Cháu Lê Tôn Việt K vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Tại Phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N. Tính đến ngày Tòa án xét xử 20/6/2025, nguyên đơn buộc bị đơn ông

Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N trả số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2025 là 2.863.209.929 đồng, trong đó nợ gốc 1.900.000.000 đồng, lãi 963.209.929 đồng. Trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 19/6/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ vay nhằm mục đích nhanh chóng xử lý thu hồi nợ cho Ngân h.

Bị đơn ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N vắng mặt không có lý do.

Các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: 1. Bà Nguyễn Thị L ;2. ông Lê Thành N; 3. Ông Lê Thành T; 4. Bà Lê Thị Thanh M; 5. Bà Lê Thị Kim P; 6. Bà Lê Thị Thanh T; 7. Cháu Lê Trung N; 8. Bà Châu Thị Thúy H; 9. Bà Lê Cát T; 10. Cháu Lê Tường V; 11. Cháu Lê Ngọc Gia Hân; 12. Cháu Lê Tôn Việt K vắng mặt không có lý do.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:**

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Kể từ khi phân công thụ lý giải quyết vụ án dân sự, Thẩm phán thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản liên quan cụ thể:

- Trình tự thụ lý vụ án, Tòa án không gửi thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát theo quy định tại 196 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án, xác định tư cách tham gia tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ và giao nhận chứng cứ đúng theo quy định tại các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 93, Điều 96, Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đúng thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

2. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản có liên quan về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng.

Nguyên đơn đã thực hiện **đúng**, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 72 BLTTDS.

*** Ý kiến về Việc Giải Quyết Vụ Án:**

Căn cứ vào các tài liệu nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng số 490/22/HĐHM/0400-8326, ngày 28/7/2022, Khế ước nhận nợ số 490/KUNN ngày 28/7/2022 giải ngân số tiền 1.900.000.000 đồng. Căn cứ vào quy định tại Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng và Hợp đồng tín dụng được giao kết giữa nguyên đơn và bị đơn nên yêu cầu của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị HĐXX áp dụng: Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 71, Điều 72, Điều 73 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N trả số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2025 là 2.863.209.929 đồng, trong đó nợ gốc 1.900.000.000 đồng, lãi 963.209.929 đồng và lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bị đơn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 490/2022/HĐTC-BDS/0400-8326 ngày 28/7/2022 đã được chứng thực tại VP công chứng Nguyễn Thị Bích L và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh K để thu hồi nợ.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

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] *Quan hệ pháp luật tranh chấp*: Ngân hàng TMCP Kiên L khởi kiện ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N để yêu cầu đòi nợ theo hợp đồng tín dụng và phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Bị đơn có địa chỉ đăng ký thường trú tại địa bàn quận Ninh K – TP. Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân quận Ninh K – TP. Cần Thơ. Tòa án nhân dân quận Ninh K thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Thủ tục tố tụng*: Ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N vắng mặt theo các lần Tòa án mời, triệu tập. Đồng thời Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: 1. Bà Nguyễn Thị L; 2. ông Lê Thành N ; 3. Ông Lê Thành T; 4. Bà Lê Thị Thanh M; 5. Bà Lê Thị Kim P; 6. Bà Lê Thị Thanh T; 7. Cháu Lê Trung N; 8. Bà Châu Thị Thúy H; 9. Bà Lê Cát T; 10. Cháu Lê Tường V; 11. Cháu Lê Ngọc Gia H; 12. Cháu Lê Tôn Việt K dù đã triệu tập hợp lệ, gửi các văn bản thông báo tố tụng của Tòa án nhân dân quận Ninh K rất nhiều lần nhưng vẫn không đến. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo luật quy định.

Tòa án nhân dân quận Ninh K đã thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp tại địa chỉ 66/53 Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ vào ngày 29/11/2024 theo Đơn yêu cầu của nguyên đơn đối với thửa đất đang thế chấp tại Ngân h. Tại thời điểm thực hiện việc thẩm định ghi nhận hiện trạng thửa đất có 01 căn nhà. Về diện tích và hình thể đất giống như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: CP219524, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS06870 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ cấp ngày 18/9/2018 cho ông Lê Đức A. Có 14 người đang sinh sống trên nhà đất tại địa chỉ 66/53 Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận

Ninh K, TP. Cần Thơ gồm: 1. Bà Nguyễn Thị L; 2. ông Lê Thành N; 3. Ông Lê Thành T; 4. Bà Lê Thị Thanh M; 5. Bà Lê Thị Kim P; 6. Bà Lê Thị Thanh T; 7. Cháu Lê Trung N; 8. Bà Châu Thị Thúy H; 9. Bà Lê Cát T; 10. Cháu Lê Tường V; 11. Cháu Lê Ngọc Gia H; 12. Cháu Lê Tôn Việt K; 13. Ông Lê Đức A; 14. Bà Tôn Ngọc Ngân.

[3] Về Nội dung tranh chấp trong vụ án:

- Đối với Hợp đồng tín dụng:

Giữa bị đơn – ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N có vay của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kiên L theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 490/22/HĐHM/0400-8326, Hợp đồng tín dụng từng lần số 490/22/HĐTD/0400-8326; Khế ước nhận nợ số 490/KUNN ngày 28/7/2022 giải ngân số tiền 1.900.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay: 12 tháng. Xét thấy nguyên đơn và bị đơn có đủ điều kiện để ký kết hợp đồng tín dụng; việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với quy định tại Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật. Do bị đơn không thanh toán tiền gốc lãi như đã thỏa thuận đầy đủ cho Ngân hàng theo thông báo giao dịch hàng tháng. Như vậy, bị đơn - ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền gốc, lãi với tổng dư nợ tạm tính đến ngày 18/6/2025 là 2.863.209.929 đồng, trong đó nợ gốc 1.900.000.000 đồng, tổng lãi 963.209.929 đồng và trả tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 19/6/2025 là phù hợp, có căn cứ theo quy định của pháp luật. Xét bị đơn - ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N đủ năng lực nhận thức khi tự ký vào Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ là phát sinh nghĩa vụ và trách nhiệm dân sự trả nợ cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện đòi nợ vay theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Kiên L đối với ông Lê Đức A, bà Tôn Ngọc N là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 466 BLDS 2015 và điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng, nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

- Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn: Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích 143,7 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: tại Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ để thu hồi nợ cho nguyên đơn, chiếu theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 490/2022/HĐTC-BDS/0400-8326 ngày 28/7/2022 đã được chứng thực tại VP công chứng Nguyễn Thị Bích L và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ninh K để bảo đảm cho khoản vay 1.900.000.000đồng. Xét Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao

dịch bảo đảm đúng theo quy định. Do đó, nghĩ nên chấp nhận về việc trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng TMCP Kiên L có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền ra quyết định kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích 143,7 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: tại Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 219524; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS06870 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/09/2018 cho ông Lê Đức A (cập nhật chỉnh lý ngày 28/07/2022) để thu hồi nợ cho nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm giải quyết thì có 14 người đang sinh sống tại nhà đất tọa lạc quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích 143,7 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Địa chỉ nhà đất tại số 66/53 Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ bao gồm bị đơn - ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N, ngoài ra Tòa án ghi nhận phát sinh người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là những người đang sinh sống tại nhà đất số 66/53 như sau: 1. Bà Nguyễn Thị L; 2. ông Lê Thành N ; 3. Ông Lê Thành T; 4. Bà Lê Thị Thanh M; 5. Bà Lê Thị Kim P; 6. Bà Lê Thị Thanh T; 7. Cháu Lê Trung N; 8. Bà Châu Thị Thúy H; 9. Bà Lê Cát T; 10. Cháu Lê Tường V; 11. Cháu Lê Ngọc Gia H; 12. Cháu Lê Tôn Việt K.

Xét bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên đã được nhận thông báo của Tòa về việc đang có tranh chấp khởi kiện của Ngân hàng TMCP Kiên L tại thửa đất đã thế chấp là tài sản bảo đảm khoản nợ vay tức thửa đất số 67; Tờ bản đồ số: 5; Diện tích 143,7 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Địa chỉ nhà đất tại số 66/53 Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An H, quận Ninh K, TP. Cần Thơ. Bị đơn và các người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trên không đến dù đã triệu tập hợp lệ rất nhiều lần không tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án nên được xem là từ bỏ quyền tranh tụng của mình cũng như những quyền và lợi ích hợp pháp được pháp luật bảo vệ theo Điều 6, Điều 24 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định của pháp luật. Mọi việc thực hiện kê biên, phát mãi tài sản sẽ được thực hiện tại giai đoạn cơ quan có thẩm quyền – cơ quan thi hành án.

[4] Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, cùng quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viên kiểm sát nhân dân quận Ninh K. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, không có ai yêu cầu gì khác, nên không đề cập giải quyết.

[5] *Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ, định giá tài sản:* Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

được chấp nhận đối với phần nợ buộc bị đơn phải trả theo Hợp đồng tín dụng nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tài sản tại chỗ là 4.500.000đồng. Nguyên đơn đã nộp xong nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn 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 6, Điều 24, Điều 70, 71, 72, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 299, Điều 317, Điều 319, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015
- Điều 90, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kiên L

Buộc bị đơn – ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N phải trả toàn bộ tổng nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 18/6/2025 là 2.863.209.929 đồng (hai tỷ tám trăm sáu mươi ba triệu hai trăm lẻ chín nghìn chín trăm hai mươi chín đồng), trong đó nợ gốc 1.900.000.000 đồng, tổng lãi 963.209.929 đồng và trả tiền lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 19/6/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên L.

Trường hợp ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Kiên L thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67; Tờ bản đồ số 5; Diện tích: 143,7 m²; Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Địa chỉ thửa đất: tại Hẻm 66 đường Nguyễn Văn C, phường An Hòa, quận Ninh K, TP. Cần Thơ chiếu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 219524; Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS06870 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 18/09/2018 cho ông Lê Đức A (cập nhật chỉnh lý ngày 28/07/2022).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn - ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn - ông Lê Đức A và bà Tôn Ngọc N phải chịu án phí là 89.264.199đồng (Tám mươi chín triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn một trăm chín mươi chín đồng).

- Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Kiên L được nhận lại 35.989.500đồng (ba mươi lăm triệu chín trăm tám mươi chín nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000331 ngày 23 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

5. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q.Ninh K;
- Chi cục THADS Q.Ninh K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hồng T

Các Hội Thẩm Nhân Dân

Thẩm phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

Nguyễn Thị Ngọc Thu

Nguyễn Thị Hoàng Oanh

Võ Hồng Thúy