

Bản án số: 86/2024/DS-ST.

Ngày: 02/8/2024.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒN ĐẤT – TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Thanh Sang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Nguyễn Văn Dũng

2. Ông: Nguyễn Tấn Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mộng Trinh - Thư ký TAND huyện Hòn Đất.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Hòn Đất tham gia phiên tòa: Bà Trần Phương Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2024/TLST - DS ngày 02/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2024/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 64/2024/QĐ – HPT ngày 12/7/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long; trụ sở: 40 - 42 - 44 Phạm Hồng Thái, phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Ngọc Minh, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long: Ông Hà Hoàn Hảo theo quyết định về việc uỷ quyền thực hiện các công việc liên quan đến công tác xử lý nợ số 3581/QĐ-NHKL ngày 11/9/2023 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Ty, sinh năm 1966 và bà Nguyễn Thị Kim Oanh, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: khu phố Đầu Doi, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên

Giang (Ông Ty vắng mặt. Bà Oanh có yêu cầu xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Lê Hoàng Long, sinh năm 2000; địa chỉ: khu phố Đầu Doi, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Lê Văn Giàu, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố Đầu Doi, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Lê Văn Đáng địa chỉ: khu phố Đầu Doi, thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long là ông Hà Hoàn Hảo trình bày như sau:*

Vào ngày 18/6/2022 Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) với ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 1117/HĐTD/1012-5087 để vay của Ngân hàng số tiền gốc là 250.000.000 đồng, mục đích vay thuê đất sản xuất nông nghiệp, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay là 11.10%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, lãi chậm trả là 10%/năm, trả lãi theo kỳ 03 tháng 01 lần và thời hạn trả nợ cuối cùng kết thúc vào ngày 18/6/2023.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán trên ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đã chấp cho Ngân hàng các tài sản gồm:

Tài sản 01: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002, số thửa 94a + 94b, tờ bản đồ số 04; diện tích 310 m², mục đích sử dụng: đất thổ cư, đất bạch đàn, thời hạn sử dụng: lâu dài, 10/2044; địa chỉ thửa đất: ấp Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do hộ ông (bà) Lê Văn Ty đứng tên. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa Ngân hàng với ông Ty, bà Oanh được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 623/17/HĐTC-BĐS/1012-1758 ngày 20/6/2017 và đã đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 20/6/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất.

Tài sản 02: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Lê Văn Ty. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên giữa Ngân hàng với ông Ty, bà Oanh được thể hiện tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 623/17/HĐTC-BDS/1012-1758 ngày 20/6/2017 và đã đăng ký giao dịch đảm bảo vào ngày 20/6/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất.

Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên thì vào ngày 18/6/2017 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay trên là 250.000.000 đồng cho ông Ty và bà Oanh.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Ty, bà Oanh chưa trả nợ cho Ngân hàng. Phía Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Ty, bà Oanh vẫn không thanh toán nợ. Tạm tính đến ngày mở phiên toà hôm nay là ngày 02/8/2024 thì ông Ty, bà Oanh còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi là 357.472.479 đồng.

Tại phiên toà hôm nay người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long là ông Hà Hoàn Hảo yêu cầu Toà án xét xử buộc ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 02/8/2024 là 357.472.479 đồng (trong đó, tiền gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.830.548 đồng và tiền lãi quá hạn là 67.983.904 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.658.027 đồng) và phải trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà ông Ty, bà Oanh đã ký với Ngân hàng kể từ ngày 03/8/2024 đến khi ông Ty, bà Oanh trả hết nợ Ngân hàng.

Trường hợp, ông Ty, bà Oanh không trả hoặc trả không đủ số tiền vay trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản mà ông Ty, bà Oanh thế chấp Ngân hàng để thu hồi nợ. Nếu ông Ty, bà Oanh trả hết nợ Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002 đứng tên hộ ông (bà) Lê Văn Ty và , bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

BR379827 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014 đứng tên ông Lê Văn Ty cho ông Ty, bà Oanh.

** Theo biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày:* Bà Oanh thừa nhận bà và ông Ty có thể chấp 02 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002, số thửa 94a + 946, tờ bản đồ số 04; diện tích 310 m², mục đích sử dụng: đất thổ cư, đất bạch đàn, thời hạn sử dụng: lâu dài, 10/2044; địa chỉ thửa đất: khu phố Dầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do ông Lê Văn Ty đứng tên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Dầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do ông Lê Văn Ty đứng tên giùm ông Lê Văn Giàu và Lê Văn Đáng để vay Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long số tiền 250.000.000 đồng. Tính đến thời điểm khởi kiện là ngày 26/9/2023 thì bà Oanh và ông Ty nợ Ngân hàng cả gốc và lãi là 303,061,918 đồng đến nay chưa trả. Nay bà đồng ý phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002 đứng tên hộ ông Lê Văn Ty để trả hết nợ Ngân hàng. Riêng đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014 đứng tên ông Lê Văn Ty là của ông Lê Văn Giàu và Lê Văn Đáng đề nghị Ngân hàng trả lại cho ông Giàu và ông Đáng.

** Bị đơn ông Lê Văn Ty:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho ông Lê Văn Ty. Tuy nhiên đến nay ông Ty vẫn vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Ty đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong hồ sơ vụ án.

** Theo biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Long trình bày:* Việc vay tiền giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long với ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh thì ông Long không rõ. Ông Long chỉ biết cha ông là ông Lê Văn Ty và mẹ ông là bà Nguyễn Thị Kim

Oanh có thể chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng để vay tiền 250.000.000 đồng. Ông Lê Hoàng Long yêu cầu Toà án xử lý tài sản thế chấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270 để thu hồi nợ cho Ngân hàng và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR379827 cho ông Giàu và ông Đáng.

** Theo bản tự khai ngày 05/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Giàu trình bày:* Ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long ông Lê Văn Giàu không biết. Đối quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do ông Lê Văn Ty đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long thì ông Ty đứng tên thay ông Giàu diện tích đất là 4.086 m² và đứng tên thay anh trai ông Giàu là ông Lê Văn Đáng diện tích đất là 10.000 m². Hiện tại ông Giàu đang sử dụng 4.086 m² trong tổng diện tích 14.086 m² nêu trên. Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long với ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh không liên quan đến ông Giàu. Đồng thời, ông Giàu yêu cầu Toà án không đưa ông Giàu vào người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông Giàu yêu cầu Toà án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật. Đối với việc ông Giàu nhờ ông Lê Văn Ty đứng tên giùm diện tích đất là 4.086 m² trong tổng số 14.086 m² diện tích đất nêu trên thì ông Giàu cũng không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Bởi vì Ngân hàng chỉ cần phát mãi quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270 nêu trên là đủ để thu hồi nợ. Riêng việc đứng tên giùm này nếu có tranh chấp phát sinh giữa ông Giàu với ông Ty, bà Oanh và ông Đáng ông Giàu sẽ yêu cầu giải quyết tại một vụ án khác.

** Theo bản tự khai ngày 05/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đáng trình bày:* Ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long ông Lê Văn Đáng không biết. Đối quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số BR 379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do ông Lê Văn Ty đứng tên đang thế chấp Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long thì ông Ty đứng tên thay ông Đáng diện tích đất là 10.000 m² và đứng tên thay em trai ông Đáng là ông Lê Văn Giàu diện tích đất là 4.086 m². Hiện tại ông Giàu đang sử dụng diện tích đất là 10.000 m² trong tổng diện tích 14.086 m² đất nêu trên. Đối với vụ kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long với ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh không liên quan đến ông Đáng. Đồng thời, ông Đáng yêu cầu Toà án không đưa ông Đáng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông Đáng yêu cầu Toà án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật. Đối với việc ông Đáng nhờ ông Lê Văn Ty đứng tên giữ diện tích đất là 10.000 m² trong tổng số 14.086 m² diện tích đất nêu trên thì ông Đáng không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Bởi vì Ngân hàng chỉ cần phát mãi quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 1969270 nêu trên là đủ để thu hồi nợ. Riêng việc đứng tên giữ này nếu có tranh chấp phát sinh giữa ông Đáng với ông Ty, bà Oanh và ông Giàu thì ông Đáng sẽ yêu cầu giải quyết tại 01 vụ án khác.

** Tại phiên tòa vị đại diện VKS phát biểu quan điểm:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc vợ chồng ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long tổng số nợ gốc và lãi tính đến ngày 02/8/2024 là 357.472.479

đồng và trả lãi phát sinh theo hợp đồng. Trường hợp, ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh không trả hoặc trả không đủ nghĩa vụ trả tiền vay trên thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản mà ông Ty và bà Oanh thế chấp Ngân hàng để thu hồi nợ. Nếu ông Ty và bà Oanh trả hết nợ Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại bản chính các giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản ông Ty và bà Oanh đã thế chấp cho Ngân hàng. Đồng thời buộc ông Ty và anh Oanh phải chịu án phí dân sự có giá ngạch và chi phí tố tụng theo quy định. Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng Long, ông Lê Văn Giàu và ông Lê Văn Đáng đều không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Xét đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh đều cư trú trên địa bàn huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Xét thấy đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Lê Văn Ty đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Long, ông Lê Văn Giàu và ông Lê Văn Đáng đều có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt bị đơn ông Lê Văn Ty, bà Nguyễn Thị Kim Oanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng Long, ông Lê Văn Giàu và ông Lê Văn Đáng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng:* Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Kiên Long với bị đơn ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh có thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số 1117/HĐTD/1012-5087 ngày 18/6/2022 với nội dung như nguyên đơn đã trình bày, phía bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Oanh có lời khai xác nhận có ký kết hợp đồng như trên. Như vậy, hợp đồng mà hai bên đương sự đã ký kết là có thật, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện

đúng các thỏa thuận theo nội dung hợp đồng ký kết.

[4] *Về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp*: Tài sản thế chấp Ngân hàng là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002 đứng tên hộ ông (bà) Lê Văn Ty và Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR379827 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, đứng tên ông Lê Văn Ty. Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản và được đăng ký biện pháp bảo đảm ngày 20/6/2017 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòn Đất. Đồng thời, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ tư cách, đủ năng lực chủ thể, các bên tự nguyện giao kết, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng thế chấp là hợp pháp.

[5] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa trả nợ vay gốc và lãi*: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và bảng kê chi tiết nợ ngày 02/8/2024 mà nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa. Tính đến ngày 02/8/2024, bị đơn ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh còn nợ nguyên đơn Ngân hàng số tiền cụ thể là 357.472.479 đồng (trong đó, tiền gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.830.548 đồng và tiền lãi quá hạn là 67.983.904 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.658.027 đồng).

Do hợp đồng tín dụng được ký kết hợp pháp, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho vay, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay gốc và lãi của người vay theo thỏa thuận trong hợp đồng đã giao kết, được quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán có nguyên đơn số tiền nợ cả gốc và các khoản lãi tạm tính đến ngày 02/8/2024 là 357.472.479 đồng (Ba trăm năm mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn, bốn trăm bảy mươi chín đồng) và khoản tiền lãi tính tiếp tục kể từ ngày 03/8/2024, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[6] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*: Quan hệ phát sinh trong hợp đồng này từ hợp đồng tín dụng có tài sản bảo đảm. Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thế chấp và các quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm thì trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, trong trường hợp bị đơn không thực

hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 623/17/HĐTC-BDS/1012-1758 ngày 20/6/2017 trên để thu hồi nợ.

[7] *Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hoàng Long, ông Lê Văn Giàu và ông Lê Văn Đáng đều không có yêu cầu gì trong vụ án này nên không xét. Do đó, nếu sau này ông Lê Hoàng Long, ông Lê Văn Giàu và ông Lê Văn Đáng có tranh chấp gì liên quan đến quyền sử dụng đất mà Ty, bà Oanh thế chấp cho Ngân hàng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang, tài sản do ông Lê Văn Ty sẽ được giải bằng một vụ án khác.

[8] *Về chi phí tố tụng:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Ty và bà Oanh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long đã nộp tạm ứng, do đó ông Ty, bà Oanh có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền trên.

[9] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật là 357.472.479 đồng x 5% thành tiền là 17.873.000 đồng (*Mười bảy triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn đồng*). Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được nhận lại 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; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 91; 95 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ các Điều 317; 318; 320; 322; 463; 466; 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long.

2. Buộc ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long số tiền nợ vay gốc và nợ lãi các khoản tạm tính đến ngày 02//8/2024 là: 357.472.479 đồng (trong đó, tiền gốc là 250.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 34.830.548 đồng và tiền lãi quá hạn là 67.983.904 đồng và tiền lãi chậm trả là 4.658.027 đồng).

Tiền lãi được tính tiếp theo kể từ ngày 03/8/2024 cho đến khi ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh thanh toán xong các khoản nợ, theo lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 1117/HĐTD/1012-5087 ngày 16/8/2022.

Khi án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh không thực hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc không có khả năng trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm sau đây để thu hồi nợ gồm:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002, số thửa 94a + 94b, tờ bản đồ số 04; diện tích 310 m², mục đích sử dụng: đất thổ cư, đất bạch đàn, thời hạn sử dụng: lâu dài, 10/2044; địa chỉ thửa đất: ấp Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đứng tên hộ ông (bà) Lê Văn Ty.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR379827; do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014, số thửa 274; tờ bản đồ số 01; diện tích 14.086 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa, thời hạn sử dụng: 11/2033; địa chỉ thửa đất: Khu phố Đầu Doi, Thị trấn Hòn Đất, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang đứng tên ông Lê Văn Ty.

Khi ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh thanh toán hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 1969270, số vào sổ QSDĐ/1248 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 07/11/2002 đứng tên hộ ông (bà) Lê Văn Ty và , bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR379827 do UBND huyện Hòn Đất cấp ngày 26/5/2014 đứng tên ông Lê Văn Ty.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: 17.873.000 đồng (*Mười bảy triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn đồng*). Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.576.000 đồng (*Bảy triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0004067 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòn Đất.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn Ty và bà Nguyễn Thị Kim Oanh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long đã nộp tạm ứng, do đó ông Ty, bà Oanh có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền trên.

5. Quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết.

“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 Điều 6, 7a, 7b 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKS nhân dân huyện Hòn Đất;
- Chi cục THA DS huyện.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ/.

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

Đặng Thanh Sang

