

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH THUẬN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 03/2024/DS-ST
Ngày: 12/01/2024
V/v tranh chấp hợp đồng
tín dụng và hợp đồng cổ quyền
sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoàng Vũ;

2. Bà Quách Thị Thu Hương.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đào Chúc Phương - Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thuận tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tri Phương.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thuận, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cổ quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 158/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 99/2023/QĐST-DS ngày 15/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K.

Trụ sở chính: 40-42-44 Phạm Hồng T, phường V, thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc M, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Kha V, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Khu vực - Phòng xử lý nợ (theo văn bản ủy quyền đề ngày 11/9/2023); có mặt

Bị đơn: - Ông Vi Văn T (B), sinh năm 1976; có mặt

- Bà Nguyễn Kiều N, sinh năm 1978; xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Vi Văn D, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K; xin vắng mặt

2/ Bà Vi Thị Đ, sinh năm 1973; địa chỉ: đường số 12, Khóm 1, Phường 8, thành phố C, tỉnh C; xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K trình bày: ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N vay của Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng tín dụng số 485/16/HĐTD/1009-0953 ngày 10/5/2016 số tiền vay 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) mục đích vay cải tạo đất, bổ sung vốn trồng lúa, nuôi tôm, Giải ngân ngày 11/5/2016, thời hạn vay 24 tháng, ngày hết hạn 11/5/2018, lãi suất: 11,61%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm 13 tháng, lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP Kiên L tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 4,23%/năm. Lãi suất vay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả: 0,05%/ngày. Hình thức thanh toán: Lãi vay trả 06 tháng 01 lần. Gốc trả 12 tháng 01 lần (ngày trả nợ gốc đầu tiên 11/05/2018; các ngày trả nợ gốc tiếp theo: 12 tháng tiếp theo cho đến khi tất toán hợp đồng).

Tài sản thế chấp bảo đảm nợ vay của hợp đồng tín dụng 485/16/HĐTD/1009-0953 ngày 10/5/2016 gồm có: Quyền sử dụng đất lúa, diện tích 11.940m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K, thuộc thửa đất số 259, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận QSD đất số BV 119452 do UBND huyện V cấp ngày 28/01/2016 mang tên ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N; Quyền sử dụng đất Lúa, diện tích 31.811m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K, thuộc thửa số 311, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AL 424605 do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2008 mang tên hộ ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N; Quyền sử dụng đất Lúa, diện tích 31.500m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K, thuộc thửa đất số 281, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AL 424606 do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2008 mang tên hộ ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N; Quyền sử dụng đất Lúa, diện tích 11.767m², tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh K, thuộc thửa số 315, tờ bản đồ số 01, theo Giấy chứng nhận QSD đất số AL 424607 do UBND huyện V cấp ngày 04/12/2008 mang tên hộ ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N.

Hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên đã được Văn phòng công chứng An Biên công chứng ngày 10/5/2016 và tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang ngày 10/5/2016 theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thanh toán nợ: Kể từ ngày nhận tiền vay cho đến nay ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N liên tục vi phạm hợp đồng tín dụng là không thanh toán tất

nợ. Ngân hàng TMCP K yêu cầu ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N thanh toán tất nợ theo thỏa thuận nhưng ông T và bà N không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng tín dụng đã ký.

Tạm tính tới ngày 12/01/2024, ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N nợ Ngân hàng TMCP Kiên L số tiền cụ thể là: gốc 400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 94.170.000 đồng; lãi quá hạn 418.588.875 đồng; Tổng cộng: 912.758875 đồng.

Nay Ngân hàng TMCP Kiên L yêu cầu buộc ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N thanh toán 912.758.875 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng từ ngày 12/01/2024 đến ngày thanh toán dứt nợ; Ngân hàng xin rút một phần đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N không thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Kiên L có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên bán đấu giá tài sản theo hợp đồng thế chấp số 485/16/HĐTC-BDS/1009-0953 ngày 10/5/2016 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Bị đơn ông Vi Văn Trung trình bày: Vợ chồng ông thống nhất có vay Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng tín dụng số 485/16/HĐTD/1009-0953 ngày 10/5/2016 số tiền vay 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) mục đích vay cải tạo đất, bổ sung vốn trồng lúa, nuôi tôm, Giải ngân ngày 11/5/2016, thời hạn vay 24 tháng, ngày hết hạn 11/5/2018, lãi suất: 11,61%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 4,23%/năm. Lãi suất vay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả: 0,05%/ngày. Hình thức thanh toán: Lãi vay trả 06 tháng 01 lần. Gốc trả 12 tháng 01 lần (ngày trả nợ gốc đầu tiên 11/05/2018; các ngày trả nợ gốc tiếp theo: 12 tháng tiếp theo cho đến khi tất toán hợp đồng. Tạm tính tới ngày 12/01/2024, tổng tiền nợ 912.758.875 đồng (trong đó gốc 400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn: 94.170.000 đồng; lãi quá hạn 418.588.875 đồng; Tổng cộng: 912.758875 đồng. Ông thống nhất trả cho Ngân hàng TMCP K số tiền trên nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin được trả làm nhiều lần cho đến khi dứt nợ.

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 11/11/2019, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vi Văn D trình bày: Ngày 01/11/2006 ông có cổ của ông Vi Văn T một phần đất có diện tích 6 công tằm 3m tọa lạc ấp Cạnh Đèn 3, xã Vĩnh Phong, huyện Vĩnh Thuận với giá 83 chỉ vàng 24K, thời hạn cổ là 6 năm. Nay đã hết thời hạn cổ nhưng ông T không trả vàng cho ông mà đang thế chấp đất ở Ngân hàng K để vay tiền. Do đó nay ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng cổ đất giữa ông và

ông T là vô hiệu, yêu cầu ông T và vợ là bà N trả lại ông 83 chỉ vàng 24K (loại 98%), ông trả lại 6 công đất cho ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị Đ trình bày: Ngày 15/02/2015 bà có cổ đất của ông T 10 công đất tọa lạc ấp Canh Đèn 3, xã Vĩnh Phong với giá 350.000.000 đồng. Hiện tại bà cho vợ chồng ông Trung, ba Nhi thuê lại giá 25.000.000 đồng/1 năm, thuê năm nào trả tiền năm đó. Bà không yêu cầu gì trong vụ kiện này, sau này có tranh chấp gì thì bà khởi kiện thành vụ kiện khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quyền của mình khi tham gia tố tụng và chấp hành nội quy phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận ông T, bà N liên đới trả cho Ngân hàng K số tiền vốn và lãi tính đến ngày 12/01/2024 912.758.857 đồng (trong đó vốn là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.170.000 đồng, lãi quá hạn 418.588.875 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng. Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng K cho ông T, bà N trả một lần vào ngày 12/4/2024. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Vi Văn D.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kiều N, ông Vi Văn D, bà Vi Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà N, ông D, bà Đ.

Ông Vi Văn D có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập nên đình chỉ xét xử.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng xin rút một phần đơn khởi kiện với nội dung yêu cầu Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N không thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng Kiên Long có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên bán đấu giá tài sản theo hợp đồng thế chấp số 485/16/HĐTC-BDS/1009-0953 ngày 10/5/2016 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K. Đồng thời xin rút một phần yêu cầu đối với phần lãi chậm trả là lãi chậm trả 110.449.349. Xét thấy việc rút đơn là tự nguyện nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

Tại phiên tòa các bên thống nhất nội dung: Ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N vay của Ngân hàng TMCP K theo hợp đồng tín dụng số 485/16/HĐTD/1009-0953 ngày 10/5/2016 số tiền vay 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) mục đích vay cải tạo đất, bổ sung vốn trồng lúa, nuôi tôm, Giải ngân

ngày 11/5/2016, thời hạn vay 24 tháng, ngày hết hạn 11/5/2018, lãi suất: 11,61%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh 03 tháng một lần và được tính bằng tiền gửi tiết kiệm 13 tháng, lãnh lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP K tại thời điểm thay đổi lãi suất cộng (+) biên độ 4,23%/năm. Lãi suất vay sau khi điều chỉnh không được thấp hơn lãi suất cho vay tối thiểu hiện hành tại đơn vị (cùng loại hình và phương thức vay). Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay ngay trước thời điểm nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả: 0,05%/ngày. Hình thức thanh toán: Lãi vay trả 06 tháng 01 lần. Gốc trả 12 tháng 01 lần (ngày trả nợ gốc đầu tiên 11/05/2018; các ngày trả nợ gốc tiếp theo: 12 tháng tiếp theo cho đến khi tất toán hợp đồng). Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc ông T, bà N trả nợ nhưng ông cố tình lẩn tránh, không có thiện chí trả nợ. Tính đến ngày xét xử 12/01/2024 thì ông T, bà N còn nợ tổng cộng 912.758.857 đồng (trong đó vốn là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.170.000 đồng, lãi quá hạn 418.588.875 đồng).

Tại phiên toà các bên đi đến thống nhất thoả thuận: Ông T, bà N liên đới trả cho Ngân hàng K số tiền vốn và lãi tính đến ngày 12/01/2024 912.758.857 đồng (trong đó vốn là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.170.000 đồng, lãi quá hạn 418.588.875 đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, trả một lần vào ngày 12/4/2024.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn ông T, bà N phải chịu án phí là $912.758.857 \text{ đồng} \times 5\% = 45.637.000 \text{ đồng}$.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.923.000 đồng theo biên lai thu số 0000090 ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Ông Vi Văn D được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0006229 ngày 14/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 92, 147, khoản 1 Điều 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; 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 vi phạm; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K.

Buộc ông Vi Văn T, bà Nguyễn Kiều N liên đới trả cho Ngân hàng TMCP K tiền vốn và lãi tính đến ngày 12/01/2024 là 912.758.857 đồng (trong đó vốn là 400.000.000 đồng, lãi trong hạn 94.170.000 đồng, lãi quá hạn 418.588.875 đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng TMCP K cho ông Vi Văn T, bà Nguyễn Kiều N trả một lần vào ngày 12/4/2024.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi trả xong nợ.

Ngay sau khi ông T, bà N thanh toán xong thì Ngân hàng TMCP K phải trả lại toàn bộ giấy tờ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp.

2- Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP K yêu cầu Trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Vi Văn T và bà Nguyễn Kiều N không thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên bán đấu giá tài sản theo hợp đồng thế chấp số 485/16/HĐTC-BDS/1009-0953 ngày 10/5/2016 để ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP K.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng TMCP K yêu cầu đối với phần lãi chậm trả là 110.449.349 đồng.

3- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của ông Vi Văn D về việc tranh chấp hợp đồng cổ đất với ông Vi Văn T, bà Nguyễn Kiều N.

4- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T, bà N phải chịu án phí là 45.637.000 đồng.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP K được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.923.000 đồng theo biên lai thu số 0000090 ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

Ông Vi Văn D được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng số 0006229 ngày 14/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thuận.

“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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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”.

5- Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. 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 tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Vĩnh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thuận;
- UBND xã Vĩnh Phong;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kiều Diễm