

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ T  
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 13/2022/DS-ST

Ngày: 29-04-2022

V/v tranh chấp

hợp đồng vay tài sản

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T - TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Kim Loan

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Lê Văn Tuấn

2/ Bà Trần Thị Chiêm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Mai Phương, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hữu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 21/03/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 13/4/2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á

Địa chỉ: Số 201 – 203 C, Phường 4, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Quốc T, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1994, Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á.

Địa chỉ: Số SR18 –SR19 Trung tâm thương mại Quy Nhơn, 07 N, phường L, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 6, số 11 – 11A – 13 A, Phường 8, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền số 204D/2022/UQ- AMC ngày 21/03/2022), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Số 162/18/8 Quốc lộ 1, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/07/2021 và các lời khai tại Tòa án, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ngày 09 tháng 01 năm 2019, ông Nguyễn Thanh L đã ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0017/2019/925 – CV để vay của Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á (viết tắt Ngân hàng Nam Á - Chi nhánh Tân Định - Phòng giao dịch Hòa Bình) , cụ thể như sau: số tiền vay: 1.000.000.000đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất: 12,5%/năm, thay đổi 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn: 22,05%/tháng, mục đích vay: hoàn tiền mua bất động sản phục vụ nhu cầu đời sống, phương thức trả nợ: trả lãi vay vào ngày 09, định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên 09/02/2019, số tiền gốc trả mỗi kỳ 5.556.000đ, tháng cuối cùng trả 5.476.000đ.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng Nam Á – Chi nhánh Tân Định - Phòng giao dịch Hòa Bình và ông Nguyễn Thanh L có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 0016/2019/925-BĐ ngày 09/10/2019, theo đó ông Long dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 178, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.471m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 528453 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Phan Thành T vào ngày 13/8/2013 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L theo hồ sơ số 004198.CN.002 ngày 08/01/2019 để thế chấp cho Ngân hàng Nam Á.

Thực hiện hợp đồng, ông L chỉ thanh toán 11.112.000 đồng nợ gốc sau đó không tiếp tục thanh toán theo kỳ hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ngân hàng Nam Á đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông L trả nợ nhưng ông L vẫn không thực hiện. Nay Ngân hàng Nam Á khởi kiện yêu cầu ông L có nghĩa vụ thanh toán nợ gốc là 988.888.000 đồng và lãi suất tính đến ngày 29/4/2022 là 539.785.194 đồng. Tổng cộng lãi và gốc là 1.528.673.194 đồng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của ông L.

\* Bị đơn ông Nguyễn Thanh L vắng mặt không có lời trình bày trong quá trình tố tụng.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm phán chấp hành đúng theo quy định Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều tuân theo quy định pháp luật tố tụng. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và bị đơn vắng mặt không có lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Vào ngày 09/01/2019, ông Nguyễn Thanh L có ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0017/2019/925-CV để vay tiền của Ngân hàng TMCP Nam Á- Chi nhánh Tân Định tại Phòng giao dịch Hòa Bình với số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 180 tháng, lãi suất vay 12.5%/năm, thay đổi 03 tháng/lần và mục đích vay hoàn tiền mua bất động sản. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông L trả nợ gốc được 02 tháng với số tiền là 11.112.000 đồng thì không trả tiền tiếp cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm hợp đồng. Ngân hàng TMCP Nam Á xuất trình chứng cứ là hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0017/2019/925-CV ngày 09/01/2019 kèm phụ lục C1 Lịch trả nợ; Giấy nhận nợ số 01/GNN-0017/2019/925-CV ngày 09/01/2019 hợp đồng thế chấp tài sản số 0016/2019/925-BĐ ngày 09/01/2019. Xét thấy, ông Nguyễn Thanh L đã vi phạm phương thức trả nợ theo quy định tại Điều 4 hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần, mục 9 của giấy nhận nợ với Ngân hàng TMCP Nam Á. Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh địa chỉ của ông L xác định ông Nguyễn Thanh L có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 162/8/8 Quốc lộ 1, phường 5, TP Tân An, tỉnh Long An. Tòa án đã niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông L nhưng ông L vẫn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, không có lời khai thể hiện ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Nam Á. Đây là được xem như tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS là một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh. Do đó, Ngân hàng TMCP Nam Á khởi kiện yêu cầu ông L trả tiền gốc và lãi đến ngày xét xử tổng cộng là 1.528.673.194 đồng (Nợ gốc: 988.888.000 đồng và lãi 539.785.194 đồng) là có căn cứ chấp nhận. Do vậy, căn cứ vào các Điều 463, 466 BLDS, Điều 91 luật các tổ chức tín dụng cần buộc ông L phải trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á tiền gốc và lãi đến ngày 29/4/2022 tổng cộng là 1.528.673.194 đồng.

Về tài sản bảo đảm: Tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản số 0016/2019/925-ĐB ngày 09/01/2019. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 178, tờ bản đồ số 8, diện tích thế chấp: 1.471 m<sup>2</sup> tọa lạc ấp 2 xã L, huyện T, tỉnh Long An. Chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Thanh L theo giấy CN QSDĐ số BO 528453 số vào sổ cấp giấy CH 00993 do UBND huyện T, tỉnh Long An cấp ngày 13/8/2013 để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn ông L phải chịu án phí theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1. Về thẩm quyền:

Ngân hàng Nam Á có đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh L thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, làm phát sinh vụ án tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

1.2: Về xét xử vắng mặt đương sự:

Đối với đại diện nguyên đơn: Ngày 28/04/2022 ông Nguyễn Văn T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đối với bị đơn: Tòa án nhân dân thành phố T, Long An đã tiến hành đầy đủ các thủ tục niêm yết, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định pháp luật cho ông Nguyễn Thanh L nhưng ông L vẫn vắng mặt.

Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với họ là phù hợp với các Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

2.1: Về số nợ:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh L thanh toán số tiền nợ gốc 988.888.000đ theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0017/2019/925-CV ngày 09/01/2019, Hội đồng xét xử nhận thấy: ông L là người trực tiếp ký tên trong hợp đồng tín dụng để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định – Phòng giao dịch Hòa Bình, trên hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần, giấy nhận nợ, lịch trả nợ đều do ông L ký tên và đã quá hạn thanh toán nên yêu cầu này của Ngân hàng là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

2.2: Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh L thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần đến ngày 29/04/2022 theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng với ngân hàng, thấy rằng:

Theo công văn số 43/1999/KHXX ngày 24/5/1999 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc tính lãi và cả lãi nợ quá hạn đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng, ngân hàng, phải theo đúng hợp đồng đã ký kết. Xét, yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là phù hợp. Vì vậy, cần chấp nhận theo yêu cầu tính lãi của đại diện nguyên đơn lãi phát sinh tính đến ngày 29/4/2022 là 539.785.194đ, ông L 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.

### 2.3: Xét hợp đồng thế chấp tài sản:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp) số 0016/2019/925-BĐ ngày 09/10/2019, thấy rằng:

Hồ sơ vụ án thể hiện, để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0016/2019/925-CV ngày 09/01/2019 của ông L đối với Ngân hàng Nam Á, ngày 09/01/2019, ông Nguyễn Thanh L đã thế chấp quyền sử dụng đất thửa 178, TĐĐ số 8, diện tích 1.417m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 2, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thế chấp) số 0016/2019/925-BĐ ngày 09/10/2019, số công chứng: 318, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/01/2019 tại Văn phòng công chứng Lê Văn H. Hợp đồng thế chấp này được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 15/12/2021, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định trên đất có 01 căn nhà kết cấu vách tường (chưa tô), mái tole, khung bê tông, hiện tại nhà bỏ trống, không ai sinh sống tại đây và thuộc quyền sở hữu của ông L. Tài sản này được xây cất trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, do tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, căn nhà chưa được đăng ký quyền sở hữu nên các bên chỉ tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất mà không bao gồm tài sản trên đất. Tuy nhiên, tại mục 2.11 Điều 5 của hợp đồng thế chấp có quy định: trường hợp bên B chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và bên B đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại 317, 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

2.4: Về cách thức trả nợ: Để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn cần buộc ông L thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

### [3] Án phí, chi phí tố tụng:

#### 3.1. Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: ông Nguyễn Thanh L phải chịu án phí do phải trả nợ theo quy định với mức thu là 57.860.195đ.

Ngân hàng TMCP Nam Á được nhận lại số tiền 26.383.543đ (hai mươi sáu triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001079 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

### 3.2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng), ông L phải chịu, ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Nam Á số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

[4] Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 238, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 317, 318, 463, 466 BLDS 2015;

Áp dụng Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á.

Buộc ông Nguyễn Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á gồm nợ gốc 988.888.000đ (chín trăm tám mươi tám triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng) và lãi suất tính đến ngày 29/4/2022 là 539.785.194đ (năm trăm ba mươi chín triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bốn đồng). Tổng cộng lãi và gốc là 1.528.673.195đồng (một tỷ năm trăm hai mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn một trăm chín mươi lăm đồng).

Kể từ ngày 30/04/2022, ông Nguyễn Thanh L còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0017/2019/925-CV ngày 09/01/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- Về tài sản thế chấp: Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp tài sản số 0016/2019/925-BĐ ngày 09/10/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định - Phòng giao dịch Hòa Bình với ông Nguyễn Thanh L, được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T vào ngày 09 tháng 01 năm 2019, cụ thể:

Trong trường hợp ông Nguyễn Thanh L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần

Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mãi quyền sử dụng đất thửa số 178, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.471m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện T, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 528453 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Phan Thành T vào ngày 13/8/2013 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L theo hồ sơ số 004198.CN.002 ngày 08/01/2019 để đảm bảo cho Ngân hàng thu hồi nợ.

## 2. Án phí, chi phí tố tụng:

### - Về án phí:

Ông Nguyễn Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức thu mức thu là 57.860.195đ (năm mươi bảy triệu tám trăm sáu mươi nghìn một trăm chín mươi lăm đồng).

Ngân hàng TMCP Nam Á được nhận lại số tiền 26.383.543đ (hai mươi sáu triệu ba trm tám mươi ba nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001079 ngày 08/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

### - Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (năm triệu đồng), ông L phải chịu, ông L có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Nam Á số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

## 3. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

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.

## 4. Về quyền kháng cáo:

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 lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND TP Tân An;
- CC.THADS TP Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

**Trương Kim Loan**