

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ GIA MẬP  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 14 /2021/DS-ST

Ngày: 12-5-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”*

**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 HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**- T.Gh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Văn Phú Vinh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Kim Thảo

Ông Phan Tấn Lãm

**-Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thanh – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:**

Ông Mai Phi Hùng - Kiểm sát viên

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến Gnh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 125/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Nam Á; Địa chỉ: số 201- 203 Cánh Mạng Tháng 8, phường 4, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc A – chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; Ủy quyền cho Công ty TNHH MTV quản lý nợ và khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Nam Á (Công ty AMC- Nam A Bank) do ông Hoàng Trọng B – chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty AMC kiêm Giám đốc chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh làm đại diện; Ông Hoàng Trọng B ủy quyền cho Ông Nguyễn Quốc C - chức vụ: chuyên viên xử lý nợ tham gia tố tụng.(Có mặt)

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1997; Địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (Ông D ủy quyền cho bà Trần Thị E, sinh năm 1975, địa chỉ Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng ủy quyền số 967 quyền số 01-2021TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Ngọc Huy địa chỉ Thôn KK, xã PN, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước ngày 19 tháng 3 năm 2021 tham gia tố tụng (có mặt).

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1993 và ông Ngô Thanh G, sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (ông G và bà F ủy quyền cho bà Trần Thị E, sinh năm 1975,

địa chỉ Thôn DL, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng ủy quyền số 967 quyền số 01-2021TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Ngọc Huy địa chỉ Thôn KK, xã PN, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước ngày 19 tháng 3 năm 2021 tham gia tố tụng (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 11 năm 2020 và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Nam Á là ông Nguyễn Quốc C trình bày:*

Ngày 02 tháng 4 năm 2019, ông Nguyễn Văn D ký kết các Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0686/2019/701-CV và Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0683/2019/701 để vay tiền của Ngân hàng TMCP Nam Á tại Chi nhánh Bình Phước cụ thể như sau:

1. Hợp đồng số: 0686/2019/701-CV với số tiền vay là 450.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 11.5%/năm, thay đổi 03 tháng/lần; Mục đích vay là để bổ sung vốn sửa chữa nhà và mua sắm thiết bị nội thất gia đình. Từ khi vay cho đến nay ông Nguyễn Văn D chưa trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc nào. Còn tiền lãi thì ông đã đóng được 11 tháng tính từ ngày 03 tháng 4 năm 2019 (ngày bắt đầu tính tiền lãi) đến ngày 03 tháng 3 năm 2020 (ngày trả tiền lãi cuối cùng) là 47.777.670 đồng. Do ông Nguyễn Văn D không tiếp tục trả tiền lãi, nên dư nợ của khoản vay này được tạm tính từ ngày 04 tháng 3 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp theo) đến ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày hết hạn trả nợ) của khoản nợ lãi trong hạn là 4.452.534 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc) đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 (ngày đưa vụ án ra xét xử) của khoản nợ lãi quá hạn là 87.039.863 đồng; Nợ lãi chậm trả: 492.496 đồng.

2. Hợp đồng số: 0683/2019/701-CV với số tiền vay là 1.250.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 11%/năm, thay đổi 03 tháng/lần; Mục đích vay là bổ sung vốn thu mua bất động sản. Từ khi vay cho đến nay ông Nguyễn Văn D chưa trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc nào. Còn tiền lãi thì ông đã đóng được 11 tháng được tính từ ngày 03 tháng 4 năm 2019 (ngày bắt đầu tính tiền lãi) đến ngày 03 tháng 3 năm 2020 (ngày trả tiền lãi cuối cùng) là 131.170.196 đồng. Do ông Nguyễn Văn D không tiếp tục trả tiền lãi, nên dư nợ của khoản vay này được tạm tính từ ngày 04 tháng 3 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp theo) đến ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày hết hạn trả nợ) của khoản nợ lãi trong hạn là 12.355.489 đồng; Lãi quá hạn tính từ ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc) đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 (ngày đưa vụ án ra xét xử) của khoản nợ lãi quá hạn là 241.777.397 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 1.367.234 đồng.

Để bảo đảm cho hai khoản vay nêu trên, ông Nguyễn Văn D đã thế chấp các loại tài sản gồm:

- Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18, diện tích thế chấp: 16.796,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 938246, số vào sổ cấp GCN số CS 001240/CMOI-LP, do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biên động lần thứ nhất ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 283,4 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044833, số vào sổ cấp GCN số CS 02381/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biên động ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 154,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044829, số vào sổ cấp GCN số CS 02380/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, ông Nguyễn Văn D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Nam Á của ông Nguyễn Văn D đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Chính vì những lý do trên, Ngân hàng TMCP Nam Á yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với ông Nguyễn Văn D như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Nam Á toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký, tổng dư nợ của 02 khoản vay tạm tính từ ngày đến 12 tháng 5 năm 2021 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 2.047.485.014 đồng. Trong đó: Nợ gốc của 02 khoản vay là 1.700.000.000 đồng; Tổng các khoản nợ lãi của hai khoản vay là 347.485.014 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Nguyễn Văn D vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng, hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Văn D vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP Nam Á được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm gồm:

- Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18, diện tích thế chấp: 16.796,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 938246, số vào sổ cấp GCN số CS 001240/CMOI-LP, do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biên động lần thứ nhất ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 283,4 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044833, số vào sổ cấp GCN số CS 02381/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 154,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044829, số vào sổ cấp GCN số CS 02380/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F để thu hồi nợ.

*Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn D đồng đại diện cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F được ủy quyền là bà Trần Thị E trình bày:*

Vào ngày 02 tháng 4 năm 2019, ông D có vay của ngân hàng TMCP Nam Á với tổng số tiền gốc là 1.700.000.000 đồng và có làm 02 hợp đồng tín dụng vay hai khoản (khoản thứ nhất là 450.000.000 đồng và khoản thứ hai 1.250.000.000 đồng). Quá trình vay, hai bên có thỏa thuận lãi suất trong hạn là 11%/năm; quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn; thời hạn vay là 12 tháng; mục đích vay vốn là để bổ sung vốn trồng trọt chăn nuôi. Khi vay ông D có thế chấp cho ngân hàng các tài sản gồm:

- Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18, diện tích thế chấp: 16.796,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 938246, số vào sổ cấp GCN số CS 001240/CMOI-LP, do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động lần thứ nhất ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 283,4 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044833, số vào sổ cấp GCN số CS 02381/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động ngày 29 tháng 3 năm 2019.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 154,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044829, số vào sổ cấp GCN số CS 02380/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F.

Từ khi vay cho đến nay ông D chưa trả cho ngân hàng được khoản tiền gốc nào, còn tiền lãi ông đã đóng được 12 tháng thì ngưng cho đến nay vì hoàn cảnh khó khăn. Nay Ngân hàng khởi kiện ông D về khoản nợ này thì ông D đồng ý trả nợ với

số tiền gốc và lãi theo yêu cầu của ngân hàng. Phương thức thanh toán là trả dần cho đến khi hết nợ.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Nam Á. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D phải trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền gốc còn nợ là 1.700.000.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

Các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

*Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:* Đây là vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Nam Á khởi kiện. Bị đơn là ông Nguyễn Văn D có địa chỉ cư trú tại huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2]. Phân tích nội dung và yêu cầu khởi kiện:**

##### **[2.1] Về tiền nợ gốc:**

Mặc dù trong quá trình thu thập chứng cứ, đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn D, đồng đại diện cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F là bà Trần Thị E vắng mặt mà không có lý do chính đáng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Trần Thị E có mặt và thừa nhận các khoản nợ ông D đã vay và chưa thanh toán như lời trình bày của đại diện Ngân hàng. Hơn nữa, căn cứ vào lời thừa nhận của ông Nguyễn Văn D tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 19 tháng 3 năm 2021, cũng như các Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0686/2019/701-CV; Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0683/2019/701 cùng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0357/2019/701-BĐ ngày 02 tháng 4 năm 2019 do các bên thỏa thuận tự nguyện ký kết, được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc C thì HĐXX có cơ sở để khẳng định:

Các giao dịch giữa ông Nguyễn Văn D như đã nêu trên với Ngân hàng TMCP Nam Á để vay tổng số tiền của 02 khoản là 1.700.000.000 đồng (450.000.000 đồng + 1.250.000.000 đồng) nhằm mục đích phục vụ cho cuộc sống của gia đình là có thật. Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng xác nhận ông Nguyễn Văn D từ khi vay cho đến nay chưa trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc nào, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Cho nên, về phía đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền gốc 02 khoản đã vay là 1.700.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

**[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi suất:**

Xét yêu cầu của Ngân hàng về các khoản tiền lãi, HĐXX xét thấy: Ông Nguyễn Văn D chỉ mới thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền lãi cụ thể là:

Đối với Hợp đồng số: 0686/2019/701-CV của khoản tiền vay là 450.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, mức lãi 11.5%/năm, sẽ thay đổi 03 tháng/lần thì ông Nguyễn Văn D đã đóng lãi được 11 tháng kể từ ngày 03 tháng 4 năm 2019 (ngày bắt đầu tính tiền lãi) đến ngày 03 tháng 3 năm 2020 (ngày trả tiền lãi cuối cùng) là 47.777.670 đồng.

Như vậy, dư nợ của khoản vay này được tính từ ngày 04 tháng 3 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp theo) đến ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày hết hạn trả nợ) của khoản nợ lãi trong hạn là 01 tháng với số tiền là 4.452.534 đồng; Từ ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc) đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 13 tháng 10 ngày của khoản nợ lãi quá hạn là 87.039.863 đồng; Nợ lãi chậm trả là 492.496 đồng.

Đối với Hợp đồng số: 0683/2019/701-CV với số tiền vay là 1.250.000.000 đồng; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 11%/năm, thay đổi 03 tháng/lần thì ông Nguyễn Văn D đã đóng được 11 tháng được tính từ ngày 03 tháng 4 năm 2019 (ngày bắt đầu tính tiền lãi) đến ngày 03 tháng 3 năm 2020 (ngày trả tiền lãi cuối cùng) là 131.170.196 đồng.

Như vậy, dư nợ của khoản vay này được tính từ ngày 04 tháng 3 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi tiếp theo) đến ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày hết hạn trả nợ) của khoản nợ lãi trong hạn là 01 tháng với số tiền là 12.355.489 đồng; Từ ngày 03 tháng 4 năm 2020 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc) đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 (ngày đưa vụ án ra xét xử) là 13 tháng 10 ngày của khoản nợ lãi quá hạn là 241.777.397 đồng; Nợ lãi chậm trả là 1.367.234 đồng.

Số dư nợ của hai khoản vay mà ông Nguyễn Văn D phải trả cho Ngân hàng với số tiền gốc là 1.700.000.000 đồng; các khoản tiền lãi là 347.485.014 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 2.047.485.014 đồng. Xét thấy, yêu cầu tính lãi của Ngân hàng là phù hợp với sự thoả thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên được HĐXX chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu trả tiền lãi quá hạn phát sinh sau ngày 12 tháng 5 năm 2021 (*ngày xét xử sơ thẩm*) cho đến khi bị đơn trả xong nợ theo mức lãi suất được các bên thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với thoả thuận của hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] *Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0357/2019/701-BĐ ngày 02 tháng 4 năm 2019 đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập theo quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Trong đó, có 02 Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D và 01 Quyền sử dụng đất của ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F đứng ra bảo lãnh cho ông Nguyễn Văn D thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Cụ thể, trong trường hợp ông Nguyễn Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18, diện tích thế chấp: 16.796,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp suối, phía nam giáp thửa 125 và đường đất, phía đông giáp thửa 136, phía tây giáp thửa 109, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 938246, số vào sổ cấp GCN số CS 001240/CMOI-LP, do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động lần thứ nhất ngày 29 tháng 3 năm 2019. Trên phần đất có 200 cây Sầu Riêng trồng năm 2018, 350 cây Mít trồng năm 2019, 400 cây Na Thái trồng năm 2018, 600 nọc Tiêu sống trồng năm 2014, 50 cây Bưởi trồng năm 2018, 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 75m<sup>2</sup> có kết cấu tường xây, có tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, nền xi măng, xây dựng năm 2014.

- Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 283,4 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 228, phía nam giáp đường bê tông, phía đông giáp đường thôn, phía tây giáp thửa 104, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044833, số vào sổ cấp GCN số CS 02381/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động ngày 29 tháng 3 năm 2019. Trên phần đất có 01 căn nhà diện tích 186m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, la thông tôn, nền lát gạch men được xây dựng năm 2017. 01 mái hiên có diện tích 48m<sup>2</sup> có kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền xi măng được xây dựng năm 2017. 01 Giếng đào có đường kính 1,2m và sâu 20m.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 154,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 229, phía nam giáp thửa 227, phía đông giáp đường thôn, phía tây giáp thửa 104,

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044829, số vào sổ cấp GCN số CS 02380/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F. Trên phần đất có 01 Giếng khoan năm 2018 với chiều sâu 103m để thu hồi tiền nợ.

[3]Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn D phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng số tiền chi phí nêu trên nên ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

[4] Đối với bài phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]**Về án phí dân sự sơ thẩm:** Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào các Điều 117, 119; 293, 295, 298, 318, 319; 466; 468 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 Nam Á về tranh chấp “hợp đồng tín dụng”.**

#### **2. Tuyên xử:**

Buộc ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền gốc đã vay là 1.700.000.000 đồng; các khoản tiền lãi là 347.485.014 đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 2.047.485.014 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 18, diện tích thế chấp: 16.796,6 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỐ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp suối, phía nam giáp thửa 125 và đường đất, phía đông giáp thửa 136, phía tây giáp thửa 109, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 938246, số vào sổ cấp GCN số CS 001240/CMOI-LP, do



UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động lần thứ nhất ngày 29 tháng 3 năm 2019. Trên phần đất có 200 cây Sầu Riêng trồng năm 2018, 350 cây Mít trồng năm 2019, 400 cây Na Thái trồng năm 2018, 600 nọc Tiêu sống trồng năm 2014, 50 cây Bưởi trồng năm 2018, 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 75m<sup>2</sup> có kết cấu tường xây, có tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, nền xi măng, xây dựng năm 2014.

- Thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 283,4 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỎ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 228, phía nam giáp đường bê tông, phía đông giáp đường thôn, phía tây giáp thửa 104, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044833, số vào sổ cấp GCN số CS 02381/CNTT, do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Nguyễn Văn D. Điều chỉnh biến động ngày 29 tháng 3 năm 2019. Trên phần đất có 01 căn nhà diện tích 186m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, la phòng tôn, nền lát gạch men được xây dựng năm 2017. 01 mái hiên có diện tích 48m<sup>2</sup> có kết cấu mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền xi măng được xây dựng năm 2017. 01 Giếng đào có đường kính 1,2m và sâu 20m.

- Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 46, diện tích thế chấp: 154,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Thôn 7, xã ĐỎ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước có tứ cận như sau: Phía bắc giáp thửa 229, phía nam giáp thửa 227, phía đông giáp đường thôn, phía tây giáp thửa 104, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CB 044829, số vào sổ cấp GCN số CS 02380/CNTT, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22 tháng 9 năm 2016 cho ông Ngô Thanh G, bà Nguyễn Thị F. Trên phần đất có 01 Giếng khoan năm 2018 với chiều sâu 103m để thu hồi tiền nợ.

Sau khi Nguyễn Văn D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Ngân Gng TMCP Nam Á có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D các giấy tờ về tài sản đã thế chấp như đã viện dẫn.

**3.** Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D phải có trách nhiệm trả cho Ngân Gng TMCP Nam Á số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

**4. Án phí dân sự sơ thẩm:** ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí là 72.949.700 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền tạm ứng án 34.490.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007517 ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

#### **[5] Về nghĩa vụ thi Gnh án:**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả 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 Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

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.

**[6] Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND, VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- THADS huyện Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

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

***Văn Phú Vinh***