

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

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

Bản án số: 52/2021/DS-ST

Ngày: 07-10-2021

V/v tranh chấp hợp đồng  
vay tài sản

**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 Nguyễn Thị Diễm Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lê Văn Ngôn

Bà Lê Thị Đông

**- 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 tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Hữu Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2021/TLST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ

Địa chỉ trụ sở: Số 25 đường T, phường P, Quận H, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Văn T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lưu Danh K, sinh năm: 1988, chức vụ: chuyên viên cao cấp tổ tụng xử lý nợ địa bàn Miền Nam (Văn bản ủy quyền số 16039A/2020/UQ-SeABank ngày 12/11/2020)

Địa chỉ: Số 859 đường T, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

*Bị đơn:* Bà Lê Thị V, sinh năm: 197;

Địa chỉ: Số 138A đường N, Phường 6, thành phố T, tỉnh Long An; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 11 năm 2020 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ do ông Lưu Danh K đại diện trình bày: Ngày 24 tháng 6 năm 2019 bà Lê Thị V có ký hợp đồng tín dụng từng lần số REF1916200313 vay SeABank - Chi nhánh Tân Bình số tiền 1.000.000.000đ; thời hạn vay 240 tháng, kể từ ngày 26/6/2019 đến ngày 26/6/2039, mức lãi suất vay từ tháng 01 đến tháng 12 là 10,5%/tháng/năm, lãi suất cho vay từ tháng 13 thay đổi vào đầu mỗi quý, được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 14 tháng + biên độ 4,09%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn, mục đích vay: bù đắp mua bất động sản.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, SeABank – Chi nhánh T và bà Lê Thị V có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF1916200313 ngày 25/6/2019, theo đó bà V dùng tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 688, tờ bản đồ số 2, diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI883265 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 19/4/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 008492.CN.001 ngày 03/6/2019 và thửa số 683, tờ bản đồ số 2, diện tích 137,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI467291 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 16/01/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 001381.CN.001 ngày 03/6/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định.

Thực hiện hợp đồng, bà V đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo hợp đồng đã thỏa thuận. SeABank đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà V trả nợ và bàn giao tài sản cho Ngân hàng xử lý nhưng bà V vẫn không thực hiện, kéo dài thời gian đến nay nên SeABank khởi kiện yêu cầu bà V trả số nợ gốc là 981.789.009đồng và lãi tính đến ngày 07/10/2021 là 253.710.701đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.235.499.710đồng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà V.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Thông báo thụ lý, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án không tiến hành hòa giải được và được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Ngày 11 tháng 06 năm 2021 đại diện nguyên đơn ông Lưu Danh K có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự, việc xác định thẩm quyền, tư cách người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ của Tòa án từ khi thụ lý và trong quá trình xét xử tại phiên tòa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ lời trình bày có cơ sở xác định ngày 24/6/2019 bà V có vay Ngân hàng Đ – Chi nhánh T số tiền 1.000.000.000đồng và có thế chấp tài sản là thửa số 688, diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn; thửa số 683, diện tích 137,3m<sup>2</sup> loại đất trồng cây hàng năm, đất tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An để đảm bảo số nợ vay. Sau khi vay bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, để nợ quá hạn. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho bà V thể hiện việc Ngân hàng khởi kiện nhưng bà V vắng mặt không có ý kiến, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số nợ vay và xử lý tài sản thế chấp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có đơn khởi kiện tranh chấp đối với bà Lê Thị V về yêu cầu trả số nợ vay trong hợp đồng vay tài sản. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[1.2] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, bà V đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vắng mặt. Trong quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Về số nợ vay: Theo lời khai của đại diện nguyên đơn trong quá trình tố tụng, các chứng cứ, tài liệu thu thập có trong hồ sơ có cơ sở xác định vào ngày 24 tháng 6 năm 2019, giữa SeABank - Chi nhánh T và bà Lê Thị V đã ký kết hợp đồng tín dụng số REF1916200313, theo đó. Bà V có vay của SeABank - Chi nhánh T số tiền 1.000.000.000đồng, kỳ hạn vay là 240 tháng, lãi suất vay từ tháng 01 đến tháng 12 là 10,5%/tháng/năm, lãi suất cho vay từ tháng 13 thay đổi vào đầu mỗi quý, được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 14 tháng + biên độ 4,09%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay trong hạn, mục đích vay: bù đắp mua bất động sản. Từ ngày vay cho đến nay bà V đã thanh toán cho SeABank - Chi nhánh Tân Bình gốc là 18.210.991đồng, sau đó ngưng không tiếp tục trả theo đúng kỳ hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, để nợ quá hạn, SeABank nhiều lần yêu cầu nhưng bà V không thực hiện. Trong quá trình tố tụng Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định cho bà V thể hiện việc SeABank khởi kiện nhưng bà V vắng mặt không có ý kiến, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ đối với SeABank.

Do bà V vi phạm nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng vay tài sản nên yêu cầu khởi kiện của SeABank là có căn cứ, buộc bà V có nghĩa vụ trả cho SeABank số nợ vay gốc là 981.789.009đồng và lãi tính đến ngày 07/10/2021 là

253.710.701đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.235.499.710đồng, theo quy định tại Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng ngày 24/6/2019, bà V đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số REF1916200313 với SeABank – Chi nhánh T, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 688, tờ bản đồ số 2, diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI883265 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 19/4/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 008492.CN.001 ngày 03/6/2019 và thửa số 683, tờ bản đồ số 2, diện tích 137,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI467291 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 16/01/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 001381.CN.001 ngày 03/6/2019.

Hợp đồng thế chấp được Văn phòng Công chứng Phạm Thị H công chứng vào ngày 25/6/2019 và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T vào ngày 25/6/2019, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

Do đó, yêu cầu của SeABank tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo Ngân hàng thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng vay và xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ.

[4] Về chi phí thẩm định tại chỗ: 4.400.000đồng, bà V phải chịu toàn bộ theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. SeABank đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, bà V có nghĩa vụ hoàn trả cho SeABank số tiền 4.400.000đồng.

[5] Về án phí: bà V chịu 49.064.991đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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.

Hoàn trả tạm ứng án phí cho SeABank do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 463, Điều 466, Điều 470 và Điều 299, Điều 317, Điều 318 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8,13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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; Điều 26 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản đối với bà Lê Thị V.

Về số nợ vay: Buộc bà Lê Thị V có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số nợ vay gốc là 981.789.009đồng và lãi tính đến ngày 07/10/2021 là 253.710.701đồng. Tổng cộng gốc và lãi là 1.235.499.710đồng (Một tỷ, hai trăm ba mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, bảy trăm mười đồng).

Kể từ ngày 8/10/2021, bà Lê Thị V còn phải tiếp tục liên đới trả lãi trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số REF1916200313 ngày 24/6/2019 cho đến khi thi hành xong số nợ trên.

Về tài sản thế chấp: Tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp số REF1916200313 ngày 24/6/2019 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ với bà Lê Thị V, được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T vào ngày 25/6/2019, cụ thể:

Trong trường hợp bà Lê Thị V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự phát mãi quyền sử dụng đất thửa số 688, tờ bản đồ số 2, diện tích 250m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI883265 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 19/4/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 008492.CN.001 ngày 03/6/2019 và thửa số 683, tờ bản đồ số 2, diện tích 137,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây hàng năm, tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI467291 do UBND thành phố T cấp cho ông Phạm Văn Đ vào ngày 16/01/2012 và đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Lê Thị V theo hồ sơ số 001381.CN.001 ngày 03/6/2019 để đảm bảo cho Ngân hàng thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng: bà Lê Thị V chịu 4.400.000đồng chi phí thẩm định tại chỗ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tạm ứng số tiền trên nên bà Lê Thị V có nghĩa vụ liên đới hoàn trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền 4.400.000đồng (Bốn triệu bốn trăm ngàn đồng).

3. Về án phí: bà Lê Thị V chịu 49.064.991đồng (Bốn mươi chín triệu, không trăm sáu mươi bốn ngàn, chín trăm chín mươi một đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí là 22.470.789đồng (Hai mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn, bảy trăm tám mươi chín đồng) theo biên lai thu số 0005284 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Long An.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a 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 Long An;
- VKSND tp T;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, AV.

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

**Nguyễn Thị Diễm Hằng**