

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **08/2025/DSST**

Ngày: 27-02-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lê;

2/ Ông Trần Đức Hòa;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đàm Thị Thủy – Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLST – DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST - DS, ngày 12 tháng 02 năm 2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á

Địa chỉ: Số 25, Trần Hưng Đ, p. Phan Chu Tr, quận Hoàn K, Tp. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huỳnh L

(Theo văn bản ủy quyền số 180/2024/Ngân hàng ngày 06/3/2024, văn bản ủy quyền số 9156/2024/Ngân hàng ngày 02/7/2024 và văn bản ủy quyền số 026/2025/Ngân hàng ngày 10/2/2025)

Địa chỉ: 859, Trần Hưng Đ, phường 1, quận 5, TP.HCM

- Bị đơn: Ông Lê Văn Ph, sinh năm: 1989

HKTT: Thôn 3, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình Phước

Nơi cư trú: Số 23, đường số 8, KDC Hiệp Th 1, tổ 66, Thành phố Thủ Dầu M, Bình Dương

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Võ Thị Ch, sinh năm: 1962

2/ Chị Huỳnh Ngọc L, sinh năm: 1992

3/ Chị Huỳnh Thị Tuyết Nh, sinh năm: 1989

4/ Cháu Hồ Huỳnh Khánh Nh, sinh năm: 2018

Địa chỉ: Ấp Hòa B 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An

(Nguyên đơn có mặt; Bị đơn có mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01-4-2021 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và trong quá trình xét xử đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 15/8/2019, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Tân B và ông Lê Văn Ph đã ký và thực hiện Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600143/HDTD/CN TANBINH/LVP với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.390.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng); Mục đích vay: Vay bổ sung vốn kinh doanh ngắn hạn. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 17/8/2019 đến 17/8/2020; lãi suất cho vay (VND): Lãi suất 11,1%/năm cố định trong 12 tháng. Ngân hàng đã giải ngân số tiền nói trên và ông Lê Văn Ph đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số REF 1922600143 ngày 17/8/2019 với số tiền: 1.390.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 15/8/2019, Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Tân B và ông Lê Văn Ph đã ký và thực hiện Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600210/HDTD/CN TANBINH/LVP với nội dung chính như sau: Số tiền vay: 1.200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích vay: Vay bù đắp mua bất động sản. Thời hạn vay: 300 tháng kể từ ngày 17/8/2019 đến 17/8/2044; Lãi suất cho vay (VND): Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân là 9,49%/ năm cố định trong 12 tháng. Hết thời hạn trên, lãi suất trong hạn sẽ được điều chỉnh định kỳ vào ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý = lãi suất VND kì hạn 14 tháng của sản phẩm tiết kiệm linh lãi cuối kỳ + biên độ 4,09%/ năm. Ngân hàng đã giải ngân số tiền nói trên và ông Lê Văn Ph đã nhận nợ theo khế ước nhận nợ số REF 1922600210 ngày 17/8/2019 số tiền: 1.200.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ, ông Lê Văn Ph đã thế chấp 02 tài sản gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại ấp Hòa B I, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An với diện tích 1.406 m² đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CC 684199, sổ vào sổ cấp GCN CS 00179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015 mang tên Lê Thanh Vũ, cập nhật thay đổi ngày 13/8/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ph. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại ấp Hòa B I, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An với diện tích 214m² đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC 684198, sổ vào sổ cấp GCN CS

00180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015 mang tên Lê Thanh V, cập nhật thay đổi ngày 13/08/2019 chuyển nhượng cho ông Lê Văn Ph.

Việc thế chấp đã được ông Lê Văn Ph (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Tân B ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng nói trên, ông Lê Văn Ph đã trả cho Ngân hàng được 78.450.500 đồng nợ gốc và 266.377.983 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 15/10/2020 bên vay vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Lê Văn Ph trả nợ nhưng ông Lê Văn Ph vẫn không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Đối với Bên bảo đảm, Ngân hàng đã yêu cầu chủ tài sản thực hiện nghĩa vụ của Bên bảo đảm theo đúng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất REF 1922600143/HDTC/CNTANBINH/LVP ngày 15/8/2019 đã ký với Ngân hàng. Tuy nhiên Bên bảo đảm luôn trốn tránh nghĩa vụ của bên bảo đảm theo Hợp đồng, không hợp tác, cố ý không thực hiện nghĩa vụ trả thay và không bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng xử lý theo đúng thỏa thuận.

Như vậy, tại thời điểm hiện nay, Bên vay đồng thời là Bên bảo đảm đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận với Ngân hàng theo các Hợp đồng, văn bản đã ký với Ngân hàng. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước thụ lý vụ án và xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

Buộc Ông Lê Văn Ph thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 29/03/2021 là: 2.745.695.298 đồng (bao gồm nợ gốc là: 2.511.549.500 đồng, nợ lãi là: 234.145.798 đồng).

Buộc Ông Lê Văn Ph thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền lãi phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng số: REF 1922600143/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019, REF 1922600210/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 kể từ ngày 30/03/2021 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Kể từ ngày Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu Ông Lê Văn Ph không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành xử lý kê biên, phát mại các tài sản bảo đảm được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất REF 1922600143/HDTC/CNTANBINH/LVP ngày 15/8/2019 để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng, thì ông Lê Văn Ph vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Ph thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 27/02/2025 là: 4.285.019.389 đồng (bao gồm nợ gốc là: 2.511.521.732 đồng, nợ lãi là: 1.746.993.231 đồng và nợ lãi chậm trả lãi là 26.504.426 đồng). Đối với các nội dung khác thì giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn Ph trình bày:

Ông xác nhận ông có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeAbank) với tổng số tiền là 2.590.000.000đ. Ông và Ngân hàng ký kết hai hợp đồng cho vay từng lần vào ngày 15/8/2019 và được giải ngân theo nội dung của khế ước nhận nợ, cụ thể như sau: Ngày 15/8/2019 ký kết hợp đồng tín dụng cho vay từng lần số REF 1922600143/HDTD/CNTANBINH/LVP với số tiền 1.390.000.000đ, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân là ngày 17/8/2019 đến nay 17/8/2020. Ngày 15/8/2019 ký kết hợp đồng cho vay từng lần số REF 192600210/HDTD/CNTANBINH/LVP với số tiền 1.200.000.000đ, thời hạn vay là 300 tháng kể từ ngày giải ngân là ngày 17/8/2019. Lãi suất theo thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng. Ông đã nhận đủ số tiền vay nói trên.

Khi vay tiền ông có thế chấp tài sản gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 8 tại ấp Hòa B 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An với diện tích đất 1.406m² (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS 00179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015) và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8 tại ấp Hòa B 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An với diện tích đất 214m² (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS 00180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015). Việc thế chấp có làm hợp đồng và đăng ký bảo đảm theo quy định. Mục đích vay tiền là để kinh doanh bất động sản.

Ông đã trả tiền gốc 78.450.500đ và tiền lãi cho Ngân hàng, nhưng ông không nhớ chính xác đã trả bao nhiêu. Ông thừa nhận do tình hình dịch bệnh nên làm ăn có chút khó khăn nên ông đã chậm trễ trong việc trả nợ cho Ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện ông đồng ý trả tiền gốc còn nợ lại là 2.511.549.500đ và tiền lãi cho Ngân hàng. Ông đồng ý giao tài sản thế chấp cho Ngân hàng để Ngân hàng tiến hành phát mãi, kê biên thu hồi nợ theo như yêu cầu của Ngân hàng.

Tại phiên tòa, ông giữ nguyên lời khai của mình và đồng ý cho Ngân hàng tiến hành phát mãi, kê biên thu hồi nợ theo như yêu cầu của Ngân hàng do ông không còn khả năng trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ch vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Ch trình bày: Nguồn gốc của diện tích đất thuộc thửa đất số 186, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 8 tại ấp Hòa B 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An là ba má chồng để lại cho chồng của bà là ông Huỳnh Văn S. Vào khoảng năm 2021 do cần tiền nên ông Huỳnh Văn S đã thế chấp cho ông Lê Thanh V để vay số tiền bao nhiêu bà không rõ. Hiện

giờ ông Lê Thanh V đã chuyển qua nhiều người đến ông Lê Văn Ph thì ông Lê Văn Ph thế chấp cho Ngân hàng. Năm 1981 thì bà và ông Huỳnh Văn Sơn đã cất nhà ở trên đất, ban đầu là nhà lá, đến nhà thiếc. Đến năm 2013 thì nhà nước có cấp cho bà Võ Thị C (má chồng tôi) căn nhà tình nghĩa và gia đình bà sống trong căn nhà tình nghĩa từ đó cho đến nay. Nay Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nói trên bà không đồng ý vì ông Huỳnh Văn S không có chuyển nhượng QSDĐ, hiện gia đình bà vẫn đang quản lý đất. Gia đình có hoàn cảnh rất khó khăn đề nghị Tòa án xem xét cho gia đình được giữ lại phần căn nhà tình nghĩa để thờ cúng ông bà, hiện nay gia đình không còn căn nhà nào khác. Do bà không có đủ điều kiện nên bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Bà sẽ thương lượng hòa giải với Ngân hàng và ông Lê Văn Ph. Trường hợp không được thì bà sẽ khởi kiện vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Ngọc L, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án, chị Huỳnh Ngọc L, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh trình bày: Chị là con của bà Võ Thị Ch và ông Huỳnh Văn S. Chị thống nhất với lời trình bày của bà Võ Thị Ch. Do chị không có đủ điều kiện về thời gian, kinh tế nên chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Chị sẽ thương lượng hòa giải với Ngân hàng và ông Lê Văn Ph. Trường hợp không được thì chị sẽ khởi kiện vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

- Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 299, Điều 320, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Buộc bị đơn ông Lê Văn Ph trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền vay 2.511.521.732 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 27/02/2025 là 1.746.993.231 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 26.504.426 đồng. Tổng cộng số tiền ông Lê Văn Ph phải trả là 4.285.019.389 đồng (bốn tỷ hai mươi tám mươi lăm triệu, không trăm mười chín nghìn, ba trăm tám mươi chín đồng).

Sau khi bị đơn ông Lê Văn Ph thanh toán xong nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có trách nhiệm trả lại tài sản mà bị đơn ông Lê Văn Ph đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019.

Nếu bị đơn ông Lê Văn Ph không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp được ghi nhận trong Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Võ Thị Ch, chị Huỳnh Ngọc L, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh và cháu Hồ Huỳnh Khánh Nh (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Võ Thị Ch, chị Huỳnh Ngọc L, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh và Hồ Huỳnh Khánh Nh.

[2] Xét: Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khởi kiện ông Lê Văn Ph yêu cầu trả số tiền vay và tiền lãi phát sinh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Theo như ghi nhận trong hợp đồng tín dụng cũng như lời khai của ông Lê Văn Ph cư trú tại thôn 3, xã Ngh, huyện B, tỉnh Bình. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Xét giao dịch giữa Ngân hàng và ông Lê Văn Ph được lập ngày 15 tháng 8 năm 2019. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á yêu cầu ông Lê Văn Ph trả số tiền vay 2.511.521.732 đồng:

[4.1] Ngân hàng TMCP Đông Nam Á khai nhận ngày 15/8/2019 Ngân hàng và ông Lê Văn Ph ký kết hợp đồng cho vay từng lần REF 1922600143/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 và Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600210/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019. Ngân hàng giải ngân cho ông Lê Văn Ph vay với tổng số tiền là 2.590.000.000 đồng. Ngân hàng cung cấp cho Tòa án 02 hợp đồng cho vay từng lần (bút lục số 58, 63) và khế ước nhận nợ (bút lục số 60, 55) để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn Ph thừa nhận lời khai của Ngân hàng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“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”*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc ông Lê Văn Ph vay tiền của Ngân hàng là có thật.

[4.2] Xét, trong hợp đồng cho vay từng lần REF 1922600143/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 có ghi nhận *“Thời hạn cho vay: tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân là 17/8/2019 đến ngày đến hạn là 17/8/2020”*. Tại khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn”*. Như vậy, thời hạn ông Lê Văn Ph phải trả

tiền vay cho Ngân hàng chậm nhất là ngày 17/8/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn Ph và Ngân hàng xác nhận ông Lê Văn Ph đã thanh toán được số tiền vay là 26.476.385 đồng, còn nợ lại số tiền là 1.363.523.615 đồng. Do bên vay tài sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Lê Văn Ph trả số tiền vay còn nợ 1.363.523.615 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4.3] Xét, trong Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600210/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 có ghi nhận: *“Thời hạn cho vay: tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân là 17/8/2019 đến ngày đến hạn là 17/8/2044”. “Bên vay phải trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ 1 tháng/lần vào ngày 15 ... Bên vay phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo định kỳ vào ngày 15...”*. Ông Lê Văn Ph thừa nhận quá trình thực hiện hợp đồng ông không thực hiện đúng thỏa thuận. Tại Điều kiện giao dịch chung về cho vay có tài sản bảo đảm áp dụng đối với khách hàng cá nhân tại Ngân hàng quy định: *“Các bên cùng thống nhất hiểu rõ rằng việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bất kỳ của Kỳ trả nợ gốc và/hoặc Kỳ trả nợ lãi nào cũng bị coi là vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng có quyền dừng giải ngân, chấm dứt cho vay, thu hồi ngay toàn bộ dư nợ còn lại của khách hàng mà không cần phải chờ đợi khi kết thúc thời hạn cho vay nêu tại hợp đồng”*. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lê Văn Ph và Ngân hàng xác nhận ông Lê Văn Ph đã thanh toán được tiền vay là 52.001.883 đồng. Hiện nay ông Lê Văn Ph còn nợ lại số tiền là 1.147.998.117 đồng. Do bên vay tài sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu ông Lê Văn Ph trả số tiền vay còn nợ là 1.147.998.117 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu trả tiền lãi: Nguyên đơn khai nhận ông Lê Văn Ph thanh toán số tiền lãi cho Ngân hàng với số tiền là 266.377.983 đồng. Nay, Ngân hàng yêu cầu ông Lê Văn Ph trả số tiền lãi phát sinh từ ngày 15/10/2020 đến ngày 27/2/2025 (ngày xét xử) với số nợ lãi là: 1.746.993.231 đồng và nợ lãi chậm trả lãi là 26.504.426 đồng. Xét, theo nội dung của hợp đồng cho vay từng lần REF 1922600143/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 thì lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 11,1%/ năm và Hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600210/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 thì lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 9,49%/ năm. Do đó, xác định đây là hợp đồng vay có thời hạn và vay có lãi. Tại Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận.... Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, Tòa án áp dụng quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2005, Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất”*. Tại Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận về*

lãi suất cho vay theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của khách hàng, trừ trường hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có quy định về lãi suất cho vay tối đa tại khoản 2 Điều này". Trong hợp đồng cho vay từng lần ngày 15/8/2019 có ghi nhận: "4.4. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn (lãi suất quá hạn): Bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. 4.5. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với tiền lãi chậm trả: Bằng 10%/ năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả". Xét, các bên tự nguyện thỏa thuận việc tính lãi tại hợp đồng tín dụng là không vi phạm điều cấm của pháp luật về giao dịch tín dụng. Do đó, có giá trị ràng buộc quyền, nghĩa vụ trả lãi của các bên. Mặt khác, lãi suất mà Ngân hàng áp dụng với ông Lê Văn Ph là phù hợp với lãi suất đã được ghi nhận trong hợp đồng tín dụng và ông Lê Văn Ph vi phạm nghĩa vụ trả lãi. Do đó, căn cứ vào khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của Ngân hàng.

[6] Xét yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn: Ngân hàng khai nhận khi ký kết hợp đồng tín dụng thì ông Lê Văn Ph có thể chấp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại ấp Hòa B I, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An với diện tích 1.406 m² đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CC 684199, sổ vào sổ cấp GCN CS 00179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015, cập nhật thay đổi ngày 13/8/2019 cho ông Lê Văn Ph và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, địa chỉ tại ấp Hòa B I, xã Hiệp H, huyện Đức H, Tỉnh Long An diện tích 214 m² đất ở tại nông thôn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CC 684198, sổ vào sổ cấp GCN CS 00180 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/12/2015, cập nhật thay đổi ngày 13/08/2019 cho ông Lê Văn Ph. Việc thế chấp có làm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTC/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Ch, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh và chị Huỳnh Ngọc L khai nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 186, thửa đất số 193, tờ bản đồ số 8, tại ấp Hòa B 1, xã Hiệp H, huyện Đức H, tỉnh Long An thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Huỳnh Văn S và bà Võ Thị Ch. Và vào khoảng năm 2011 do cần tiền nên ông Huỳnh Văn S đã thế chấp cho ông Lê Thanh V để vay tiền. Ông Lê Thanh V chuyển nhượng cho nhiều người, đến ông Lê Văn Ph thì ông Lê Văn Ph thế chấp quyền sử dụng đất nói trên cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng, bà Võ Thị Ch, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh và chị Huỳnh Ngọc L không đồng ý. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, bà Võ Thị Ch, chị Huỳnh Thị Tuyết Nh và chị Huỳnh Ngọc L không nộp đơn yêu cầu độc lập nên HĐXX không có cơ sở xem xét giải quyết.

Tại khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm gồm: "*Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà*

bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm khi ông Lê Văn Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

[7] Về các nội dung khác:

[7.2] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 1.500.000đ. Tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu xử lý tài sản của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Văn Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ. Tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ”*. Do đó, cần buộc ông Lê Văn Ph hoàn trả số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 3.000.000 đồng cho Ngân hàng.

[7.3] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.”*. Do đó, bị đơn ông Lê Văn Ph phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận

[7.4] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 299, Điều 320, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

- Căn cứ vào Điều 7 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản;

Buộc bị đơn ông Lê Văn Ph trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền vay 2.511.521.732 đồng, tiền lãi tính đến hết ngày 27/02/2025 là

1.746.993.231 đồng và tiền lãi chậm trả lãi là 26.504.426 đồng. Tổng cộng số tiền ông Lê Văn Ph phải trả là 4.285.019.389 đồng (bốn tỷ hai mươi tám mươi lăm triệu, không trăm mười chín nghìn, ba trăm tám mươi chín đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Ph còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng cho vay từng lần REF 1922600143/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 và hợp đồng cho vay từng lần số: REF 1922600210/HDTD/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa 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 Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Sau khi ông Lê Văn Ph thanh toán xong nợ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có trách nhiệm trả lại tài sản mà bị đơn ông Lê Văn Ph đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTG/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019.

Nếu ông Lê Văn Ph không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số REF 1922600143/HDTG/CN TANBINH/LVP ngày 15/8/2019 để thu hồi nợ.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Lê Văn Ph phải hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

3/ Về án phí: Buộc bị đơn ông Lê Văn Ph phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 112.285.019 đồng.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí là 43.456.953 đồng theo biên lai thu tiền số 0000106 lập ngày 12 tháng 11 năm 2021.

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 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/2/2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND t. Bình Phước;
- VKSND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh