TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 23/5/2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Danh On.

2. Ông Lại Thiện Phong.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Tô Hoàng Kha, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa*: Ông Danh Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2024/TLST - DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về "*tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ trụ sở: 201 – 203 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 31A Trần Phú, Phường 3, Thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngô Phúc Vũ, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trịnh Minh Thời, chức vụ: Quyền Giám đốc – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Bạc Liêu. Người đại diện theo uỷ quyền ông Trịnh Minh Thời: Ông Phan Thế Nhân, chức vụ Phó trưởng phòng phụ trách Phòng khách hàng cá nhân, ông Nguyễn Đắc Tài, chức vụ chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm Thành H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lâm Kim M, sinh năm 1958 (vắng mặt).

3.2. Ông Lâm Hữu L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

3.3. Ông Lâm Việt H2, sinh năm 1968 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2024 và lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á, ông Nguyễn Đắc T trình bày:

Ngày 03/08/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á và ông Lâm Thành H đã giao kết Hợp đồng tín dụng số 0096/2023/616-TD-CV để cấp tín dụng cho ông Lâm Thành H với số tiền 700.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh mua bán lúa; Lãi suất cho vay: 12.5%/năm, được áp dụng cố định trong 03 tháng đầu, sau 03 tháng đầu lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, theo công thức Lãi suất điều chỉnh bằng (=) lãi suất cơ sở chuẩn ngắn hạn (%/năm) cộng (+) 3.8%/năm (trong đó: Lãi suất chuẩn do Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á công bố hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh); Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 03/08/2023 đến ngày 03/08/2024); Phương thức trả nợ: trả lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 03, gốc trả cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ.

Khoản cấp tín dụng trên được bảo đảm bằng tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 884737, số vào sổ cấp GCN: CH00062 do Ủy Ban Nhân Dân Huyện H cấp ngày 17/05/2010, cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H ký ngày 28/07/2023 cho ông Lâm Thành H. Ông Lâm Thành H đã thế chấp tài sản trên cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0045/2023/616-TD-BĐ ký ngày 03/08/2023. Công chứng thế chấp ngày 03/08/2023; số công chứng 003660; quyển số 02/2023TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Văn Chiến địa chỉ Số 41, Trần Huỳnh, khóm 2, phường 7, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/08/2023 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của ông Lâm Thành H trên cơ sở phù hợp với Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á đã giải ngân cho ông Lâm Thành H số tiền theo nội dung đã giao kết tại Hợp đồng tín dụng. Theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, ông Lâm Thành H có nghĩa vụ thanh toán nợ đúng hạn và đầy đủ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lâm Thành H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc của khách hàng sang nợ quá hạn từ ngày 13/08/2024.

Trong quá trình giải quyết, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á luôn cầu thị, đôn đốc, tạo điều kiện để ông Lâm Thành H trả nợ nhưng đến nay ông Lâm Thành H vẫn không hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á.

Tính đến ngày 23/05/2025, ông Lâm Thành H đã thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á số tiền 80.777.402 đồng. Trong đó, nợ gốc 0 đồng, nợ lãi 80.777.402 đồng. Tạm tính đến ngày 23/05/2025, ông Lâm Thành H còn nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Á số tiền là 804.274.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 104.274.428 đồng (bao gồm lãi trong hạn là 6.797.911 đồng, lãi quá hạn là 96.930.822 đồng, lãi chậm trả lãi là 545.695 đồng).

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Lâm Thành H thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 804.274.428 đồng, trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 104.274.428 đồng (bao gồm lãi trong hạn là 6.797.911 đồng, lãi quá hạn là 96.930.822 đồng, lãi chậm trả lãi là 545.695 đồng) và lãi phát sinh sau ngày 23/05/2025 theo Hợp đồng tín dụng cho đến ngày thanh toán hết nợ.

Trường hợp ông Lâm Thành H không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nghĩa vụ nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên, phát mãi các tài sản bảo đảm cùng toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với phần đất theo diện tích đo đạc thực tế thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 49 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành BA 884737, số vào sổ cấp GCN: CH00062 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H cấp ngày 17/05/2010, chỉnh lý biên động theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành H vào ngày 28/07/2023.

Trường hợp nếu số tiền thu được từ bán và xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ nợ thì ông Lâm Thành H vẫn phải có nghĩa vụ dùng các tài sản hợp pháp khác để trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á.

Bị đơn ông Lâm Thành H trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2024 của Toà án:

Ông và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á có ký kết hợp đồng tín dụng số 0096/2023/616-TD-CV ngày 03/8/2023, vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất cho vay là 12,5%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu, sau 03 tháng đầu lãi suất điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, theo công thức lãi suất điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở chuẩn ngắn hạn cộng 3,8%/năm; lãi quá hạn là 150% lãi trong hạn. Phương thức thanh toán nợ là trả lãi định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 3, gốc trả cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ. Từ khi vay đến nay, ông đã thanh toán tiền lãi cho ngân hàng được khoảng hơn 80.000.000 đồng (không nhớ số tiền cụ thể), tiền gốc thì chưa thanh toán. Khi vay, ông có ký hợp đồng thế chấp số 0045/2023/616-TD-BĐ ngày 03/8/2023 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ tại ngân hàng bằng tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 90,9m^2 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 49, địa chỉ đất: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 884737 do Uỷ ban nhân dân huyện H cấp cho ông Lâm Thành H ngày 17/05/2010. Phần đất thế chấp hiện nay do ông cùng bà Lâm Kim M, ông Lâm Hữu L, ông Lâm Việt H2 cùng quản lý, sử dụng. Do phần đất là cha

mẹ để lại, có cất nhà nên anh chị em ông ở chung trên phần đất này. Khi ông vay thì anh chị em không biết nhưng sau khi ông nhận tiền vay thì có biết nhưng không ý kiến gì. Hiện nay, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 kết cấu móng bê tông cốt thép, nền gạch bông, tường xây ốp gạch 1,35m, mái tol lạnh, trần la phông. Ngoài ra, trên đất không còn tài sản nào khác. Căn nhà là do anh chị em chung tiền xây.

Nay ông thừa nhận có nợ ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á và đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của ngân hàng. Tuy nhiên, ông đề nghị ngân hàng cho ông được đáo hạn và ông cam kết trả lãi đúng hạn, khi nào có đủ tiền gốc ông sẽ thanh toán cho ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Việt H2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2025 của Toà án: Ông biết ông H có vay ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á số tiền là 700.000.000 đồng và có thế chấp căn nhà cùng phần đất mà ông đang ở để vay ngân hàng. Đến nay, ông H vẫn chưa thanh toán nợ cho ngân hàng. Hiện nay, ông, bà M và ông L là người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp vì ông bà không có gia đình nên sống cùng ông H nhưng nay ông H đã đi làm xa nên ông bà mới quản lý, sử dụng căn nhà cùng phần đất. Nay ông không có ý kiến gì về khoản tiền ông H vay của ngân hàng và cũng không có ý kiến gì về việc phát mãi tài sản thế chấp. Ngoài ra, ông không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Kim M và ông Lâm Hữu L từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa xét xử, ông L, bà M đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa án để trình bày ý kiến, Tòa án có đến nhà ông L và bà M để tiến hành lấy lời khai nhưng không gặp ông L và bà M nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của ông bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á đối với ông Lâm Thành H. Buộc ông Lâm Thành H thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á số tiền tạm tính đến 23/5/2025 là 804.274.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 104.274.428 đồng. Kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2025, ông Lâm Thành Hưng còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp ông Lâm Thành H không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án bán phát mãi tài sản thế chấp là phần đất cùng các tài sản gắn liền với phần đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 49, địa chỉ đất: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo kết quả đo đạc thực tế để thu hồi nợ cho ngân hàng. Chi phí

xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản và án phí, ông Lâm Thành H phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền xét xử: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á khởi kiện ông Lâm Thành Hưng yêu cầu thanh toán nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Khi khởi kiện, ông Lâm Thành H cư trú tại ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Ông Lâm Thành H là bị đơn và ông Lâm Hữu L, ông Lâm Việt H2, bà Lâm Kim M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số 0096/2023/616-TD-CV ngày 03/8/2023 và giấy nhận nợ số 01/GNN-0096/2023/616-TD-CV ngày 03/8/2023 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á với ông H thì ông H đã vay ngân hàng số tiền là 700.000.000 đồng nhưng chưa thanh toán. Tính đến nay, ông H còn nợ ngân hàng số tiền nợ gốc là 700.000.000 đồng.

Đối chiếu Bảng kê tính lãi tiền vay lập ngày 23/5/2025, ông H còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á số tiền lãi là 104.274.428 đồng.

[3.2] Căn cứ khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 quy định về lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng như sau: Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

Ông H thừa nhận từ khi vay đến nay mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng được hơn 80.000.000 đồng nợ lãi và đồng ý thanh toán nợ theo yêu cầu của Ngân hàng.

Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á, buộc ông H phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tổng số nợ theo hợp đồng tín dụng số 0096/2023/616-TD-CV ngày 03/8/2023 tạm tính đến 23/5/2025 là 804.274.428 đồng, trong đó: Nợ gốc là 700.000.000 đồng, nợ lãi là 104.274.428 đồng. Ngoài ra, ông H còn phải thanh toán cho Ngân hàng các khoản lãi phát sinh tính theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 24/5/2025 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

[4] Xét về hợp đồng thế chấp: Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất 0045/2023/616-TD-BĐ ngày 03/8/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại

Cổ phần Nam Á với ông H đã được chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định pháp luật. Theo điểm 1.1 khoản 1 Điều 6 của hợp đồng thế chấp có quy định, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp nếu khi đến hạn (gốc hoặc lãi, từng phần hoặc toàn bộ khoản cấp tín dụng) mà bên B (bên vay) không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân hàng. Từ đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á về xử lý tài sản thế chấp. Cụ thể, ông H đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay, không thanh toán nợ lãi và nợ gốc theo đúng hợp đồng đã ký kết cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 0045/2023/616-TD-BĐ ngày 03/8/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á với ông Lâm Thành H đối với phần đất và các tài sản gắn liền với phần đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 49 có diện tích theo đo đạc thực tế là 89,8m^2 (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90,9m^2) , địa chỉ đất: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 884737 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H cấp ngày 17/05/2010, chỉnh lý biên động theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành H vào ngày 28/07/2023, phần đất thế chấp có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp lộ khu 1B có số đo 4,36m;

- Hướng tây giáp rạch Tà Ben có số đo 4,6m;

- Hướng nam giáp đất ông Tăng Văn Đó đang quản lý, sử dụng có số đo 20,3m;

- Hướng bắc giáp đất bà Trương Thị Chia đang quản lý, sử dụng có số đo 18,9m; 0,98m.

Các tài sản gắn liền với đất gồm:

- 01 căn nhà chính kích thước ngang phía trước 4,36m, phía sau 4,6m x dài 18,77m, kết cấu móng bê tông cốt thép nền gạch hoa, tường xây gạch có sơn nước + dán gạch cáo 1,35m, mái tol lạnh, đỡ mái gỗ dầu, trần la phông (có một phần không có la phông kích thước 2,75m x 4,6m);

- 01 nhà vệ sinh trong nhà có hầm tự hoại;

- Mái che trước nhà chính kích thước 4,36m x 3,2m, kết cấu móng bê tông, nền xi măng, mái tol lạnh, đỡ mái sắt hộp.

Ông L, ông H2 và bà M đều không đặt ra tranh chấp gì đối với các tài sản gắn liền với đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Trường hợp, các đương sự có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á được chấp nhận nên ông Lâm Thành Hưng phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.751.865 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.751.865 đồng, ông Lâm Thành Hưng phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.751.865 đồng.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Lâm Thành Hưng phải chịu số tiền án phí là 36.128.200 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 16.288.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000007895 ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 7, 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á đối với ông Lâm Thành Hưng về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

2. Buộc ông Lâm Thành Hưng có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Bạc Liêu nhận theo hợp đồng đã ký kết) số tiền nợ tạm tính đến ngày 23/5/2025 là 804.274.428 đồng (tám trăm lẻ bốn triệu hai trăm bảy mươi tư nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng), trong đó nợ gốc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), nợ lãi là 104.274.428 đồng (một trăm lẻ bốn triệu hai trăm bảy mươi tư nghìn bốn trăm hai mươi tám đồng).

3. Kể từ ngày 24 tháng 5 năm 2025, ông Lâm Thành Hưng còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn đối với số tiền dư nợ gốc chưa thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á thì lãi suất mà ông Lâm Thành H phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á.

4. Trường hợp ông Lâm Thành Hưng không thanh toán hoặc thanh toán nợ không đầy đủ nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 0045/2023/616-TD-BĐ ngày 03/8/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á với

ông ông Lâm Thành H đối với phần đất và các tài sản gắn liền với phần đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 49 có diện tích theo đo đạc thực tế là 89,8m^2 (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90,9m^2) , địa chỉ đất: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 884737 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H cấp ngày 17/05/2010, chỉnh lý biên động theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Thành H vào ngày 28/07/2023có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp lộ khu 1B có số đo 4,36m;

- Hướng tây giáp rạch Tà Ben có số đo 4,6m;

- Hướng nam giáp đất ông Tăng Văn Đó đang quản lý, sử dụng có số đo 20,3m;

- Hướng bắc giáp đất bà Trương Thị Chia đang quản lý, sử dụng có số đo 18,9m; 0,98m.

(Bản trích đo phần đất thế chấp là một phần không thể tách rời của Bản án).

5. Trường hợp Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á yêu cầu Cơ quan Thi hành án bán đấu giá tài sản thế chấp thì buộc ông Lâm Hữu L, ông Lâm Việt H2 và bà Lâm Kim M giao trả cho ông Lâm Thành H phần đất và các tài sản trên đất gồm:

Phần đất thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 49 có diện tích theo đo đạc thực tế là 89,8m^2 (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90,9m^2) , địa chỉ đất: Ấp N, thị trấn Ng, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, kích thước như sau:

- Hướng đông giáp lộ khu 1B có số đo 4,36m;

- Hướng tây giáp rạch Tà Ben có số đo 4,6m;

- Hướng nam giáp đất ông Tăng Văn Đó đang quản lý, sử dụng có số đo 20,3m;

- Hướng bắc giáp đất bà Trương Thị Chia đang quản lý, sử dụng có số đo 18,9m; 0,98m.

Các tài sản gắn liền với đất gồm:

- 01 căn nhà chính kích thước ngang phía trước 4,36m, phía sau 4,6m x dài 18,77m, kết cấu móng bê tông cốt thép nền gạch hoa, tường xây gạch có sơn nước + dán gạch cáo 1,35m, mái tol lạnh, đỡ mái gỗ dầu, trần la phông (có một phần không có la phông kích thước 2,75m x 4,6m);

- 01 nhà vệ sinh trong nhà có hầm tự hoại;

- Mái che trước nhà chính kích thước 4,36m x 3,2m, kết cấu móng bê tông, nền xi măng, mái tol lạnh, đỡ mái sắt hộp.

6. Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản 3.751.865 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn tám trăm sáu mươi năm đồng), ông Lâm Thành H phải chịu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 3.751.865 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn tám trăm

sáu mươi năm đồng), buộc ông Lâm Thành H phải thanh toán lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.751.865 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi mốt nghìn tám trăm sáu mươi năm đồng) tại Chi cục Thi hành dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

7. Về án phí dân sự có giá ngạch: Buộc ông Lâm Thành Hưng phải chịu số tiền án phí là 36.128.200 đồng (ba mươi sáu triệu một trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á không phải chịu án phí, Ngân hàng đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 16.288.000 đồng (mười sáu triệu hai trăm tám mươi tám nghìn) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000007895 ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, được hoàn lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

8. Trường hợp bản án 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.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo Bản án trong thời gian 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Lệ Thu