

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-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**

**- Thành 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 Lâm

**-Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Hương - 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 hành xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số:18/2020/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2021/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Nam Á; Địa chỉ: số 201- 203 Cánh Màng 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 Trương Thế D, sinh năm 1973; Bà Bùi Thị E, sinh năm 1979; *Địa chỉ:* Thôn ĐL, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (vắng mặt không có lý do).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2020, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Nam Á là ông Nguyễn Quốc C trình bày:*

Ngày 01 tháng 4 năm 2019, ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E đã ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0765/2019/701-CV để vay tiền của Ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền là 1.800.000.000 đồng; Thời hạn vay là 12 tháng; Lãi suất là 11%/năm, lãi suất thay đổi định kỳ 03 tháng/lần; Mục đích vay là bổ sung vốn vốn kinh doanh nông sản; Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên gồm:

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 9975,2 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập), tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737386, số vào sổ cấp GCN số: 02697/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 08 năm 2008 cho hộ ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1856/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 9975,2 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 8368,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 020656, số vào sổ cấp GCN số: CH 00108/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2010 cho ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 8368,7 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

- Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 3581,8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737385, số vào sổ cấp GCN số: 02696/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 8 năm 2008 ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 3581,8 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến nay, ông D, bà E chưa trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc nào. Còn số tiền lãi ông, bà đã nộp tính đến ngày 03 tháng 11 năm 2019 là 105.042.613 đồng.

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng TMCP Nam Á của ông D, bà E 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 kính đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu như sau:

Buộc ông Trương Thế D, bà Bùi Thị E 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 khoản vay tạm tính đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 là: 2.263.982.725 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.800.000.000 đồng;

- Nợ lãi trong hạn:101.634.374 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 349.021.233 đồng;
- Nợ lãi chậm trả: 13.327.118 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Trương Thế D, bà Bùi Thị E 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 Trương Thế D, bà Bùi Thị E 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 như đã nêu trên để thu hồi nợ.

*Bị đơn ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 01 năm 2021:*

Vợ chồng tôi có vay của ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền gốc là 1.800.000.000 đồng có làm hợp đồng tín dụng. quá trình vay, hai bên có thỏa thuận lãi suất trong hạn là 11%/tháng; quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn; thời hạn vay là 12 tháng; mục đích vay vốn là để bổ sung vốn thu mua nông sản. Khi vay thì vợ chồng tôi có thể chấp cho ngân hàng các tài sản gồm:

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 9975,2 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập), tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737386, số vào sổ cấp GCN số: 02697/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 08 năm 2008 cho hộ ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1856/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 9975,2 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 8368,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 020656, số vào sổ cấp GCN số: CH 00108/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2010 cho ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 8368,7 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

- Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 3581,8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737385, số vào sổ cấp GCN số: 02696/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 8 năm 2008 ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 3581,8 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018.

Từ khi vay cho đến nay, vợ chồng tôi chưa trả cho ngân hàng được khoản tiền gốc nào, còn tiền lãi chúng tôi đã đóng đến ngày 03 tháng 11 năm 2019 được 105.042.613 đồng thì ngưng cho đến nay vì hoàn cảnh khó khăn. Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng tôi về khoản nợ này thì chúng tôi đồng ý trả nợ với số tiền gốc và lãi theo yêu cầu của ngân hàng.

*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 Trương Thế D, bà Bùi Thị E phải trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền gốc còn nợ là 1.800.000.000 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 toà, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:* Đây là vụ án kinh doanh thương mại về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” do Ngân hàng TMCP Nam Á khởi kiện. Ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E 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 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. *Về thủ tục giải quyết vắng mặt:* Quá trình thu thập chứng cứ cũng tại phiên tòa, ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần theo quy định tại Điều 177 nhưng ông D, bà E vẫn vắng. Theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông D, bà E theo thủ tục chung.

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

##### **[2.1] Về tiền nợ gốc:**

Mặc dù tại phiên tòa, bị đơn ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E vắng mặt. Tuy nhiên, căn cứ vào lời thừa nhận của ông, bà tại Biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng tín dụng số 0765/2019/701-CV; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0411/2019/701-BĐ lập ngày 01 tháng 4 năm 2019 do các bên thỏa thuận tự nguyện ký kết và được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận cùng

với lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc C, thì HĐXX có cơ sở để khẳng định: Hợp đồng tín dụng số 0765/2019/701-CV ngày 01 tháng 4 năm 2019 do ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E đã ký kết với Ngân hàng TMCP Nam Á để vay số tiền là 1.800.000.000 đồng là có thật. Để bảo đảm cho khoản vay, ông D, bà E và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp tài sản gồm:

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 9975,2 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập), tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm với tứ cận: Phía bắc giáp suối, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 13, phía tây giáp thửa 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737386, số vào sổ cấp GCN số: 02697/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 08 năm 2008 cho hộ ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1856/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 9975,2 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Trên phần đất có 50 nọc tiêu sống trồng năm 2014, 10 cây Bưởi trồng năm 2019.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 8.368,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, với tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 2, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 19, phía tây giáp thửa 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 020656, số vào sổ cấp GCN số: CH 00108/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2010 cho ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 8368,7 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 62,5m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, la phòng bằng tôn, nền gạch men được xây dựng năm 2010. 01 nhà bếp có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, nền xi măng xây dựng năm 2010. 01 nhà kho có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, nền xi măng, mái lợp tôn xây dựng năm 2010, 70 nọc tiêu sống trồng năm 2014, 02 cây mít trồng năm 2017.

- Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 3581,8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm có tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 13, phía nam giáp thửa 30,31, phía đông giáp đường đất, phía tây giáp thửa số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737385, số vào sổ cấp GCN số: 02696/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 8 năm 2008 ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 3581,8 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018, trên đất không có tài sản gì.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng xác nhận, ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E từ khi vay cho đến nay chưa trả cho Ngân hàng được

một khoản tiền gốc nào, việc ông D và bà E vay tiền nhằm mục đích sản xuất kinh doanh phục vụ cho cuộc sống của gia đình. Cho nên, về phía đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc đã vay là 1.800.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

*[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi:*

Xét yêu cầu của Ngân hàng về các khoản tiền lãi, HĐXX xét thấy: Từ khi vay cho đến nay, ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E đã thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi tính từ ngày 01 tháng 4 năm 2019 (*ngày vay*) đến đến ngày 03 tháng 11 năm 2019 là 105.042.613 đồng. Cho nên, về phía Ngân hàng yêu cầu ông D, bà E phải có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản tiền lãi được tính như sau:

Lãi trong hạn: Tính từ ngày 04 tháng 11 năm 2019 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán lãi trong hạn*) đến ngày 01 tháng 4 năm 2020 (*ngày đến hạn trả nợ gốc và lãi trong hạn*) là 03 tháng 27 ngày đối với số tiền gốc đã vay là 1.800.000.000 đồng với mức lãi suất là 11,65%/năm. Thành tiền là 101.634.374 đồng.

Lãi quá hạn: Từ ngày 02 tháng 4 năm 2020 (*ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán*) đến ngày 12 tháng 5 năm 2021 (*ngày xét xử sơ thẩm*) mức lãi suất quá hạn 17.47 %/năm. Thành tiền là 349.021.233 đồng.

Lãi chậm trả: 10% /năm: 13.327.118 đồng.

Tổng cộng nợ lãi là 463.982.725 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 khách hàng vay 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 và tài sản gắn liền với đất số 0411/2019/701-BĐ ngày 01 tháng 4 năm 2019 tại Văn phòng công chứng Phạm Dũng 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, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Cụ thể là ông D, bà E không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng 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 12, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 9975,2 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỒ, huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập), tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm với tứ cận: Phía bắc giáp suối, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 13, phía tây giáp thửa 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737386, sổ vào sổ cấp GCN số: 02697/ĐS do UBND huyện Phước

Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 08 năm 2008 cho hộ ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1856/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 9975,2 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Trên phần đất có 50 nọc tiêu sồng trồng năm 2014, 10 cây Bưởi trồng năm 2019.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 8.368,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, với tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 2, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 19, phía tây giáp thửa 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 020656, sổ vào sổ cấp GCN số: CH 00108/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2010 cho ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 8368,7 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 62,5m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, la phòng bằng tôn, nền gạch men được xây dựng năm 2010. 01 nhà bếp có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, nền xi măng xây dựng năm 2010. 01 nhà kho có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, nền xin măng, mái lợp tôn xây dựng năm 2010, 70 nọc tiêu sồng trồng năm 2014, 02 cây mít trồng năm 2017.

- Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 3581,8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm có tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 13, phía nam giáp thửa 30,31, phía đông giáp đường đất, phía tây giáp thửa số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737385, sổ vào sổ cấp GCN số: 02696/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 8 năm 2008 ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 3581,8 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018, trên đất không có tài sản gì.

[3] Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng số tiền chi phí nêu trên nên ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E 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 KDTM sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 2 Điều 227; 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;

- Các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- 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 Ngân hàng TMCP Nam Á về tranh chấp “hợp đồng tín dụng”.**

**2. Tuyên xử:** Buộc ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á tổng số tiền 2.263.982.725 đồng. Trong đó nợ gốc là 1.800.000.000 đồng, lãi quá hạn: 349.021.233 đồng; lãi chậm trả: 13.327.118 đồng.

Trường hợp bị đơn ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E 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 là các Quyền sử dụng đất gồm:

- Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 9975,2 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐO, huyện Phước Long (nay là huyện Bù Gia Mập), tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm với tứ cận: Phía bắc giáp suối, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 13, phía tây giáp thửa 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737386, số vào sổ cấp GCN số: 02697/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 08 năm 2008 cho hộ ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1856/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 9975,2 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Trên phần đất có 50 nọc tiêu sồng trồng năm 2014, 10 cây Bưởi trồng năm 2019.

- Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 8.368,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BB, xã ĐO, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, với tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 2, phía nam giáp thửa 31, phía đông giáp thửa 19, phía tây giáp thửa 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BB 020656, số vào sổ cấp GCN số: CH 00108/CQ do UBND huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 7 năm 2010 cho ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 8368,7 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018. Tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 62,5m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, la phòng bằng tôn, nền gạch men được xây dựng năm 2010. 01 nhà bếp có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng gỗ, nền xi măng xây dựng năm

2010. 01 nhà kho có diện tích 20 m<sup>2</sup> với kết cấu tường xây tô trát, nền xin măng, mái lợp tôn xây dựng năm 2010, 70 nọc tiêu sống trồng năm 2014, 02 cây mít trồng năm 2017.

- Thừa đất số 19, tờ bản đồ số 36, với diện tích là 3581,8m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: thôn BK, xã ĐỎ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm có tứ cận: Phía bắc giáp thửa số 13, phía nam giáp thửa 30,31, phía đông giáp đường đất, phía tây giáp thửa số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 737385, số vào sổ cấp GCN số: 02696/ĐS do UBND huyện Phước Long, tỉnh Bình Phước cấp ngày 07 tháng 8 năm 2008 ông Phạm Văn F và bà Nguyễn Thị G đã thay đổi ngày 27 tháng 3 năm 2018 số 1857/CN Chuyển nhượng QSDĐ toàn bộ diện tích 3581,8 m<sup>2</sup> CLN cho ông Trương Thế D, được phòng công chứng Huỳnh Chiến chứng thực ngày 26 tháng 3 năm 2018, trên đất không có tài sản gì.

Sau khi bị đơn ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP Nam Á có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E các giấy tờ về tài sản đã thế chấp như đã viện dẫn.

[3] Buộc bị đơn ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

[4] **Án phí KDTM sơ thẩm:** ông Trương Thế D và bà Bùi Thị E phải liên đới chịu án phí là 77.279.655 đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Nam Á số tiền tạm ứng án 36.451.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019492 ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

#### **[5] Về nghĩa vụ thi hành 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 thoả 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, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**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***