

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH G**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 04/01/2022

“V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH G**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngà;
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Bắc và bà Doãn Thị Lệ.
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Diệp Bảo Kiệt – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố

P, G

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố P tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2022, tại: Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/2021/TLST-DS, ngày 21 tháng 6 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 151/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (viết tắt: BIDV). Địa chỉ: 35 Hàng Vôi, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức Tú- Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người được ủy quyền: ông Đ V Q – Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam G (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 804/QĐ-BIDV ngày 22/8/2019);

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh ngày 15/11/1980 - Chuyên Viên phòng Khách hàng 3, thuộc Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Nam G. Địa chỉ: 117 Trần Phú, phường Diên Hồng, thành phố P, G (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 855/QĐ-BIDV.NGL ngày 20/7/2021). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C P, G. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1974; anh P, sinh năm 1993 và chị Trần Thị Minh C, sinh năm 1995. Cùng trú tại địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C P, G. Bà P (có mặt); anh Phúc và chị Chiều vắng

mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9053005/HĐTD ngày 10/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2016/9053005/HĐTD ngày 16/12/2016, BIDV đã ký hợp đồng cho ông Trần Văn C vay tổng số tiền gốc là: 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Mục đích để đầu tư chăm sóc cà phê, tiêu và trồng mới tiêu và phục vụ nhu cầu tiêu dùng.

Để bảo đảm cho khoản nợ vay nói trên ông Trần Văn C cùng vợ là bà Trịnh Thị P đã thế chấp tài sản cụ thể như sau:

- Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231116 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P.

- Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231107 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào 18/6/2015.

- Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231106 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào 18/6/2015.

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25; Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31; Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 31; Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 29; Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 29; Thửa đất số 9, tờ bản đồ số 31; Thửa đất số 17.1, tờ bản đồ số 25; Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 29; Toàn bộ địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số S 578458 do UBND huyện C, G cấp ngày 10/01/2001 cho hộ ông Trần Văn C.

Các tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10/10/2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/9053005/HĐBĐ ngày 16/12/2016, các hợp đồng này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Từ ngày vay đến kỳ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và hợp đồng cấp hạn mức thấu chi đã ký, BIDV đã nhiều lần mời ông Trần Văn C đến làm việc đề nghị thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho BIDV nhưng không đạt kết quả. Ông Trần Văn C có biểu hiện chây ỳ, kéo dài thời gian và thiếu thiện chí trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, dẫn đến vi phạm thời hạn nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn ông Trần Văn C thanh toán số tiền tạm tính đến ngày 04/01/2022 là: 6.316.601.445 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng*) (trong đó nợ gốc: 4.000.000.000 đồng, lãi vay và phí trả chậm: 2.316.601.445 đồng) và buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi vay phát sinh từ ngày 05/01/2022 cho đến ngày thanh toán hết nợ vay tại BIDV.

- Trường hợp bị đơn ông Trần Văn C không thanh toán được nợ, thì BIDV có quyền đề nghị phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10/10/2016; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/9053005/HĐBĐ ngày 16/12/2016. Nếu các tài sản bảo đảm khi phát mãi mà không đủ trả nợ cho BIDV thì ông Trần Văn C phải dùng các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định theo qui định của pháp luật.

*** Bị đơn Ông Trần Văn C trình bày:**

Tôi thừa nhận có ký hợp đồng vay tại BIDV như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vừa trình bày. Đối với các tài sản thế chấp mà tôi và vợ là bà Trịnh Thị P đã thế chấp tại BIDV, thì toàn bộ là tài sản chung của vợ chồng tôi. Việc chúng tôi vay vốn tại BIDV và thế chấp tài sản thì không liên quan gì đến các con là P và Trần Thị Minh Chiêu, tôi vay thì tôi chịu trách nhiệm, các con của tôi không liên quan đến vụ án này.

Nay tôi có ý kiến như sau:

- Về số nợ: Tính đến ngày 04/01/2022 tôi xác nhận còn nợ BIDV số tiền là: 6.316.601.445 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng*) (trong đó nợ gốc: 4.000.000.000 đồng, lãi vay và phí trả chậm: 2.316.601.445 đồng) như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày.

Tuy nhiên tại thời điểm tôi vay vốn tại BIDV thì xảy ra biến cố là Cà phê xuống giá rồi phát sinh ra dịch bệnh covid-19, vì vậy việc trả lãi Ngân hàng là không có khả năng, tôi chỉ xin Ngân hàng hãy cho tôi tiếp tục canh tác trên đất cho đến khi nào bên Ngân hàng bán lại cho ai thì tôi sẽ thôi không canh tác nữa.

Cho đến tại thời điểm bây giờ thì tôi không thể trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, vì vậy Ngân hàng có quyền xử lý các tài sản mà tôi và bà Trịnh Thị P đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Về án phí: Tôi tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí xem xét thẩm định theo qui định pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị P trình bày:**

Trường hợp ông Trần Văn C không thanh toán được nợ cho ngân hàng thì tôi đồng ý để ngân hàng xử lý các tài sản của tôi với ông C đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10/10/2016 và Hợp đồng

thế chấp bất động sản số 02/2016/9053005/HĐBĐ
16/12/2016 để Ngân hàng thu hồi nợ.

ngày

Ông C và bà P có ý kiến trình bày thêm: Đối với các tài sản mà vợ chồng ông, bà đã thế chấp tại ngân hàng, thì toàn bộ tài sản này thuộc tài sản chung của vợ chồng; còn việc tại sao trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **S578458** do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2001, giấy chứng nhận ghi là “Hộ” ông (bà) Trần Văn C là do phôi bia có sẵn của Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vì vào khoảng năm 2019 và năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã có gửi văn bản đến gia đình ông, bà về việc làm thủ tục giấy tờ để chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận từ “Hộ” ông (bà) đổi sang chứng nhận cho ông(bà) cho đúng với chủ thể quyền sử dụng, tuy nhiên vợ ông, bà đã thế chấp toàn bộ giấy tờ tại Ngân hàng vì vậy không thể làm chuyển đổi được. Việc vợ chồng ông, bà vay vốn tại ngân hàng và thế chấp tài sản thì không liên quan gì đến các con là P và TTMC mà Tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị Tòa án không tuyên quyền và nghĩa vụ cho P và TTMC.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*, tại Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận nơi giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân thành phố P, vì vậy Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền xét xử theo qui định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, đề nghị giải quyết theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh P và chị TTMC không có yêu cầu phản tố, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Phúc và chị Chiều.

[2] Về quyền khởi kiện, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Nam G có ký Hợp đồng tín dụng số:01/2016/9053005/HĐTD ngày 10/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2016/9053005/HĐTD ngày

16/12/2016 với bị đơn ông Trần Văn C để vay vốn, mục đích để đầu tư chăm sóc cây cà phê, cây tiêu và trồng mới cây tiêu, phục vụ nhu cầu tiêu dùng.

Như vậy tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Đơn khởi kiện của nguyên đơn được làm đúng theo qui định về hình thức và tranh chấp; nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bằng văn bản về việc lựa chọn Tòa án thành phố P giải quyết tranh chấp khi không thương lượng được (Qui định tại điểm b Mục 9 của Hợp đồng tín dụng), nên Tòa án nhân dân thành phố P thụ lý giải quyết và xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là đúng theo qui định tại các Điều 26 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9053005/HĐTD ngày 10/10/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2016/9053005/HĐTD ngày 16/12/2016, được ký kết giữa ông Trần Văn C với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Văn C không trả đầy đủ tiền lãi và trả nợ gốc cho Ngân hàng theo định kỳ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay; tính đến ngày 04/01/2022 ông Trần Văn C còn nợ của BIDV, tổng số tiền: 6.316.601.445 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn lăm đồng*) (trong đó nợ gốc: 4.000.000.000 đồng, lãi vay và phí trả chậm: 2.316.601.445 đồng). Vì vậy BIDV khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn C phải trả nợ gốc và lãi là có căn cứ cần chấp nhận.

Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10 tháng 10 năm 2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số /2016/9053005/HĐBĐ ngày 16/12/2016 được ký kết giữa ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P với Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Nam G, cụ thể gồm những tài sản sau:

(1) Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231116 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P. (2) Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231107 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào 18/6/2015. (3) Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231106 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào 18/6/2015. Riêng đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại xã IaPia, huyện C, G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **S578458** do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2001, chứng nhận Hộ ông(bà) Trần Văn C, về tài sản thì: [Vào ngày 23/8/2021 Tòa án có công văn số 512/2021/CV-TA gửi đến Ủy ban

nhân dân huyện C để xác minh về nội dung, vào tại thời điểm giao đất cho Hộ ông Trần Văn C (**Bút lục số: 79**); Đến ngày 08/9/2021 Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số: 1909/UBND-NC, trả lời về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất của Hộ ông Trần Văn C, nội dung xác định như sau: “Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 578458 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/01/2001 tại thửa đất số 02, 17.1 tờ bản đồ địa chính xã Ia Ga số 25; thửa đất số 80, 92, 94 tờ bản đồ địa chính xã Ia Ga số 29 và thửa đất số 02, 03, 09 tờ bản đồ địa chính xã Ia Ga số 31 với tổng diện tích 64.434 m², trong đó có 400 m² đất ở và 64.034 m² đất nông nghiệp thể hiện trong sổ địa chính nêu tên ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P thường trú tại thôn Tân Thủy, xã Ia Pia (nay là thôn Tân Thủy, xã Ia Ga), huyện C, G, ngoài ra không có ghi tên thành viên nào khác”(BL số: 92)]. Tại phiên hòa giải ngày 20/9/2021 (BL số 131-133) cũng như tại phiên tòa, ông C và bà P cũng xác định vào khoảng năm 2019 và năm 2021 Ủy ban nhân dân xã IaGa đã có văn bản yêu cầu ông, bà đi chỉnh lý chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận từ “Hộ” ông (bà) đổi sang chứng nhận cho ông(bà) để thể hiện quyền sử dụng về tài sản; tuy nhiên vợ chồng ông C, bà P đã thể chấp toàn bộ tài sản này tại BIDV, vì vậy ông bà không thể lấy giấy chứng nhận về để chỉnh lý chuyển đổi được. Ông C, bà P khẳng định tất cả tài sản đã thể chấp để bảo đảm khoản vay tại BIDV là tài sản chung của ông bà, các con là P và TTMCK không liên quan đến tài sản này. Như vậy việc ông Trần Văn C cùng đồng sở hữu là bà Trịnh Thị P đã tự nguyện thể chấp các tài sản trên tại Ngân hàng, cả hai đã tự nguyện ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản, việc ký kết này do sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, phù hợp với qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật, nên các hợp đồng thế chấp bất động sản có hiệu lực. Từ căn này, Hội đồng xét xử xác định: anh P và chị TTMCK không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, đến những tài sản mà ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P đã thể chấp tại BIDV.

Căn cứ vào Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự: Ngày 24 và ngày 25 tháng 8 năm 2021, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác định:

(*).Toàn bộ địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G, theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số **S578458** do Ủy ban nhân dân huyện C, G cấp ngày 10/01/2001 cho Hộ ông(bà)Trần Văn C, gồm 08 thửa:

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 31; có diện tích: 6610m²; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C; phía Tây giáp ông Thuận; phía Nam giáp ông C; phía Bắc giáp đất ông Phong, ông C. Tài sản trên đất: cây Cà phê đang trồng trên 3 năm tuổi, cây Điều 3 năm tuổi.

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 29, có diện tích: 15963m²; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà Sa, đường mòn; phía Tây giáp bà Liên, ông Nhanh; phía Nam giáp đường mòn; phía Bắc giáp đường mòn. Tài sản trên đất: cây Cà phê đang trồng 4 năm tuổi, cây Điều 4 năm tuổi, cây Tiêu đã chết.

- Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 17.1, tờ bản đồ số 25; có diện tích: $2444\text{m}^2 + 8389\text{m}^2 = 10833\text{m}^2$; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông T, ông Thu; phía Tây giáp đường tỉnh lộ 665; phía Nam giáp đất ông Hưng; phía Bắc giáp đất ông Trần Văn Ban. Về tài sản trên đất, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25 có hai căn nhà cấp 4, mái lợp tôn.

- Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31 và thửa đất số 94, tờ bản đồ số 29; có diện tích: 1665m^2 ; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Phong; phía Tây giáp đường mòn; phía Nam giáp đất ông Dũng; phía Bắc giáp đường mòn. Tài sản trên đất: gồm có trụ cây tiêu chết, hiện tại chỉ có cây cà phê đã trồng 4 năm tuổi.

- Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 31; có diện tích: 9483m^2 ; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp đất Bà Thanh; phía Nam giáp đất ông Phú, khe suối; phía Bắc giáp bà Mai, ông Diệp. Tài sản trên đất là cây cà phê đang trồng 4 năm tuổi, cây Điều 5 Năm tuổi, cây Tiêu 4 năm tuổi.

- Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 29; có diện tích: 4880m^2 ; Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C; phía Tây giáp đất ông Phong; phía Nam giáp đất ông C; phía Bắc giáp bà Liên. Tài sản trên đất gồm có cây Điều 4 năm tuổi.

(**). Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231107 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào ngày 18/6/2015. Có diện tích: 12667m^2 . Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp đất ông Cường; phía Nam giáp đất ông Sáng; phía Bắc giáp đường mòn. Tài sản trên đất gồm có các trụ tiêu còn lại trên đất nhưng cây tiêu đã chết, hiện tại có trồng cây Điều 2 năm tuổi.

(***). Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231106 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho hộ ông Trần Văn Ban và bà Trịnh Thị Cần, ông Trần Văn C nhận tặng cho toàn bộ diện tích đất vào 18/6/2015. Có diện tích: 9344m^2 . Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường mòn; phía Tây giáp đường mòn; phía Nam giáp đất bà Sa; phía Bắc giáp đường mòn. Tài sản trên đất gồm có: Cây cà phê 5 năm tuổi, cây Điều 4 năm tuổi.

(****). Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Thôn Đoàn Kết, xã IaGa, huyện C, G theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số AP 231116 do UBND huyện C, G cấp ngày 11/6/2009 cho ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P. Diện tích 11470m^2 . Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Hiền; phía Tây giáp đất ông C; phía Nam giáp suối; phía Bắc giáp đất bà Liên. Tài sản trên đất gồm có: Cây cà phê 4 năm tuổi, cây Điều 2 năm tuổi và trụ tiêu còn lại trên đất nhưng cây tiêu đã chết.

Ủy ban nhân dân xã IaGa, huyện C trả lời: Cho đến thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì đối với tất cả tài sản trên, Ủy ban chưa nhận được bất cứ đơn thư khiếu nại hay đơn thư đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi ký kết các hợp đồng với Ngân hàng, bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình, đã vi phạm hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ cần chấp nhận. Cần buộc ông Trần Văn C phải thanh toán cho BIDV tổng số tiền là: 6.316.601.445 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn lăm đồng*) (trong đó nợ gốc: 4.000.000.000 đồng, lãi vay và phí trả chậm: 2.316.601.445 đồng).

Tiếp tục tính tiền lãi phát sinh từ ngày 05/01/2022 theo Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9053005/HĐTD ngày 10/10/2016; Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2016/9053005/HĐTD ngày 16/12/2016 cho đến ngày bị đơn ông Trần Văn C trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn ông Trần Văn C không thanh toán nợ cho BIDV, thì BIDV có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án xử lý các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10 tháng 10 năm 2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 02/2016/9053005/HĐBĐ ngày 16/12/2016 được ký kết giữa ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P với Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G, để thu hồi nợ cho BIDV.

[4] Về án phí dân sự: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 114.316.601 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười bốn triệu, ba trăm mười sáu ngàn, sáu trăm lẻ một đồng*) để sung công. Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*), bị đơn phải chịu khoản chi phí này, (nguyên đơn đã tạm ứng nộp đủ). Vì vậy buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26; Điều 39; Điều 91, khoản 2 Điều 92, 94, 95, 147, 156, 157, 158 và khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 (*Quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án*);

- Căn cứ Luật tổ chức tín dụng năm 2010 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2017;

- Căn cứ các Điều 317, 318, 319, 320, 322, 323, 325 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

2. Buộc bị đơn ông Trần Văn C phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G) số tiền vay nợ gốc và tiền lãi tính đến

hết ngày 04/01/2022, tổng cộng là: 6.316.601.445 đồng (*Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm mười sáu triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, bốn trăm bốn mươi lăm đồng*) (trong đó nợ gốc: 4.000.000.000 đồng, lãi vay và phí trả chậm: 2.316.601.445 đồng).

Tiếp tục tính tiền lãi phát sinh từ ngày 05/01/2022 theo hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9053005/HĐTD ngày 10/10/2016 và Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số: 02/2016/9053005/HĐTD ngày 16/12/2016 cho đến ngày bị đơn ông Trần Văn C trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thanh toán nợ cho BIDV, thì BIDV có quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2016/9053005/HĐBĐ ngày 10 tháng 10 năm 2016 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/9053005/HĐBĐ ngày 16/12/2016 được ký kết giữa ông Trần Văn C và bà Trịnh Thị P với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G, để thu hồi nợ cho BIDV. Nếu các tài sản bảo đảm khi phát mại không đủ trả nợ cho BIDV thì ông Trần Văn C phải dùng các tài sản khác để thực hiện nghĩa vụ nêu trên.

3. Về án phí: Buộc bị đơn ông Trần Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 114.316.601 đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười bốn triệu, ba trăm mười sáu ngàn, sáu trăm lẻ một đồng*).

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 56.951.591 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi một ngàn, năm trăm chín một đồng*) theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0000115 ngày 21/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, G.

4. Buộc ông Trần Văn C phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam G, số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền này, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

5. Quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam G) và ông Trần Văn C, bà Trịnh Thị P có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

6. 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; Điều 7, 7a, 7b và Điều 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:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND G;
- VKSND Tp P;
- Chi cục THADS Tp P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Nga

