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

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

Bản án số: 23/2024/DS-ST
Ngày: 20-9-2024
V/v Tranh chấp *"hợp đồng tín dụng*"

**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 Mùa; Ông Phan Tấn Lãm**
***-Thư ký phiên tòa:*** **Ông Nguyễn Ngọc Thanh** – Thư ký Tòa án.
***- Đại diện Viên kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa:*** **Ông Dương Xuân Chính** - Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 119/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/QĐST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam**; trụ sở chính: Số 02 LH, phường TC, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội do Ông Phạm Toàn A, chức vụ: Tổng giám đốc Đm đại diện theo pháp luật; ông Phạm Toàn A ủy quyền cho ông Trần Văn B, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước; địa chỉ: Thôn TL, xã PN, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước; ông Trần Văn B ủy quyền lại cho ông Nguyễn Chí C, chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh tham gia tố D (*có mặt*).

- *Bị đơn:* **Ông Nguyễn Văn D**, sinh năm 1969; nơi cư trú: Thôn 9, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (*vắng mặt không có lý do*).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* **Bà Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn 9, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (*vắng mặt không có lý do*).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện lập ngày 27 tháng 10 năm 2023, Bản tự khai và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), ông Nguyễn Chí C trình bày:*

Vào ngày 25 tháng 03 năm 2022, Ngân hàng và ông Nguyễn Văn D có ký hợp đồng tín dụng số 5617-LAV-202200774, theo đó Ngân hàng đã cho ông Nguyễn Văn D vay số tiền là 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất cho vay trong hạn 10.3%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, phạt chậm trả lãi là 9.5%/năm; mục đích vay vốn là mua vườn 1.7ha. Ngân hàng đã giải ngân số tiền 1.350.000.000 đồng vào ngày 25 tháng 3 năm 2022. Phân kỳ hạn trả nợ gốc 1 kỳ vào ngày 25 tháng 3 năm 2027; Phân kỳ trả lãi 12 tháng/lần

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên, bà Nguyễn Thị Đ ủy quyền bằng văn bản cho ông Nguyễn Văn D ký Hợp đồng thế chấp số 007063/HĐTC-QSDĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022 với Ngân hàng đối với Quyền sử dụng đất số: BK 442784 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Đinh Quang Đông và bà Nguyễn Thị Trang vào ngày 21 tháng 10 năm 2019, được chỉnh lý trang IV chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 210 được UBND xã ĐƠ chứng thực ngày 07 tháng 12 năm 2021, hồ sơ số 000.09.69.H10-211209-0008 được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước vào ngày 13 tháng 12 năm 2021 với diện tích là 17.905.1m$^2$; tờ bản đồ số 14; thửa đất số 97; tọa lạc tại thôn 3, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Tuy nhiên, đến nay đã quá kỳ hạn trả nợ lãi nhưng ông Nguyễn Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm tại Điều 6 (*tạm ngưng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn*) của Hợp đồng tín dụng. Nay, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập giải quyết buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc đã vay là 1.350.000.000 đồng và tiền lãi được tính như sau:

**Lãi trong hạn:**

| Stt | Dư nợ | Từ ngày | Đến ngày | Số ngày | Lãi suất | Số tiền trong hạn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1.350.000.000 | 25/03/2022 | 24/06/2022 | 92 | 10,30%/năm | 35.048.219 đồng |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1.350.000.000 | 25/06/2022 | 24/03/2023 | 273 | 10,40%/năm | 105.011.507 đồng |
| 3 | 1.350.000.000 | 25/03/2023 | 14/05/2023 | 51 | 10,20%/năm | 19.240.274 đồng |
| 4 | 1.350.000.000 | 15/05/2023 | 24/06/2023 | 41 | 9,70%/năm | 14.709.452 đồng |
| 5 | 1.350.000.000 | 25/06/2023 | 24/03/2024 | 274 | 9,80%/năm | 99.315.616 đồng |
| 6 | 1.350.000.000 | 25/03/2024 | 20/09/2024 | 180 | 9,80%/năm | 65.243.836 đồng |
| **Tổng cộng** | | | | | | **338.568.904 đồng** |

**Lãi chậm trả:**

| Stt | Dư nợ | Từ ngày | Đến ngày | Số ngày | Lãi chậm trả | Số tiền lãi chậm trả trong hạn |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 140.059.726 | 25/03/2023 | 20/09/2024 | 546 | 9,50%/năm | 19.903.830 đồng |
| 2 | 133.265.342 | 25/03/2024 | 20/09/2024 | 180 | 9,50%/năm | 6.243.390 đồng |
| **Tổng cộng** | | | | | | **26.147.220 đồng** |

**Tổng cộng lãi:** **364.716.124 đồng**

**Tổng cộng gốc và lãi:** **1.714.716.124 đồng**

Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 007063/HĐTC-QSDĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022 để đảm bảo thu hồi nợ.

Sau khi bán tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ mà vẫn không đủ trả nợ vay thì Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ tiếp tục liên đới trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hoàn tất các khoản nợ.

*Tại Biên bản lấy lời khai lập ngày 14 tháng 12 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2022 vợ chồng tôi và Ngân hàng Nông nghiệp có ký hợp đồng tín dụng số 5617-LAV-202200774, theo đó Ngân hàng đã giải ngân cho gia đình tôi vay số tiền là 1.350.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 10,3%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, phạt chậm trả là lãi Đ 9,5%/năm, mục đích vay để mua vườn 1,7 ha, chăm sóc vườn điều. Ngân hàng đã giải ngân số tiền trên vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, phân kỳ trả nợ gốc:

1 kỳ; vào ngày 25 tháng 3 năm 2027 trả số tiền 1.350.000.000 đồng; phân kỳ trả lãi là 12 tháng 01 lần.

Khi vay tiền của Ngân hàng gia đình tôi có thế chấp 01 thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BK 442784, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 004314/DG do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Đinh Quang Đông và bà Nguyễn Thị Trang vào ngày 21 tháng 10 năm 2019; được chỉnh lý trang 4 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 13 tháng 12 năm 2021 với diện tích đất Đ 17.905,1 $m^2$, tờ bản đồ số 14, thửa đất số 97, tọc lạc tại thôn 3, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Do gặp khó khăn nên gia đình tôi vẫn chưa trả cho Ngân hàng được một khoản tiền gốc và lãi nào, dù biết đã quá thời hạn vay theo quy định. Nay tôi đồng ý trả số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng, hiện nay tôi đang tìm người bán rẫy để trả nợ nhưng chưa bán được, nếu không trả được nợ tôi đồng ý để Cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt trong suốt quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa và không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.*

*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, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

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 Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc còn nợ của hợp đồng tín dụng là 1.350.000.000 đồng và số tiền lãi mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chưa thanh toán.

## 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 Toà án*: Đây là vụ án dân sự về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" do nguyên đơn là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đứng đơn khởi kiện. Bị đơn là ông Nguyễn Văn D có nơi cư trú tại thôn 9, xã ĐƠ, 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 3 Điều 26; điểm a 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, bị đơn là ông Nguyễn Văn D và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần *(riêng ông D đã được Tòa án tiến hành lấy lời khai và có trình bày rõ nội dung nguyện vọng của mình, sau đó vắng mặt).* Việc các đương sự nói trên vắng mặt là đương nhiên từ chối quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227; 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự 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 vắng mặt ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ, nhưng căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số: 5617-LAV-202200774 ngày 25 tháng 3 năm 2022; Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 007063/HĐTC-QSDĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn D; lời trình bày của ông Nguyễn Chí C là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, lời trình bày thừa nhận của ông D trong quá trình thu thập chứng cứ. Hội đồng xét xử có thể khẳng định, việc ông Nguyễn Văn D có vay của Ngân hàng với số tiền gốc là 1.350.000.000 đồng nhằm mục đích mua diện tích đất vườn 1,7ha là có thật. Để đảm bảo khoản vay, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ đã thế chấp cho Ngân hàng 01 Quyền cử dụng đất số: BK 442784 do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Đinh Quang Đông và bà Nguyễn Thị Trang vào ngày 21 tháng 10 năm 2019, được chỉnh lý trang IV chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ cùng địa chỉ thường trú tại đội 4, xã NT, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định theo Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 210 được UBND xã ĐƠ chứng thực ngày 07 tháng 12 năm 2021, hồ sơ số 000.09.69.H10-211209-0008 được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước vào ngày 13 tháng 12 năm 2021 với diện tích Đ 17.905.1m$^2$; tờ bản đồ số 14; thửa đất số 97; tọa lạc tại thôn 3, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, đã quá kỳ hạn trả nợ lãi của Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Cho nên, về phía đại diện Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ phải có trách nhiệm liên đới trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc đã vay là 1.350.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với pháp luật nên được chấp nhận.

*[2.2] Đối với yêu cầu tính lãi*:

Đối với Hợp đồng tín dụng số: 5617-LAV-202200774 của khoản tiền vay là 1.350.000.000 đồng thì các bên thỏa thuận về thời hạn vay 60 tháng; lãi suất trong hạn 10,3%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Tuy nhiên, xét thấy ông Nguyễn Văn D từ khi vay cho đến nay vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng được một khoản tiền lãi nào. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ, phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số tiền lãi của khoản vay 1.350.000.000 đồng bao gồm: Tiền lãi trong hạn là 338.568.904 đồng; tiền lãi chậm trả trong hạn là 26.147.220 đồng, tổng cộng là 364.716.124 đồng, theo bảng kê tính lãi tiền vay lập ngày 20 tháng 9 năm 2024 là phù hợp với sự thoả thuận lãi suất giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng đã ký, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*[2.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007063/HĐTC-QSDĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đã được đăng ký thế chấp tại tại Văn phòng Công chứng Ngọc Huy 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. Trong đó, Quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ thế chấp cho Ngân hàng vay tiền. Việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật nên được công nhận. Cụ thể, trong trường hợp ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ 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 là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thôn 3, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp suối; phía Nam giáp thửa đất số 99; phía Đông giáp thửa đất số 235; phía Tây giáp thửa đất số 105, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 442784 do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Đinh Quang Đông và bà Nguyễn Thị Trang vào ngày 21 tháng 10 năm 2019, được chỉnh lý trang IV chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ cùng địa chỉ thường trú tại đội 4, xã NT, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định theo hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ số 210 được UBND xã ĐƠ chứng thực ngày 07 tháng 12 năm 2021, hồ sơ số 000.09.69.H10-211209-0008 được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước vào ngày 13 tháng 12 năm 2021. Trên phần đất có 500 cây cà phê trồng năm 2018; 300 cây điều điều trồng năm 2018; 01cây mít trồng năm 2018; 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 100m$^2$, kết cấu tường xây có tô trát, nền lát bằng gạch men, xây dựng năm 2015; 01 mái hiên có diện tích 25 m$^2$ , kết cấu mái lợp tôn, nền lát bằng xi măng, xây dựng vào năm 2015.

**[3]** Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu. Do Ngân hàng đã tạm ứng số tiền chi phí nêu trên nên ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Đ phải 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 dân sự sơ thẩm:** Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

***Vì các lẽ trên;***

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 266; Điều 227; 228; 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;

- Căn cứ vào các Điều 90; 91; 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ vào 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 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agibank) về tranh chấp** "***Hợp đồng tín dụng***".

**2. Tuyên xử:**

Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ phải có trách nhiệm liên đới thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền gốc đã vay là 1.350.000.000 đồng và các khoản tiền lãi là 364.716.124 đồng. Tổng cộng gốc và lãi suất là 1.714.716.124 đồng.

Trường hợp ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại thôn 3, xã ĐƠ, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước. Có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp suối; phía Nam giáp thửa đất số 99; phía Đông giáp thửa đất số 235; phía Tây giáp thửa đất số 105, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 442784 do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Đinh Quang Đông và bà Nguyễn Thị Trang vào ngày 21 tháng 10 năm 2019, được chỉnh lý trang IV chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ cùng địa chỉ thường trú tại đội 4, xã NT, huyện Nghĩa Hưng, tỉnh Nam Định theo hợp đồng Chuyển nhượng QSDĐ số 210 được UBND xã ĐƠ chứng thực ngày 07 tháng 12 năm 2021, hồ sơ số 000.09.69.H10-211209-0008 được xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước vào ngày 13 tháng 12 năm 2021. Trên phần đất có 500 cây cà phê trồng năm 2018; 300 cây điều điều trồng năm 2018; 01cây mít trồng năm 2018; 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 100m$^2$, kết cấu tường xây có tô trát, nền lát bằng gạch men, xây dựng năm 2015; 01 mái

hiên có diện tích 25 $m^2$, kết cấu mái lợp tôn, nền lát bằng xi măng, xây dựng vào năm 2015 để thu hồi tiền nợ.

Sau khi ông Nguyễn Văn D thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn D các giấy tờ về tài sản đã thế chấp như đã viện dẫn.

**3.** Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

**4. Án phí dân sự sơ thẩm**: Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu là 63.441.483 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí là 29.658.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006649 ngày 06 tháng 11 năm 2023 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 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 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**: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết tại địa phương.

***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***