

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 39/2024/DS-ST

Ngày: 16/9/2024

“Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan; ông Trịnh Duy Phước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 16/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/TLST-DS ngày 14/5/2024 “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2024/QĐXXST-DS ngày 16/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S (S1); địa chỉ: 2 N, phường V, Quận C, TP .. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Quốc B, Phó Giám đốc Chi nhánh G1 kiêm Trưởng phòng G2; địa chỉ Phòng G2: Số B H, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Theo Quyết định số 3525/2023/QĐ-PC ngày 25/12/2023 của Tổng G, người đại diện theo pháp luật của S1). Ông B có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Tổ A, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà T1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông Lý Quốc B, có nội dung như sau: Vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là Ngân hàng) thông qua tại Phòng G2, tổng số tiền gốc 13.000.000.000đ (Mười ba tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số LD 1910800212 ngày 18/4/2019 và Hợp đồng tín dụng số 202025292667 ngày 21/10/2020 và các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng theo 04 giấy nhận nợ như sau:

1. Giấy nhận nợ số LD 2325800327 ngày 15/9/2023;

- Ngày vay tiền: Ngày 15/9/2023;
- Số tiền giải ngân: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng);
- Ngày đáo hạn: Ngày 15/3/2024;
- Số tiền dư nợ: 1.000.000đ (Một triệu đồng).
- 2. Giấy nhận nợ số LD 2327600624 ngày 03/10/2023;
- Ngày vay tiền: Ngày 03/10/2023;
- Số tiền giải ngân: 6.800.000.000đ (Sáu tỷ, tám trăm triệu đồng);
- Ngày đáo hạn: Ngày 03/4/2024;
- Số tiền dư nợ: 6.800.000.000đ (Sáu tỷ, tám trăm triệu đồng).
- 3. Giấy nhận nợ số LD 2327600652 ngày 03/10/2023;
- Ngày vay tiền: Ngày 03/10/2023;
- Số tiền giải ngân: 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng);
- Ngày đáo hạn: Ngày 03/4/2024;
- Số tiền dư nợ: 759.000.000đ (Bảy trăm năm mươi chín triệu đồng).
- 4. Giấy nhận nợ số LD 2327800491 ngày 05/10/2023;
- Ngày vay tiền: Ngày 05/10/2023;
- Số tiền giải ngân: 4.300.000.000đ (Bốn tỷ, ba trăm triệu đồng);
- Ngày đáo hạn: Ngày 05/4/2024;
- Số tiền dư nợ: 4.300.000.000đ (Bốn tỷ, ba trăm triệu đồng).

Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ là 06 tháng; mục đích vay, mua bán nông sản; lãi suất áp dụng tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh theo lãi suất quy định của Ngân hàng (tại thời điểm ông T, bà T1 nhận nợ là 09%/năm); lãi suất quá hạn là 150% của lãi suất trong hạn. Để bảo đảm khoản vay, ông T, bà T1 đã thế chấp tài sản là 04 bất động sản theo 02 hợp đồng thế chấp như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 332/2019/PGD-AK được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh G vào ngày 18/4/2019 và sửa đổi bổ sung và công chứng lần 01 vào ngày 21/10/2020, lần 02 vào ngày 14/3/2022 và lần 03 vào ngày 06/10/2022, tài sản thế chấp là:

- + Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m²; địa chỉ: Khu Q, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 162,5m²) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (GCNQSD) số BN 392275 do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 10/5/2013;

- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 525/2022/PGD-AK được công chứng tại Phòng C tỉnh Gia Lai vào ngày 06/10/2022, thế chấp:

- + Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số AL 647804 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 09/4/2008;

- + Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 70m²) tại GCNQSD số BL 610032 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 02/8/2012;

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số BD 230250 do UBND thị xã A cấp cho bà T1 vào ngày 25/8/2011.

Quá trình sử dụng vốn vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ và bà T1 bị tạm giam nên cha, mẹ của bị đơn đã trả số tiền cho Ngân hàng số tiền 1.140.000.000đ tiền gốc. Đến nay số tiền gốc còn nợ là 11.860.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 16/9/2024 (lãi trong hạn 980.735.413đ, lãi quá hạn 277.697.623), tổng cộng gốc và lãi là 13.118.433.036đ. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc và lãi nêu trên và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thi hành xong khoản tiền theo hợp đồng. Nếu như bị đơn không trả được số nợ trên thì nguyên đơn yêu cầu xử lý toàn bộ tài sản là 04 bất động sản đã thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi số nợ gốc và lãi.

* Bị đơn bà Trần Thị Thu T1 có bản khai trong hồ sơ và ông Nguyễn Hữu T có lời khai tại phiên tòa, thể hiện: Vợ chồng ông T và bà T1 có ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 13.000.000.000đ (Mười ba tỷ đồng) và có thế chấp tài sản là nhà, đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại đường H, thuộc phường T và phường A, thị xã A (04 thửa đất) như sau: Thửa đất số 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m² (Phường T); thửa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; thửa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; thửa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m² (Phường A), tại S1 thông qua tại Phòng G2 theo các hợp đồng và giấy nhận nợ như nguyên đơn trình bày. Do việc làm ăn không thuận lợi nên chưa trả hết số nợ gốc, lãi cho ngân hàng, đến nay còn nợ tiền gốc là 11.860.000.000đ và toàn bộ lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký là đúng sự thật. Hôm nay, Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả gốc, lãi tổng cộng là 13.118.433.036đ thì bị đơn đồng ý trả chứ không có ý kiến gì. Nhưng vì bà T1 đang bị tạm giam nên bị đơn đồng ý để Ngân hàng xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp tại 04 thửa đất nêu trên theo như hiện trạng sơ đồ xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã An.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông T, bà T1 phải trả cho S1 số tiền gốc là 11.860.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 16/9/2024 (trong hạn 980.735.413đ, lãi quá hạn 277.697.623), tổng cộng gốc và lãi là 13.118.433.036đ và tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 17/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Nếu như ông T, bà T1 không trả được nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý các tài sản thế chấp theo 02 hợp đồng thế chấp các bên đã ký (Hiện trạng theo sơ đồ xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã A). Về chi phí tố tụng bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền 5.400.000đ. Về án phí, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngân hàng TMCP S, khởi kiện vợ chồng ông T và bà T1 có địa chỉ phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai để yêu cầu phải trả số tiền gốc và lãi còn nợ. Các đương sự trình bày, trong hợp đồng thể hiện mục đích vay vốn để mua bán nông sản nhưng thực chất ông T, bà T1 vay vốn về có sử dụng để mở dịch vụ ăn uống và chi tiêu gia đình chứ không phải dùng toàn bộ nguồn vốn đã vay sử dụng mua bán nông sản như trong hợp đồng tín dụng. Vì vậy, đây là vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng với việc cung cấp tài liệu, chứng cứ là các hợp đồng thế chấp tài sản, các hợp đồng tín dụng và các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng cùng với 04 Giấy nhận nợ; Giấy nhận nợ số LD 2325800327 ngày 15/9/2023, số tiền vay 1.000.000.000đ, số tiền dư nợ: 1.000.000đ; Giấy nhận nợ số LD 2327600624 ngày 03/10/2023, số tiền vay 6.800.000.000đ, số tiền dư nợ: 6.800.000.000đ; Giấy nhận nợ số LD 2327600652 ngày 03/10/2023, số tiền vay 900.000.000đ, số tiền dư nợ: 759.000.000đ; Giấy nhận nợ số LD 2327800491 ngày 05/10/2023, số tiền vay 4.300.000.000đ, số tiền dư nợ: 4.300.000.000đ và lời khai của bị đơn thì xác định: Ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 có thế chấp tài sản là nhà, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng 04 thửa đất thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m² (Phường T); thửa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; thửa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; thửa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m² (Phường A), để vay số tiền gốc 13.000.000.000đ (Mười ba tỷ đồng) tại S1. Hiện nay, ông T, bà T1 còn nợ số tiền gốc là 11.860.000.000đ, tiền lãi tính đến ngày 16/9/2024 lãi trong hạn 980.735.413đ, lãi quá hạn 277.697.623, tổng cộng gốc và lãi là 13.118.433.036đ chưa trả nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ nói trên cho Ngân hàng.

[4] Về hợp đồng tín dụng: Xét Hợp đồng tín dụng số LD 1910800212 ngày 18/4/2019, Hợp đồng tín dụng số 202025292667 ngày 21/10/2020 các Thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng nêu trên và các giấy nhận nợ, đã được các bên giao kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trên cơ sở tự nguyện; nội dung và mục đích hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà T1 đã vi phạm hợp đồng, không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả tiền gốc và tiền lãi nói trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về tài sản thế chấp: Tài sản ông T, bà T1 thế chấp để đảm bảo khoản tiền vay là nhà, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng 04 thửa đất theo 02 hợp đồng thế chấp như sau:

- Thửa đất 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m²; địa chỉ: Khu Q, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 162,5m²) tại GCNQSD số BN 392275 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày

10/5/2013 tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 332/2019/PGD-AK được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh G vào ngày 18/4/2019 và sửa đổi bổ sung và công chứng lần 01 vào ngày 21/10/2020, lần 02 vào ngày 14/3/2022 và lần 03 vào ngày 06/10/2022.

- Thừa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số AL 647804 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 09/4/2008;

- Thừa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai (Trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 70m²) tại GCNQSD số BL 610032 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 02/8/2012;

- Thừa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số BD 230250 do UBND thị xã A cấp cho bà T1 vào ngày 25/8/2011; theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 525/2022/PGD-AK được công chứng tại Phòng C tỉnh Gia Lai vào ngày 06/10/2022.

[6] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Qua kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 đối với tài sản thế chấp cho Ngân hàng không có phát sinh tranh chấp hay yêu cầu gì từ cá nhân, cơ quan, tổ chức. Tuy nhiên, tài sản được hình thành trên 04 thửa đất có khác so với thời điểm thế chấp. Đối với thửa đất 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m² trong GCNQSD tại thời điểm thế chấp thì có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 162,5m². Nhưng theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất diện tích 375m² có nhà cấp IV ký hiệu G1 diện tích 82m²; nhà cấp IV ký hiệu G2 diện tích 30m²; nhà làm quán kinh doanh (chỉ có trụ xây gạch và phần mái che kèo bằng sắt lợp ngói, không xây tường được ký hiệu A, B, C), ký hiệu A diện tích 131,2m²; ký hiệu B diện tích 16m²; ký hiệu C diện tích 16m² và có hồ để nuôi cá, được ký hiệu D. Ngoài ra, có phần đan điền tích 9,2m² và phần mái nhà tích 12,5m² của căn nhà thuộc thửa đất số 58 (của ông T, bà T1) nằm lấn không gian của thửa đất số 59. Đối với 03 thửa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; thửa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m² thửa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m² thì trong GCNQSD tại thời điểm thế chấp trên chỉ có thửa đất số 82 có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 70m². Nhưng theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ thì trên toàn bộ 03 thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích 132,3m² (nằm trên thửa 81 là 46,8m², nằm trên thửa 82 là 80,3m² và nằm trên thửa 82C là 5,2m²) có tường rào bao quanh và cổng của căn nhà nói trên.

- Tại phiên toà ông T khai, thửa đất số 59 diện tích 375m² do vợ chồng ông T dùng làm quán để làm dịch vụ ăn, uống nên sau khi thế chấp có xây dựng thêm các nhà chòi, hồ cá nên có khác với lúc thế chấp. Còn 03 thửa đất số 81, thửa đất số 82 và thửa đất số 82C, vợ chồng ông T làm nhà để ở nên xây dựng và sửa chữa thành căn nhà cấp IV diện tích 132,3m² bao trùm cả 03 thửa đất. Các thửa đất và tài sản trên đất nêu trên vợ chồng ông T, bà T1 đã thế chấp Ngân hàng nên đồng ý để Ngân hàng xử lý toàn bộ nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất theo như sơ đồ đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024.

Ông T và bà T1 không có ý kiến hay tranh chấp gì đối với các tài sản trên các thửa đất đã phát sinh sau khi thế chấp như nêu ở trên. Do đó, Hợp đồng thế chấp tài sản số 332/2019/PGD-AK được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh G vào ngày 18/4/2019 và sửa đổi bổ sung và công chứng lần 01 vào ngày 21/10/2020, lần 02 vào ngày 14/3/2022 và lần 03 vào ngày 06/10/2022 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 525/2022/PGD-AK được công chứng tại Phòng C tỉnh Gia Lai vào ngày 06/10/2022, được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai nên có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự, nên được chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.400.000đ. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 5.400.000đ.

[8] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải nộp số tiền 121.118.433đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S (S1).

1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 phải trả cho Ngân hàng TMCP S (S1) thông qua Phòng G2, số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số LD 1910800212 ngày 18/4/2019; Hợp đồng tín dụng số 202025292667 ngày 21/10/2020; các thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng; Giấy nhận nợ số LD 2325800327 ngày 15/9/2023; Giấy nhận nợ số LD 2327600624 ngày 03/10/2023; Giấy nhận nợ số LD 2327600652 ngày 03/10/2023; Giấy nhận nợ số LD 2327800491 ngày 05/10/2023, gồm:

+ Số tiền gốc: 11.860.000.000đ (Mười một tỷ, tám trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Số tiền lãi tính đến ngày 16/9/2024 (trong đó lãi trong hạn 980.735.413đ, lãi quá hạn 277.697.623đ) tổng tiền lãi là: 1.258.433.036đ (Một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, bốn trăm ba mươi ba nghìn, không trăm ba mươi sáu đồng).

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/9/2024) cho đến khi thi hành án xong bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nói trên. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định này cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Về xử lý tài sản thế chấp: Trường hợp sau khi án có hiệu lực pháp luật bị đơn ông T và T1 không trả được số nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo 02 hợp đồng như sau:

2.2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 332/2019/PGD-AK được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh G vào ngày 18/4/2019 và sửa đổi bổ sung theo thỏa thuận, tài sản thế chấp là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 59, tờ bản đồ 00, diện tích 375m², trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 162,5m² (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 thì có nhà cấp IV ký hiệu G1 diện tích 82m²; nhà cấp IV ký hiệu G2 diện tích 30m²; nhà làm quán kinh doanh, chỉ có trụ xây gạch và phần mái che kèo bằng sắt lợp ngói, không xây tường được ký hiệu A, B, C; nhà quán ký hiệu A diện tích 131,2m²; nhà quán K diện tích 16m²; nhà quán K1 diện tích 16m² và có hồ nước để nuôi cá, được ký hiệu D và có phần đan dĩ diện tích 9,2m², phần mái nhà tích 12,5m² của căn nhà thuộc thửa đất số 58 (của ông T, bà T1) nằm lấn không gian của thửa đất số 59), theo GCNQSD số BN 392275 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 10/5/2013; địa chỉ: Tổ A, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai. (Kèm theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ và đo, vẽ ngày 30/7/2024).

2.2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 525/2022/PGD-AK được công chứng tại Phòng C tỉnh Gia Lai vào ngày 06/10/2022, tài sản thế chấp là:

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 81, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số AL 647804 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 09/4/2008;

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 82C, tờ bản đồ 00, diện tích 108,8m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai tại GCNQSD số BD 230250 do UBND thị xã A cấp cho bà T1 vào ngày 25/8/2011.

+ Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 82, tờ bản đồ 00, diện tích 125m²; địa chỉ: Khu Q đường H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai, trên thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích xây dựng 70m² tại GCNQSD

số BL 610032 do UBND thị xã A cấp cho ông T, bà T1 vào ngày 02/8/2012 (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2024 thì trên toàn bộ 03 thửa đất có căn nhà cấp IV diện tích 132,3m² (nằm trên thửa 81 là 46,8m², nằm trên thửa 82 là 80,3m², nằm trên thửa 82C là 5,2m²) có tường rào bao quanh và cổng của căn nhà nói trên (Kèm theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ và đo, vẽ ngày 30/7/2024).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.400.000đ, ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S (S1) thông qua Phòng G2, số tiền 5.400.000đ (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án về khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên, cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 121.118.433đ (Một trăm hai mươi một triệu, một trăm mười tám nghìn, bốn trăm ba mươi ba đồng).

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP S (S1) thông qua Phòng G2, số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.226.986đ (Sáu mươi triệu, hai trăm hai mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền số 0013067 ngày 14/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

5. Về thời hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 16/9/2024) các đương sự có kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

- 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX. A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn, VP.

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

Mai Trung Toàn