TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAK ĐOA
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 30/2020/DS-ST
Ngày: 19-11-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAK ĐOA, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài Thơ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Chín;

2. Ông Lê Văn Do.

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Võ Thị Mỹ Vương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đak Đoa *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Bưởi – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 11 năm 2020 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2020/TLST - DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: 02 Láng Hạ, Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Thanh Dung - Phó trưởng phòng Phòng Kế hoạch và kinh doanh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đak Đoa Đông Gia Lai (Theo Quyết định ủy quyền số 308/NHNNĐĐĐ-TH/GUQ ngày 21/10/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn Tuấn, sinh năm 1982 và bà Lâm Thị Yến, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/3/2020, bản tự khai ngày 02/6/2020, các tài liệu có tại hồ sơ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là bà Dương Thị Thanh Dung trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã cho bà Lâm Thị Yến và ông Trịnh Văn Tuấn vay tiền, theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018, chi tiết như sau: Mục đích vay vốn chăm sóc hồ tiêu, cải tạo hệ thống tưới, làm sân, tường rào, sửa kho, thuê đất rẫy, mua trụ tiêu; lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 9%/năm; phương thức cho vay từng lần; thời hạn vay 12 tháng; kỳ hạn trả nợ lãi: 3 tháng/kỳ vào ngày 25 của tháng thứ ba (thỏa thuận trả lãi hàng tháng); số tiền vay đã nhận 1.400.000.000 đồng; dư nợ gốc hiện tại: 1.400.000.000 đồng; đã trả nợ lãi: 126.345.204 đồng (ngày trả tiền lãi cuối cùng vào ngày 07/10/2019). Ngày 07/10/2019 cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc đối với số tiền 1.400.000.000 đồng đến ngày 09/10/2020 và giữ nguyên nhóm nợ.

- Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017, chi tiết như sau: Mục đích vay vốn mua đất rẫy, cải tạo hệ thống tưới, trồng tiêu; lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết hợp đồng là 11%/năm; phương thức cho vay từng lần; thời hạn vay 24 tháng; kỳ hạn trả nợ gốc 06/9/2018: 10.000.000 đồng; kỳ hạn trả nợ lãi: 12 tháng/kỳ; số tiền vay đã nhận 400.000.000 đồng; dư nợ gốc hiện tại: 390.000.000 đồng; đã trả nợ gốc: 10.000.000 đồng; đã trả nợ lãi: 90.864585 đồng. Ngày 05/9/2019 cơ cấu lại thời hạn trả nợ gốc đối với số tiền 390.000.000 đồng đến ngày 06/9/2020 và giữ nguyên nhóm nợ.

- Khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Tài sản thế chấp gồm:

+ Đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 18, 12; thửa đất số: 395, 2, 52; diện tích đất ở 400 m^2, đất vườn 2.180 m^2, đất 1L 1.132 m^2, đất LN 2.464 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 734707 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 30/5/2002 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

+ Đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 6, 8; thửa đất số: 10, 11, 12, 17, 158, 161. Diện tích đất LN 14.730 m^2; đất ĐRM 7.895 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134094 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 26/12/1998 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

+ Đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 312, 313, 314; diện tích 2.971 m^2 theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 546943 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/7/2015 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

- Khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017 đảm bảo theo 02 Hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1328/HĐTC ngày 19/01/2017, đã được chứng thực ngày 19/01/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Tài sản thế chấp gồm: Đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (tờ bản đồ số: 43; thửa đất số: 134, 135) tại làng Đê Hoch, xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Đất trồng cây LN 5.087 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 712979 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 27/12/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 13668/HĐTC ngày 07/10/2016, đã được chứng thực ngày 10/10/2016 tại Ủy ban nhân dân xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Tài sản thế chấp gồm: Đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (tờ bản đồ số: 37; thửa đất số: 280) tại làng Đê Klanh, xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Diện tích 5032 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822545 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 15/9/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến; đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất (tờ bản đồ số: 37; thửa đất số: 273) tại làng Đê Klanh, xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Diện tích 3782,3 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822551 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/9/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Tính đến ngày 19/11/2020 ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến còn nợ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tổng số tiền là 1.991.153.053 đồng, cụ thể: Theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 140.153.425 đồng và số tiền lãi quá hạn là 7.076.712 đồng; Theo Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017 số tiền nợ gốc là 390.000.000 đồng, số tiền nợ lãi trong hạn là 49.573.333 đồng và số tiền lãi quá hạn là 4.349.583 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nên đã vi phạm các điều khoản ký kết giữa hai bên là không trả nợ lãi đúng hạn theo kỳ hạn trả lãi đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018.

- Về phương thức và thời hạn trả nợ: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 một lần số tiền tính đến ngày 19/11/2020 là: 1.547.230.137 đồng.

Ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 kể từ ngày 20/11/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Về quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo: Trường hợp ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Đối với số nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018; 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1328/HĐTC ngày 19/01/2017 và 13668/HĐTC ngày 07/10/2016, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai được thế chấp để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017 thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không yêu cầu giải quyết, vì tại thời điểm khởi kiện vào ngày 04/3/2020 ông Tuấn và bà Yến chưa vi phạm thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận đã ký kết.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên yêu cầu bị đơn phải trả lại toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là 10.000.000đồng.

- Về án phí: Do bị đơn vi phạm thời hạn trả nợ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

***Tại phiên tòa bị đơn ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến vắng mặt, nhưng tại bản tự khai ngày 18/6/2020 có tại hồ sơ vụ án có lời trình bày*:**

Ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến thừa nhận có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 09/3/2020 là 1.450.054.795đồng. Khi vay, ông Tuấn và bà Yến có thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 712979 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 27/12/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 734707 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 30/5/2002 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134094 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 26/12/1998 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 546943 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/7/2015 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822545 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 15/9/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 822551 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/9/2016 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Khi đến hạn trả nợ theo điều khoản ký kết với Ngân hàng thì ông Tuấn và bà Yến không thực hiện được vì lý do thời tiết hạn hán kéo dài, giá cà phê và tiêu hạ, cây chết, kinh tế suy sụp. Ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến xin Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam xem xét và tạo điều kiện giảm lãi cho ông bà, ông bà xin trả số tiền lãi còn nợ Ngân hàng trong thời gian 6 tháng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đối với bị đơn ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên toà, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

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 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:

Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi cư trú cuối cùng của bị đơn ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến tại huyện Đak Đoa, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa theo lãnh thổ và cấp xét xử, quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hợp đồng giao kết giữa hai bên chủ thể trong đó có một bên chủ thể Ngân hàng là tổ chức tín dụng có đăng ký kinh doanh và một bên là bị đơn không có đăng ký kinh doanh, nên tranh chấp trong vụ án này được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự và Luật các tổ chức tín dụng.

Bị đơn ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng của vụ án theo quy định tại Điều 178 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến đều vắng mặt không có lý do. Như vậy, ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì

vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt bị đơn quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp nên nó phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Bị đơn đã không thanh toán đúng hạn khoản nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 cho Ngân hàng tính đến ngày 19/11/2020 với tổng số tiền là 1.547.230.137 đồng và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 20/11/2020 cho đến khi ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không yêu cầu ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến trả, vì tại thời điểm khởi kiện vào ngày 04/3/2020 ông Tuấn và bà Yến chưa vi phạm thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận đã ký kết, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về xử lý tài sản thế chấp: Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến không trả được số nợ trên thì Tòa án cho xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử thấy rằng khi vay tiền, để bảo đảm cho khoản nợ vay nói trên, bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn các tài sản thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu hợp pháp của mình, tài sản gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 18, 12; thửa đất số: 395, 2, 52; diện tích đất ở 400 m^2, đất vườn 2.180 m^2, đất 1L 1.132 m^2, đất LN 2.464 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 734707 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 30/5/2002 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 6, 8; thửa đất số: 10, 11, 12, 17, 158, 161. Diện tích đất LN 14.730 m^2; đất ĐRM 7.895 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134094 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 26/12/1998 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 312, 313, 314; diện tích 2.971 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 546943 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/7/2015 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai thì thấy rằng: Việc thế chấp tài sản thể hiện ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công chứng hợp pháp nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 07/9/2020, Hội đồng xem xét và thẩm định tại chỗ xác định: Tại thời điểm xem xét và thẩm định tại chỗ các thửa đất và tài sản trên đất nêu trên do ông Tuấn và bà Yến quản lý, sử dụng. Ủy ban nhân dân xã Nam Yang xác nhận chưa nhận đơn tranh chấp đối với các thửa đất và tài sản trên đất nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định các thửa đất và tài sản trên đất nêu trên hiện không có tranh chấp.

Đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 06, diện tích: 7895m^2, mục đích sử dụng: đất rau màu, thời gian sử dụng: 12/2018 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134094 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 26/12/1998 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn thì thời gian sử dụng đã hết vào tháng 12/2018. Căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 2 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai thì thửa đất này ông Trịnh Văn Tuấn được tiếp tục sử dụng theo quy định mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Đối với 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 1328/HĐTC ngày 19/01/2017 và 13668/HĐTC ngày 07/10/2016, đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Đak Krong, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai được thế chấp để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét xử lý tài sản theo 02 hợp đồng thế chấp nêu trên, vì khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1324/HĐTD ngày 06/9/2017 chưa đến thời hạn trả nợ gốc và nợ lãi theo thỏa thuận, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì vậy căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp đủ. Do vậy, ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải hoàn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng (*mười triệu đồng*).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm là 58.416.904 đồng (*năm mươi tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn chín trăm lẻ bốn đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 119, Điều 299, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng khoản 2 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

2. Buộc ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018 một lần số tiền 1.547.230.137 đồng (*một tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn một trăm ba mươi bảy đồng*). Trong đó số tiền nợ gốc là 1.400.000.000 đồng (*một tỷ bốn trăm triệu đồng*), số tiền nợ lãi trong hạn là 140.153.425 đồng (*một trăm bốn mươi triệu một trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm hai lăm đồng*) và số tiền lãi quá hạn là 7.076.712 đồng (*bảy triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai đồng*), tính đến ngày 19/11/2020.

Và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 20/11/2020 cho đến khi ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 1376/HĐTD ngày 10/10/2018.

3. Trong trường hợp ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến không trả được hoặc trả không đủ số tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, thì Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại tài sản ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến thế chấp để thu hồi nợ, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1379/HĐTC ngày 09/10/2017, đã được chứng thực ngày 09/10/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 18, 12; thửa đất số: 395, 2, 52; diện tích đất ở 400 m^2, đất vườn 2.180 m^2, đất 1L 1.132 m^2, đất LN 2.464 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 734707 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 30/5/2002 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 6, 8; thửa đất số: 10, 11, 12, 17, 158, 161. Diện tích đất LN 14.730 m^2; đất ĐRM 7.895 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 134094 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 26/12/1998 cho ông Trịnh Hữu Nhu, đến ngày 28/3/2013 chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn Tuấn.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thôn 1, xã Nam Yang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai; tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 312, 313, 314; diện tích 2.971 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 546943 do Ủy ban nhân dân huyện Đak Đoa cấp ngày 21/7/2015 cho ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000đồng (*mười triệu đồng*).

5. Về án phí: Buộc ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.416.904 đồng (*năm mươi tám triệu bốn trăm mười sáu nghìn chín trăm lẻ bốn đồng*). Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.750.821đồng theo biên lai thu tiền số 0005452 ngày 02/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

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 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Ngân hàng Nông nghiệp và phát

triển nông thôn Việt Nam có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn ông Trịnh Văn Tuấn và bà Lâm Thị Yến vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đak Đoa;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ/VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hoài Thơ

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 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.

Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán**
Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngà

<u>Nơi nhận</u>:
-VKS TP PleiKu
-Công an TP PleiKu.
-Thi hành án D.S
- Người tham gia tố tụng.
- Bị cáo.
-Lưu HS/HS

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ngà