TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2022/DS-ST
Ngày 31/5/2022
"V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huy

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lan và bà Nguyễn Thị Mý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam - Thư ký Toà án Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà: Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; địa chỉ: Số 130 đường L, quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Trung H, địa chỉ: Số 01 đường Đ, phường S, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (theo văn bản ủy quyền số 95/QĐ-DAB ngày 01/10/2020 của Giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh Gia Lai). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng; địa chỉ: Làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hoàng Thị Đ, địa chỉ: Làng K, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Phạm Văn D, sinh năm 1971, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Hiện đang chấp hành án tại Trại giam Gia Trung, địa chỉ: Xã Đ, huyện Y, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Bà Phạm Thị Nh, địa chỉ: Làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Nguyễn Văn U, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Hiện đang tạm giam tại Trại tạm giam Công an tỉnh Gia Lai, địa chỉ: Phường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Văn Th, địa chỉ: Làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Ông Võ Văn X, địa chỉ: Làng O rê 2, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01 tháng 10 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng A, Chi nhánh Gia Lai (sau đây gọi là Ngân hàng) cho ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng vay tiền cụ thể như sau:

Tại Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N0641/118 ngày 27/7/2018, Ngân hàng A, Chi nhánh Gia Lai cho ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng vay số tiền là 600.000.000đ, đã giải ngân ngày 27/7/2018 theo Bảng kê rút vốn kiêm giấy nhận nợ. Thời hạn cho vay từ ngày 28/7/2018 đến ngày 27/7/2019. Mục đích vay là để đầu tư chăm sóc cà phê và tiêu, trồng tiêu mới. Lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn. Ông Kh, bà Ng chưa trả tiền nợ gốc, chỉ trả tiền lãi tính đến ngày 01/10/2020 là 33.600.000đ (ba mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Biện pháp bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng vay theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số N8311/HĐTC ngày 21/7/2017 (Hợp đồng thế chấp), bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 61 (nay là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51) tại làng Mèo, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287997 ngày 12/10/2009 cho ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng.

- Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 50 (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện đã được tách thành 02 thửa là thửa đất số 221 và 225, tờ bản đồ số 33) tại làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai, được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 765325 ngày 29/7/2011 cho ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng phải trả số tiền nợ gốc là 600.000.000đ, nợ lãi trong hạn là 32.400.000đ và nợ lãi quá hạn là 218.810.959đ. Trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì được quyền xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với một phần diện tích đất do ông Võ Văn X đang sử dụng và không yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích đất do ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Nh đang sử dụng vì lý do theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện thửa đất đang do người khác sử dụng, nguyên đơn sẽ yêu cầu giải quyết tranh chấp sau.

2. Lời khai của bị đơn là ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Kh, bà Ng vắng mặt, không đưa ra ý kiến, yêu cầu và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn U, bà Phạm Thị Nh và ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Năm 2013, ông Nguyễn Văn U và bà Phạm Thị Nh có nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng quyền sử dụng đất thửa đất có chiều ngang 10m giáp đường liên xã, chiều dài 40m, tại làng O, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Kh, bà Ng;

- Phía Tây giáp đất ông Phái;

- Phía Nam giáp đường liên xã;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của ông Kh, bà Ng;

Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng, ông U và bà Nh đã trả cho ông Kh, bà Ng số tiền 90.000.000 đồng, số tiền còn lại là 10.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ giao đủ tiền. Giữa ông U, bà Nh và ông Kh, bà Ng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực.

Cũng trong năm 2013, ông U và bà Nh đào giếng, xây nhà, làm sân bê tông, mái hiên, cổng và hàng rào tại phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên, toàn bộ tài sản này có hàng rào bao quanh, phân định ranh giới với phần còn lại của thửa đất của ông Kh, bà Ng. Trước khi xây nhà, ông U và bà Nh có nói với ông Kh, bà Ng về việc ông U và bà Nh sẽ xây nhà cho con trai là ông Nguyễn Văn Th ở, lúc đó ông Kh, bà Ng đồng ý. Sau khi xây xong nhà (cũng trong năm 2013), ông Th dọn về tại nhà tại thửa đất nêu trên ở cho đến hiện nay. Giữa ông U, bà Nh và ông Th không có lập hợp đồng về việc tặng cho quyền sử dụng đất. Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là tài sản của ông U và bà Nh tạo lập.

Ông U và bà Nh có nhiều lần yêu cầu ông Kh, bà Ng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tuy nhiên cho đến nay ông Kh, bà Ng vẫn không làm.

Từ thời điểm ông U và bà Nh nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho đến nay, các ông bà không chứng kiến và cũng không biết việc cán bộ Ngân hàng đến thẩm định giá đối với thửa đất của ông Kh, bà Ng. Ông, bà cũng không biết việc ông Kh, bà Ng thế chấp quyền sử dụng đất trong đó thửa đất mà ông Kh, bà Ng đã chuyển nhượng cho ông, bà để vay tiền tại Ngân hàng.

Ông U, bà Nh không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà Nh và ông Kh, bà Ng trong vụ án này. Ông U, bà Nh cũng không đồng ý việc xử lý tài sản đối với thửa đất mà ông U, bà Nh đã nhận chuyển nhượng của ông Kh, bà Ng nêu trên và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất để thu hồi nợ.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Đ trình bày:

Vào năm 2009, bà Hoàng Thị Đ và chồng là ông Phạm Văn D có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu Để quyền sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 61, nay là thửa đất số 1, tờ bản đồ số 51, diện tích 9.750m^2, tại làng Mèo, xã G, huyện G, tỉnh Gia Lai. Thời điểm nhận chuyển nhượng, do bà Đ và ông D đang cư trú ở Lâm Đồng, chưa đăng ký hộ khẩu tại huyện G nên đã nhờ ông Kh và bà Ng làm thủ tục cấp và đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Kh và bà Ng vay tiền tại Ngân hàng thì ông bà mới nói với bà Đ và ông D về việc ông, bà đã thế chấp thửa đất nêu trên để đảm bảo vay tiền tại Ngân hàng, tuy nhiên ông, bà không biết ông Kh, bà Ng vay tiền tại Ngân hàng nào và với số tiền là bao nhiêu. Sau khi nghe ông Kh, bà Ng nói, vì là anh em với nhau nên bà Đ cũng không có ý kiến gì, cứ nghĩ là sau đó ông Kh, bà Ng sẽ trả tiền, xóa thế chấp và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà Đ.

Thửa đất này được cấp quyền sử dụng cho ông Kh, bà Ng nhưng trên thực tế, bà Đ và ông Phạm Văn D mới là người sử dụng thửa đất. Khi bà Đ và ông D nhận thửa đất từ ông Để thì thửa đất trống, khoảng năm 2010 thì ông, bà mới trồng cây cà phê và hiện nay được 800 cây cà phê đang kinh doanh. Năm 2014, bà Đ và ông D mâu thuẫn nên ông bà đã tự thỏa thuận phân chia tài sản chung bằng văn bản, có hai vợ chồng và người làm chứng là ông Nguyễn Hữu Để và ông Hoàng Văn Kh xác nhận theo "Giấy thỏa thuận hai bên phân chia tài sản" ghi ngày 22/02/2014. Theo đó, bà Đ và ông D thỏa thuận giao quyền sử dụng thửa đất này và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà Đ. Từ năm 2014 đến nay bà Đ là người sử dụng thửa đất, cây cà phê gắn liền với thửa đất cũng do bà Đ chăm sóc, thu hoạch.

Bà Đ không có chứng cứ gì để chứng minh việc bà Đ và ông D nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Để và nhờ ông Kh, bà Ng đứng tên vì toàn bộ giấy tờ khi chuyển nhượng đều ghi tên ông Kh, bà Ng. Tuy nhiên, bà Đ và ông D là người bỏ tiền để mua thửa đất này và sử dụng ổn định đến nay, đồng thời trong văn bản thỏa thuận chia tài sản chung năm 2014, ông Kh và ông Để cũng ký vào với tư cách người làm chứng và thừa nhận thửa đất này là tài sản của bà Đ và ông D, vì vậy thửa đất này hiện nay thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà Đ. Tuy nhiên, bà Đ đồng ý việc Ngân hàng TMCP Đông Á có quyền xử lý thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi khoản nợ của ông Kh, bà Ng. Bà Đ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để bà Đ được ưu tiên mua lại tài sản này vì đây là tài sản do bà Đ nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định từ năm 2009 đến nay và không có tranh chấp.

5. Ý kiến của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn D: Ông D và bà Đ có mua một thửa đất và có nhờ ông Kh, bà Ng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/2/2014 thì ông D và bà Đ có lập văn bản thỏa thuận về việc trực tiếp quản lý và quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Đ. Ông D đề nghị tạo điều kiện để cho bà Đ toàn quyền sử dụng thửa đất này.

6. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn X trình bày:

Nguồn gốc thửa đất Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 33 là vào năm 1998, ông X và anh trai ông X là ông Vũ Văn Th từ quê vào đây lập nghiệp đã mua lại thửa đất này của người địa phương. Sau đó ông Th về quê nên tặng cho ông X thửa đất này

và ông X đã sử dụng ổn định thửa đất từ thời gian đó đến nay, không có tranh chấp. Năm 2006, ông Kh, bà Ng nhận chuyển nhượng thửa đất số 92, tờ bản đồ số 50 từ ông Cừ, thời gian đó ông X đi làm thuê ở Đăk Lăk, không ở nhà nên ông Kh, bà Ng đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả thửa đất mà ông X đang sử dụng. Sự việc này ông X hoàn toàn không biết. Cho đến gần đây, khi ông Kh, bà Ng mất khả năng trả nợ và bỏ đi khỏi địa phương, ông X liên hệ, tìm hiểu tại UBND xã G và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện G thì mới biết việc thửa đất ông X đang sử dụng đã được tách thửa và hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 765325 do UBND huyện G cấp ngày 29/7/2011 cho ông Kh, bà Ng. Thửa đất này ông X được anh ông X tặng cho và sử dụng ổn định. Ông Kh, bà Ng từ trước đến nay cũng công nhận và không có tranh chấp nên thuộc quyền sử dụng của ông X, vì vậy ông X không đồng ý để Ngân hàng xử lý phần diện tích đất này để thu hồi nợ.

7. Ý kiến của Kiểm sát viên: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đảm bảo, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định. Về việc giải quyết vụ án, 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn là ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng đã được triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn U và ông Phạm Văn D có đơn đề nghị vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ và quyền xử lý tài sản đảm bảo. Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là bản sao Hợp đồng tín dụng số N0641/118 ngày 27/7/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số N8311/HĐTC ngày 21/7/2017. Bị đơn đã được tống đạt bằng phương thức niêm yết tại nơi cư trú đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo nhưng không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định các hợp đồng trên là có thật và phát sinh hiệu lực.

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 600.000.000 đồng. Theo mục 6 của Hợp đồng tín dụng và Bảng kê rút vốn kiêm nhận nợ vay thể hiện đã giải ngân số tiền cho vay 600.000.000đ, thời hạn cho vay từ ngày 28/7/2018 đến ngày 27/7/2019. Đã hết thời hạn cho vay và bị đơn không có ý kiến phản đối, không cung cấp chứng cứ về việc đã trả tiền nợ gốc nên có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng nợ gốc theo đúng thỏa thuận và quy định tại Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[4] Điều 4 Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận việc trả lãi và mức lãi suất cho vay nên bên vay phải trả lãi như đã thỏa thuận theo quy định tại Điều 91 của Luật Các tổ chức tín dụng.

[5] Tiền lãi trong hạn tính từ ngày tiếp theo ngày giải ngân (28/7/2018) cho đến ngày kết thúc thời hạn vay 27/7/2019 (365 ngày), với mức lãi suất 11%/năm, là 66.000.000đ. Ông Kh, bà Ng đã trả 33.600.000đ nên còn phải trả 32.400.000đ.

[6] Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 28/7/2019 đến hết ngày xét xử 31/5/2022, với mức lãi suất quá hạn 16,5% là 281.810.959đ.

[7] Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 600.000.000đ, nợ lãi trong hạn 20.400.000đ, nợ lãi quá hạn 281.810.959đ.

[8] Tại Điều 2 của Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn nên kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng và được điều chỉnh theo mức lãi suất điều chỉnh theo từng thời kỳ của Ngân hàng.

[9] Xét yêu cầu về quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn: Tại mục 12 của Hợp đồng tín dụng các bên thỏa thuận biện pháp đảm bảo được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp. Tại Điều 2, Điều 3, Điều 8 của các Hợp đồng thế chấp tài sản, các bên có thỏa thuận tài sản để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Hợp đồng vay và quyền xử lý tài sản thế chấp đúng như nguyên đơn đã trình bày ở trên. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền của hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn có quyền xử lý tài sản mà bị đơn đã thế chấp để thu hồi nợ. Cụ thể như sau:

[10] Đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện một phần thửa đất có diện tích 1.013,5m^2 do ông Võ Văn X sử dụng trồng cà phê và phần diện tích đất 410m^2 do ông U, bà Nh sử dụng xây nhà trên đất. Nguyên đơn không yêu cầu xử lý đối với hai phần diện tích đất này và các đương sự khác cũng không có yêu cầu giải quyết tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20 không có tranh chấp và là tài sản của ông Kh, bà Ng đã thế chấp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn có quyền xử lý tài sản này để thu hồi nợ.

[11] Đối với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 61: Theo ý kiến của bà Hoàng Thị Đ và ông Phạm Văn D thì thửa đất này do hai ông, bà nhận chuyển nhượng từ người khác nhưng nhờ ông Kh, bà Ng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D và bà Đ đã thỏa thuận giao cho bà Đ toàn quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất. Bà Đ xác định biết việc ông Kh, bà Ng thế chấp tài sản này cho Ngân hàng từ năm 2014 và đồng ý với việc này (thực tế thì ông Kh, bà Ng liên tục

thế chấp từ năm 2011 cho đến nay). Xét nguyên đơn không thể biết được tài sản thế chấp này là của người khác, bởi lẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, bị đơn là người giữ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn khi thế chấp, tài sản gắn liền với đất là vườn cà phê. Do đó, có đủ căn cứ xác định nguyên đơn nhận thế chấp tài sản có căn cứ pháp luật và ngay tình nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bà Đ có quyền yêu cầu ông Kh, bà Ng bồi thường thiệt hại nếu có căn cứ.

[12] Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí đã nộp là 3.600.000 đồng.

[13] Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền là 39.426.329đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Áp dụng các điều 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng; các điều 299, 318 của Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng A.

1.1. Buộc ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng trả cho Ngân hàng A số tiền 914.210.959đ (chín trăm mười bốn triệu hai trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín đồng), bao gồm nợ gốc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn 32.400.000đ (ba mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng), nợ lãi quá hạn 281.810.959đ (hai trăm tám mươi mốt triệu tám trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp Ngân hàng A có điều chỉnh lãi suất cho vay thì lãi suất mà ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

1.2. Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nghĩa vụ trả nợ nêu trên, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của một phần diện tích thửa đất số 92, tờ bản đồ số 20, được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 765325 do UBND huyện G cấp ngày 29/7/2011, cụ thể như sau:

Phía Đông giáp phần đất của ông Võ Văn X sử dụng, dài 119,72m và giáp thửa đất của ông Nguyễn Thế Trong đang sử dụng dài 28,5m + 8,85m.

Phía Tây giáp thửa đất số 195 của ông Quyết sử dụng, dài 6,84m + 6,80m + 12,58m; giáp thửa đất số 227 của ông Phái sử dụng, dài 52,62m + 28,76m; giáp phần đất của ông Nguyễn Văn U sử dụng, dài 9,97m + 31,75m + 8,47m.

Phía Nam giáp đường liên xã dài 22,99m.

Phía Bắc giáp thửa đất 180 của ông Quyết sử dụng, dài 12,76m + 6,71m + 13,33m; giáp thửa đất của ông Võ Văn X sử dụng, dài 2,02m.

- Quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với thửa đất số 74, tờ bản đồ số 61 được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287997 ngày 12/10/2009.

2. Ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng trả lại cho Ngân hàng A số tiền 3.600.000đ (ba triệu sáu trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án phải chịu tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Ông Hoàng Văn Kh và bà Phan Thị Thành Ng phải nộp 39.426.329đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ngân hàng A số tiền 16.991.452đ (mười sáu triệu chín trăm chín mươi mốt nghìn bốn trăm năm mươi hai đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011749 ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, 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 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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và ngươi

có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Lưu hồ sơ vụ án
- Lưu văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký tên, đóng dấu)
Nguyễn Văn Huy