

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ PƯH
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 34/2022/DS-ST
Ngày 31/10/2022
“*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PƯH - TỈNH GIA LAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Trung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chu Xuân Toàn
2. Ông Lê Quốc T2

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thuỳ, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trí, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2022, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2021/TLST- DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2022/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/QĐST-DS ngày 13/10/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) Công thương Việt Nam

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: 108 Trần Hưng Đạo, thành phố HN

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Công T – Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai

Địa chỉ: 01 Trần Hưng Đạo, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*Theo văn bản uỷ quyền số 266/UQ-HĐQT-NHCT18, ngày 16/3/2020*).

Người được uỷ quyền lại tham gia tố tụng: Ông Trần Văn P – Trưởng phòng giao dịch Chư Puh – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai. Có mặt

Bị đơn: Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Ngọc T2, sinh năm 1933 và bà Hồ Thị H, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai (*Ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H đã uỷ quyền cho anh Đoàn Ngọc T tham gia tố tụng để giải quyết vụ án*).

2. Anh Đoàn Ngọc T3, sinh năm 1992

Địa chỉ: Thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

3. Anh Đoàn Ngọc Tuấn V, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt
4. Anh Đoàn Ngọc V1, sinh năm 2000
Địa chỉ: Thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*Sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) trình bày:

Theo hợp đồng cho vay số 37/2017-HĐTD/NHCT500 ngày 11/01/2017, thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai cho ông Đoàn Ngọc Cảnh vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày rút vốn (*Từ ngày 11/11/2017 đến 11/01/2018*), ngày giải ngân là ngày 11/01/2017, mục đích vay để trồng mới và chăm sóc hồ tiêu, kinh doanh nông sản nhờ lễ phục vụ mục đích chung của gia đình, thể hiện trong giấy vay vốn đề ngày 10/01/2017 của ông Đoàn Ngọc C và người có nghĩa vụ liên đới trả nợ của bà Trần Thị T1. Lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm (*Áp dụng lãi suất ưu đãi 06 tháng đầu tiên với mức 8,5%/năm*), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tiền lãi phải trả hàng tháng vào ngày 11 của tháng.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 37/HĐTC ngày 11/01/2017, công chứng ngày 11/01/2017 tại Văn phòng Công chứng Lương Thanh Đ. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Đoàn Ngọc C và bà Trần Thị Thu T1 đã thế chấp cho Ngân hàng những tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 68, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 888987 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 23/7/2012.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện CS, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 44a, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN592687 do Ủy ban nhân dân huyện CP, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/02/2009.

Sau khi ký kết hợp đồng cho vay số 37/2017-HĐTD/NHCT500 ngày 11/01/2017, ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông C theo đúng thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng ông C không thực hiện việc trả lãi và gốc cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Cụ thể đến thời hạn trả nợ gốc ông C đã không thực hiện được việc trả nợ. Vì vậy, ngày 12/01/2018, ngân hàng đã chuyển

toàn bộ khoản nợ nói trên sang nợ quá hạn. Vào ngày 19/01/2020, ông Đoàn Ngọc C chết nên Ngân hàng khởi kiện bà Trần Thị Thu T1 yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho ông Đoàn Ngọc C và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C liên đới trả nợ thay cho ông C trong phạm vi di sản của ông C sau khi chết để lại. Tại đơn khởi kiện Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà T1 và các đồng thừa kế của ông C thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 1.008.055.174 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C đã trả cho Ngân hàng được số tiền 502.000.000 đồng tiền gốc, đồng thời đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần tài sản đã thế chấp và được Ngân hàng đồng ý.

Nay Ngân hàng thay đổi yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa Ngân hàng yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết buộc bà Trần Thị Thu T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai tiền nợ gốc, lãi tính đến ngày 31/10/2022 và chi phí khác cụ thể như sau:

Nợ gốc và lãi phải trả là 671.898.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 198.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 316.340.827 đồng; tiền lãi quá hạn là 157.557.611 đồng. *(Nguyên đơn không yêu cầu đối với khoản tiền lãi do chậm trả lãi tối đa bằng 10%/năm trên tổng số nợ lãi mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng)*. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, bà T1 và các đồng thừa kế của ông Cảnh đã thanh toán lại nên Ngân hàng không yêu cầu HĐXX xem xét đối với số tiền này.

Trong trường hợp bà T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C không thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi và các chi phí khác như đã nêu trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp còn lại theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 37/HĐTC ngày 11/01/2017, đã được các bên ký kết để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016.

Đối với bị đơn bà Trần Thị Thu T1: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo và niêm yết đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn bà T1 đều vắng mặt không có lý do, do đó Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ để bà T1 đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng bà tiếp tục vắng mặt, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Ngọc T *(Đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H)*; anh Đoàn Ngọc Tuấn V và anh Đoàn Ngọc V1: Các anh thừa nhận lúc còn sống ông Đoàn Ngọc C có vay Ngân hàng số tiền 700.000.000 đồng tiền gốc. Lúc vay số tiền

trên mặc dù cha mẹ các anh đã ly hôn nhưng vẫn còn làm ăn chung và sống chung. Do cần vốn làm ăn nên ông C đứng ra vay số tiền trên, bà T1 ký xác nhận với tư cách là người thừa kế nghĩa vụ trả nợ cũng như đồng ý thế chấp tài sản chung của ông C và bà T1 để đảm bảo cho khoản vay. Năm 2020, ông Cảnh qua đời đột ngột nên không để lại di chúc. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 và các anh đã trả một phần nợ gốc và được Ngân hàng giải chấp một phần tài sản thế chấp. Nay Ngân hàng yêu cầu bà T1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng số nợ gốc còn lại, tiền lãi phát sinh và các chi phí phát sinh khác các anh không có ý kiến gì. Đối với các tài sản thế chấp còn lại nếu không trả được nợ các anh đồng ý để cơ quan chức năng xử lý, phát mãi theo quy định.

Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 13/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh xác định như sau: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016, chưa có phát sinh việc tranh chấp với bên thứ ba.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của cơ quan và người tiến hành tố tụng: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cung cấp đầy đủ chứng cứ đảm bảo theo đúng quy định. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về phần nội dung: Căn cứ các Điều 280, 299, khoản 7 Điều 323, 466, 468, 615, 649, 650, và Điều 651 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng: Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai thay cho ông Đoàn Ngọc C tổng số tiền tính đến ngày 31/10/2022 là 671.898.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 198.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 316.340.827 đồng; tiền lãi quá hạn là 157.557.611 đồng. Anh Đoàn Ngọc T, anh Đoàn Ngọc Tuấn Vũ, anh Đoàn Ngọc V, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H liên đới trả nợ cho Ngân hàng thay ông Đoàn Ngọc C trong phạm vi di sản của ông C để lại. Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý các tài sản còn lại đã thế chấp để thu hồi nợ. Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai giải quyết Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bị đơn bà Trần Thị Thu T1 có địa chỉ tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Ngọc T, anh Đoàn Ngọc Tuấn V, anh Đoàn Ngọc V1 vắng mặt đến lần thứ hai không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Theo hợp đồng cho vay số 37/2017-HĐTD/NHCT500 ngày 11/01/2017, thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Gia Lai cho ông Đoàn Ngọc C vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày rút vốn (*Từ ngày 11/11/2017 đến 11/01/2018*), ngày giải ngân là ngày 11/01/2017, mục đích vay để trồng mới và chăm sóc hồ tiêu, kinh doanh nông sản nhờ lễ phục vụ mục đích chung của gia đình (*Thể hiện trong giấy đề nghị vay vốn đề ngày 10/01/2017 của ông Đoàn Ngọc C và người thừa kế nghĩa vụ trả nợ bà Trần Thị Thu T1*). Lãi suất cho vay trong hạn là 10,5%/năm (*Áp dụng lãi suất ưu đãi 06 tháng đầu tiên với mức 8,5%/năm*), lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, tiền lãi phải trả hàng tháng vào ngày 11 của tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông C không thực hiện việc trả lãi và gốc cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Cụ thể, đến thời hạn trả nợ gốc ông C đã không thực hiện được việc trả nợ. Vì vậy, ngày 12/01/2018, ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ nói trên sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và thông báo chuyển nợ quá hạn, yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông C không thanh toán nợ. Như vậy, ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định tại khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Ngày 19/01/2020, ông Đoàn Ngọc C chết không để lại di chúc. Vì vậy, Ngân hàng đã khởi kiện bà Trần Thị Thu T1 với tư cách là người thừa kế nghĩa vụ trả nợ thay ông Đoàn Ngọc C. Các anh Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc Tuấn V, Đoàn Ngọc V1, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay cho ông C trong phạm vi di sản do ông C để lại trước khi chết.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị Thu T1 và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C đã trả được một phần khoản nợ gốc với số tiền 502.000.000 đồng nên nguyên đơn đã có văn bản thay đổi yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, Ngân hàng chỉ yêu cầu đòi với số tiền nợ gốc còn lại, tiền nợ lãi và các chi phí khác.

Nợ gốc và lãi phải trả tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 671.898.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 198.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 316.340.827 đồng; tiền lãi quá hạn là 157.557.611 đồng.

Lãi suất được tính theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng.

Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng tín dụng mặc dù ông Đoàn Ngọc C và bà Trần Thị Thu T1 đã ly hôn (*Theo bản án số 03/2016/HNGĐ-ST ngày 22/6/2016 của TAND huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai*). Tuy nhiên, tại giấy đề nghị vay vốn lập ngày 10/01/2017, bà T1 thừa nhận mục đích vay tiền để làm kinh tế gia đình; bà T1 ký xác nhận với tư cách là người kế thừa nghĩa vụ trả nợ cũng như ký xác nhận vào hợp đồng thế chấp tài sản. Qua xác minh, thu thập chứng cứ xác định ngoài các anh Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc Tuấn V, Đoàn Ngọc V1, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H không còn ai khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C. Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai thay cho ông Đoàn Ngọc C số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 31/10/2022 tổng cộng là 671.898.428 đồng. Trong đó, nợ gốc là 198.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 316.340.827 đồng; tiền lãi quá hạn là 157.557.611 đồng. Các anh Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc Tuấn V, Đoàn Ngọc V1, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay cho ông C trong phạm vi di sản do ông C để lại.

[3]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 37/HĐTC ngày 11/01/2017, để bảo đảm cho khoản vay trên ông Đoàn Ngọc C và bà Trần Thị Thu T1 đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam những tài sản cụ thể như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 68, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 888987 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 23/7/2012.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 44a, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN592687 do Ủy ban nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/02/2009.

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng cùng với bà T1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự thỏa thuận với nhau để giải chấp một phần tài sản thế chấp. Vì vậy, Ngân hàng có văn bản thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị xử lý tài sản thế chấp. Nay, Ngân hàng chỉ yêu cầu xem xét đối với các tài sản thế chấp còn lại là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016.

Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 13/4/2021, Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh xác định như sau: Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 24, thuộc tờ bản đồ số 49, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 433064 do UBND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/12/2009; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, thuộc tờ bản đồ số 120, tại thôn Lũh Ngó, xã IH, huyện CP, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 608834 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 06/7/2016, chưa có phát sinh việc tranh chấp với bên thứ ba.

Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 292, 293, 295, 298, 317, 318 và Điều 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ gốc, lãi và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Theo quy định tại khoản 6 Điều 320 và khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự thì trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên thế chấp phải giao tài sản thế chấp để xử lý. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng nêu trên để thu hồi nợ khi bà T1 không trả hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, bà Trần Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên cần buộc bà T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có nghĩa vụ thanh toán lại 5.000.000 đồng cho nguyên đơn là phù hợp với các Điều 156, 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, bà T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thanh toán lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền trên. Vì vậy, HĐXX không xem xét.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

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, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158,

điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 357, 463, 466, 468, 470, 615, 649, 650 và 651 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bị đơn bà Trần Thị Thu T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai thay cho ông Đoàn Ngọc C số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 31/10/2022 tổng cộng là 671.898.428 đồng (*Sáu trăm bảy mươi một triệu, tám trăm chín mươi tám ngàn, bốn trăm hai mươi tám đồng*). Trong đó, nợ gốc là 198.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 316.340.827 đồng; tiền lãi quá hạn là 157.557.611 đồng. Buộc các anh Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc Tuấn V, Đoàn Ngọc V1, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay cho ông C trong phạm vi di sản do ông C để lại trước khi chết.

“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 thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này”. (Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng các bên có thỏa 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 tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay).

2. Trường hợp bà Trần Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ gốc và lãi cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp còn lại mà bà T1 và ông C đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 37/2017/HĐTC ngày 11/01/2017, đã được các bên ký kết để thu hồi nợ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Miễn xét.

4. Về án phí: Buộc bà Trần Thị Thu T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Ngọc T, Đoàn Ngọc Tuấn V, Đoàn Ngọc V1, ông Đoàn Ngọc T2 và bà Hồ Thị H có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.875.937 đồng (*Ba mươi triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn, chín trăm ba mươi bảy đồng*); $\{671.898.428 \text{ đồng} = 20.000.000 \text{ đồng} + (271.898.428 \times 4\%) = 30.875.937 \text{ đồng}\}$ để sung vào công quỹ Nhà nước.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thông qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.120.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 001153 ngày 26/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ

của mình. Những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Puh;
- Các đương sự;
- Thi hành án DS huyện Chư Puh;
- Lưu TA, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đặng Ngọc Trung