| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 9 – GIA LAI**<br>**TỈNH GIA LAI**<br>---------- | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>---------- |

Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày: 05/3/2026
*V/v:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – GIA LAI, TỈNH GIA LAI**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Lê Thị Hòa
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trịnh Văn Tuyên.
2. Bà Hoàng Thị Bình.
- *Thư ký phiên tòa*: Bà Lê Thị Thuận - Thư ký TAND huyện Chư Păh, Gia Lai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9, Gia Lai tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2026, tại Toà án nhân dân Khu vực 9 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2024/TLST-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2025/QĐXXST - DS ngày 22 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2026/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2026/QĐST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (Viết tắt: H2). Địa chỉ: B Bis N, phường B, quận A, Tp ..

- Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức T - Giám đốc chi nhánh K1 (theo quyết định ủy quyền số 1489/2023/QĐ-TGĐ ngày 23/5/2023).

- Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Dương Thọ Q, sinh năm 1989. Số CMND: 233103525 – Giám đốc phòng khách hàng cá nhân (vắng mặt); ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1989. Số CCCD: 044089010232 – Chuyên viên quan hệ khách hàng cá nhân (giấy ủy quyền ngày 11/6/2024). Có mặt

Địa chỉ: Số E T, phường K, tỉnh Quảng Ngãi (cũ là phường Q, Tp ., tỉnh Kon Tum).

2. *Bị đơn:* Ông Siu N, sinh ngày 01/01/1980. Số CCCD: 04080009257 (có mặt) và bà Rơ Châm H, sinh ngày 01/01/1980. Số CCCD: 064180008702 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Làng B, xã I, tỉnh Gia Lai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Rơ Châm K, sinh năm 1973. Số CCCD: 064073000688. Địa chỉ: Làng T, xã I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Ông A, sinh năm 1977. Số CCCD: 062077003687 và bà Rơ Châm M, sinh năm 1981. Địa chỉ: Làng L, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt

4. *Người phiên dịch tiếng Gia Rai:* Ông Rơ Châm H1, sinh năm 1990. Địa chỉ: Làng K, xã I, tỉnh Gia Lai. Có mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H ông Nguyễn Hải L trình bày:*

Ngày 19/01/2023, ông Siu N và bà Rơ Châm H có ký với Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H chi nhánh K2 (gọi tắt là Ngân hàng) Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0029/23CNKT/HĐTD vay số tiền 220.000.000 đồng, lãi suất tại thời điểm vay là 15%/năm, thời hạn vay là 12 tháng, hạn trả nợ gốc cuối cùng là ngày 19/01/2024, phương pháp trả lãi tiền vay theo định kỳ 06 tháng/1 kỳ, mục đích vay là vay bổ sung vốn trồng trọt và chăn nuôi (thanh toán chi phí mua phân bón và bò giống).

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Siu N và bà Rơ Châm H đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các thửa đất sau:

- Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 34, diện tích 5.338,2m$^2$ đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 94297 đứng tên ông Siu N và bà Rơ Châm H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.B/19CNKT/HĐBĐ ngày 30/12/2019.

- Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, diện tích 8265,0 m$^2$ đất trồng cây hàng năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 839797 đứng tên ông Siu N và bà Rơ Châm H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020.

- Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34, diện tích 2633m$^2$ trong đó đất ở nông thôn 400m$^2$, đất trồng cây lâu năm 2233m$^2$ địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 622603 đứng tên ông Siu N và bà Rơ Châm H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Siu N và bà Rơ Châm H không trả tiền lãi và gốc theo thỏa thuận. Từ ngày 19/01/2024, khoản vay trên đã bị chuyển nợ quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc và làm việc đòi nợ nhưng ông Siu N và bà Rơ Châm H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết trong hợp đồng tín dụng.

Vì vậy Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Siu N và bà Rơ Châm H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 220.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/3/2026 là 122.450.262 đồng (trong đó lãi trong hạn là 29.750.125 đồng, lãi quá hạn là 92.700.137 đồng) tổng cộng là 342.450.262 đồng. Ông Siu N và bà Rơ Châm H phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng. Trường hợp ông Siu N và bà Rơ Châm H không thực hiện thanh toán các khoản nợ nói trên cho Ngân hàng, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Siu N và bà Rơ Châm H tại Ngân

hàng, thì ông Siu N và bà Rơ Châm H phải có nghĩa vụ trả hết nợ. Ngoài ra, Ngân hàng không có yêu cầu gì thêm.

*Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên toa bị đơn* ông Siu N trình bày*:* Ông và bà Rơ Châm H có quan hệ tín dụng với Ngân hàng từ năm 2019, hàng năm đáo hạn xong vay lại. Theo hợp đồng tín dụng ngày 19/01/2023 thì ông với bà Rơ Châm H có vay Ngân hàng số tiền gốc là 220.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, lai suất 15%/năm. Khi đến hạn trả nợ cho Ngân hàng nhưng do khó khăn, vợ chồng ông đã ly hôn nên không có tiền trả cho Ngân hàng theo thỏa thuận. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông và bà Rơ Châm H phải trả số tiền gốc là 220.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 122.450.262 đồng (trong đó lãi trong hạn là 29.750.125 đồng, lãi quá hạn là 92.700.137 đồng) tổng cộng là 342.450.262 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ thì ông đồng ý, ông yêu cầu bà Rơ Châm H phải cùng ông trả nợ cho Ngân hàng.

Năm 2019 ông có thế chấp cho Ngân hàng 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó đã trả và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện còn thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như Ngân hàng đã khởi kiện. Trong trường hợp ông và bà Rơ Châm H không trả nợ được cho Ngân hàng thì ông đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

*Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải bị đơn bà Rơ Châm H trình bày*: Bà bà thừa nhận còn nợ Ngân hàng số tiền đúng như Ngân hàng đã khởi kiện. Tuy nhiên, nay bà không có tiền để trả cho Ngân hàng được, bà chỉ đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền gốc, số tiền còn lại thì ông N phải trả, vì tài sản chung của bà với ông N tự ông N bán, ông N phải trả nợ cho Ngân hàng, nếu ông N không trả được nợ thì bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản để thu hồi nợ, Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

*Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên ông Rơ Châm A M1 và bà Rơ Châm M trình bày*: Đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai của ông Siu N và bà Rơ Châm H, thửa đất này ngoài thực địa là ông bà đang sử dụng trồng mỳ và trồng cà phê, còn trồng lúa là của ông K. Nguồn gốc thửa đất này là của bố mẹ bà M cho từ năm 1999, vợ chồng ông bà sử dụng từ năm 1999 đến nay. Năm 2007, Ủy ban nhân dân huyện C bìa đỏ tập trung, ông bà cũng được cấp bìa thửa đất số 229, tờ bản đồ số 63, diện tích 8950,0 $m^2$ thửa đất này ông bà đã chia lại một phần đất cho chị của bà M, sau đó chị ông lại bán cho ông K trồng cà phê và lúa. Từ trước cho đến nay thửa đất này ông bà sử dụng, ông bà không biết thửa đất này bị cấp nhầm cho ông Siu N. Việc vay nợ và thế chấp giữa ông Siu N, bà H với Ngân hàng H3 không liên quan đến ông bà, bìa đỏ của ông bà cấp nhầm là do Cơ quan Nhà nước. Do đó, ông bà không đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp của ông Siu N, bà H đối với thửa đất này. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên ông K:* Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông K không đến Tòa án làm việc. Do đó, Tòa án không lấy được ý kiến của ông K đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn là đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn và và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ 26, 35, 39, 147, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 292, 295, 299, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng thế chấp số 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020 bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59.

- Phần được chấp nhận: Buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 220.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 05/3/2026 là 122.450.262 đồng (trong đó lãi trong hạn là 29.750.125 đồng, lãi quá hạn là 92.700.137 đồng) tổng cộng là 342.450.262 đồng và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông N và bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất thửa đất số 106, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CD 94297 được UBND huyện C cấp ngày 19/12/2017; thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CM 622603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 29/12/2017 để thu hồi nợ.

- Phần không chấp nhận: Không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa đất số 6, tờ bản đồ 59.

Về án phí và chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Buộc Ngân hàng chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần không được chấp nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu,chứng cứ 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] Về tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh (Nay là Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Gia Lai), tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn bà Rơ Châm H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0029/23CNKT/HĐTD ngày

19/01/2023 và đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0029/23CNKT/HĐTD/KUNN01 ngày 19/01/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H– Chi nhánh K2 với ông Siu N và bà Rơ Châm H thì ông Siu N và bà Rơ Châm H có vay số tiền 220.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 20/01/2023 đến ngày 19/01/2024, lãi suất tại thời điểm vay là 15%/năm, phương pháp trả lãi tiền vay theo định kỳ 06 tháng/1 kỳ, mục đích vay là vay bổ sung vốn trồng trọt và chăn nuôi (thanh toán chi phí mua phân bón và bò giống). Quá trình thực hiện hợp đồng ông Siu N và bà Rơ Châm H không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng khởi kiện buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải thanh toán số tiền nợ gốc là 220.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/3/2026 là là 122.450.262 đồng (trong đó lãi trong hạn là 29.750.125 đồng, lãi quá hạn là 92.700.137 đồng) tổng cộng là 342.450.262 đồng và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán nợ xong cho Ngân hàng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với ý kiến của bị đơn ông Siu N và bà Rơ Châm H: ông Siu N và bà Rơ Châm H đồng ý trả nợ cho ngân hàng, tuy nhiên hiện nay ông bà chưa có tiền để trả nợ. Bà Rơ Châm H có ý kiến, bà chỉ đồng ý trả 100.000.000 đồng tiền gốc, số tiền còn lại thì ông N phải trả, vì tài sản chung của bà với ông N tự ông N bán, ông N phải trả nợ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu của ông Siu N và bà Rơ Châm H nêu ra không được nguyên đơn chấp nhận. Mặt khác, yêu cầu này là không chính đáng, không có cơ sở và không phù hợp với quy định của pháp luật dân sự nên hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Siu N và bà Rơ Châm H.

[2.2] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.B/19CNKT/HĐBĐ ngày 30/12/2019 là Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 34, diện tích 5.338,2m$^2$ đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai được ký kết trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kiểm tra hiện trạng sử dụng xác định được hiện trạng sử dụng đất có ranh giới, tứ cận, vị trí, tờ bản đồ đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 94297 ngày 19/12/2017. Tại thời điểm thẩm định tài sản không có tranh chấp với bên thứ ba nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

- Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020 là Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34, diện tích 2633m$^2$ trong đó đất ở nông thôn 400m$^2$, đất trông cây lâu năm 2233m$^2$ địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai và Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, diện tích 8265,0 m$^2$ đất trồng cây hàng năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, đã được công chứng, chứng thực bởi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kiểm tra hiện trạng sử dụng xác định được Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34, diện tích 2633m$^2$ hiện trạng sử dụng đất có ranh giới, tứ cận, vị trí, tờ bản đồ đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 622603 cấp ngày 29/12/2017. Tuy nhiên, đối với thửa đất số 6, tờ

bản đồ số 59, diện tích 8265,0 $m^2$ khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì nguyên đơn và bị đơn đều xác định là thửa đất ruộng, sau khi kiểm tra trên sơ đồ vệ tinh, đo vẽ thực tế thì thửa đất ruộng các bên thế chấp không phải là thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, thực tế thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59 là thửa đất khác. Căn cứ vào Điều 408 của Bộ luật tố tụng dân sự thì hợp đồng thế chấp bị vô hiệu một phần đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59 vì đối tượng không thể thực hiện được thực hiện. Do đó Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần đối với yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định và đo đạc là 12.863.000 đồng: Ông Siu N và bà Rơ Châm H phải chịu 2/3 chi phí là 8.575, 333 đồng, Ngân hàng phải chịu 1/3 chi phí là 4.287.666 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí này. Do đó, cần buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền 8.575, 333 đồng, phù hợp với Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*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, 157, 158, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 292, 295, 299, 408, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự.
- Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng.
- Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. Buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền nợ gốc là 220.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 05/3/2026 là 122.450.262 đồng (trong đó lãi trong hạn là 29.750.125 đồng, lãi quá hạn là 92.700.137 đồng) tổng cộng là 342.450.262 đồng.

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. (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 bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng cho vay 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp ông Siu N và bà Rơ Châm H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế

chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ, cụ thể:

- Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 34, diện tích 5.338,2m$^2$ đất trồng cây lâu năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CD 94297 được UBND huyện C cấp ngày 19/12/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.B/19CNKT/HĐBĐ ngày 30/12/2019.

- Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 34, diện tích 2633m$^2$ trong đó đất ở nông thôn 400m$^2$, đất trông cây lâu năm 2233m$^2$ địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CM 622603 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 29/12/2017 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của ông Siu N và bà Rơ Châm H tại Ngân hàng, thì ông Siu N và bà Rơ Châm H phải có nghĩa vụ trả hết nợ.

3. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0377.A/19CNKT/HĐBĐ ngày 02/01/2020 bị vô hiệu một phần đối với Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, diện tích 8265,0 m$^2$ đất trồng cây hàng năm, địa chỉ: Làng B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 839797 ngày 31/12/2007.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và đo đạc là 12.863.000 đồng: Ông Siu N và bà Rơ Châm H phải chịu 2/3 chi phí là 8.575.333 đồng, Ngân hàng phải chịu 1/3 chi phí là 4.287.666 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí này. Do đó, buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng số tiền 8.575.333 đồng.

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Siu N và bà Rơ Châm H phải chịu 17.122.513 đồng để nộp ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.399.500 đồng theo biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0008270, ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai (Nay là Phòng thi hành án Khu vực 9, tỉnh Gia Lai).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án.

*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./.*

*Nơi nhận*:
-TAND tỉnh Gia Lai;
-VKSND KV9 - Gia Lai ;
- Phòng THADS KV 9 - Gia Lai;
- Đương sự;
-Lưu HSVA.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Lê Thị Hòa