TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2021/DS-ST
Ngày: 12-8-2021
"V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thu
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Ngô Xuân Dệt
2. Bà Tô Thị Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nhớ - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Cao Thảo Nga -Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2021/TLST- DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng)
Địa chỉ: Số 130, đường Phan Đăng L, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, chức vụ: Nhân viên Phòng phát triển kinh doanh của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: Số 01, đường Phạm Văn Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền số 121/QĐ-DAB ngày 12/11/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Siu S, sinh năm: 1983 và bà Rah Lan H, sinh năm: 1990.
Địa chỉ: Làng Y, xã I (nay là làng Yon T), huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 11 năm 2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Văn T trình bày:

Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) cho ông Siu Svà bà Rah Lan H vay số tiền 180.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn đầu tư nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019, Ngân hàng cho ông Siu S và bà Rah Lan H vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Khi vay tiền để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Siu S và bà Rah Lan H đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NC8711/TC17 ngày 18/10/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số: NC8711/TC17-01/2018/PLHĐ ngày 23/10/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N0121/TC18 ngày 26/01/2018, gồm các tài sản thế chấp sau:

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, diện tích 9552,6 m^2 đất trồng cây lâu năm tại làng Tơr B , xã Ia B , huyện Chư P, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 670421 do Ủy ban nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/01/2017 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 53, diện tích 1143 m^2 đất chuyên trồng lúa nước tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 53, diện tích 1698 m^2 đất trồng cây lâu năm tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 264, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924 m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn Vườn Ư, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 208 với diện tích 2616,8 m^2; thửa đất số 218 với diện tích 5066,1 m^2; thửa đất số 232 với diện tích 4824,9 m^2, đều thuộc tờ bản đồ số 92, đất trồng cây lâu năm tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806771 do Ủy ban

nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số 191 với diện tích 2486,6 m^2; thửa đất số 207 với diện tích 4795,8 m^2; đều thuộc tờ bản đồ số 92, đất trồng cây lâu năm khác tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806772 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

Trong quá trình vay ông Siu S và bà Rah Lan H đã trả cho Ngân hàng nợ gốc là 60.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 36.200.000 đồng, lãi quá hạn 732.329 đồng, tổng cộng là 96.932.329 đồng, cụ thể:

+ Đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018 trả nợ gốc là 10.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 19.800.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 732.329 đồng. Ngày 24/10/2019 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

+ Đối với Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019 trả nợ gốc là 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 16.400.000 đồng. Ngày 01/02/2020 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Do ông Siu S và bà Rah Lan H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Siu S và bà Rah Lan H phải trả toàn bộ số tiền nợ còn lại tính đến ngày 12/8/2021 là 423.108.218 đồng, trong đó nợ gốc 320.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 5.600.000 đồng, nợ lãi quá hạn 97.508.218 đồng, đồng thời phải trả lãi phát sinh đến thời điểm xử lý xong nợ vay.

Trong trường hợp ông Siu S và bà Rah Lan H không trả nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NC8711/TC17 ngày 18/10/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số: NC8711/TC17-01/2018/PLHĐ ngày 23/10/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N0121/TC18 ngày 26/01/2018 để thu hồi nợ.

2. Tại bản trình bày ý kiến ngày 08/02/2021, Giấy đề nghị gia hạn nợ gốc, lãi ngày và Biên bản hòa giải ngày 14/4/2021, bị đơn là ông Siu S và bà Rah Lan H trình bày:

Ông bà có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ– chi nhánh Gia Lai theo hai hợp đồng vay vốn:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018, số tiền là 180.000.000 đồng, lãi suất 11 %/năm (lãi quá hạn 16,50%/năm), thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn nông nghiệp đầu tư.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019, số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm (lãi quá hạn 16,50%/năm), thời hạn vay 12 tháng, mục đích vay đầu tư nông nghiệp.

Khi vay tiền để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ của các hợp đồng tín dụng nêu trên, ông bà đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NC8711/TC17 ngày 18/10/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số: NC8711/TC17-01/2018/PLHĐ ngày 23/10/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N0121/TC18 ngày 26/01/2018, bao gồm các tài sản thế chấp sau:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 670421 do Ủy ban nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/01/2017 đứng tên ông Siu S và bà Rah Lan H.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 đứng tên bà Rah Lan H.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571255 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 đứng tên bà Rah Lan H.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 đứng tên bà Rah Lan H.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806771 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 đứng tên ông Siu S và bà Rah Lan H.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806772 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 đứng tên ông Siu S và bà Rah Lan H.

Trong quá trình vay thì ông bà gặp khó khăn do giá cà phê giảm, cây tiêu chết nên chưa có tiền để trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng khởi kiện thì ông bà thừa nhận tính đến ngày 14/4/2021 ông bà còn nợ của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đsố tiền 435.093.835 đồng, trong đó nợ gốc là 350.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 5.600.000 đồng, nợ lãi quá hạn 79.493.835 đồng nhưng xin Ngân hàng tạo điều kiện cho ông bà trả nợ hàng tháng, mỗi tháng trả 10.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Nếu trường hợp ông bà không trả được nợ cho Ngân hàng như cam kết thì ông bà đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với bị đơn ông Siu S và bà Rah Lan H đến tham gia phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Siu S và bà Rah Lan H không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Do vậy, ông Siu S và bà Rah Lan H không có lời khai tại phiên tòa.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 20/5/2021 thể hiện:

- Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H có vị trí tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 1.143 m^2. Tài sản gắn liền với đất có cây lúa.

- Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 53 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H có vị trí tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 1.698 m^2. Tài sản gắn liền với đất có cây tiêu, cây cà phê, cây điều, có trụ gỗ nhưng không có dây tiêu trên trụ.

- Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H có vị trí tại thôn Vườn Ư, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai, diện tích 1.868,6 m^2. Tài sản gắn liền với đất có cây cà phê.

- Thửa đất số 208, 218, 232, đều thuộc tờ bản đồ số 92 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806771 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu Svà bà Rah Lan H có vị trí tại làng Yon (nay là làng Yon Tok), xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai, tổng diện tích 12.507,8 m^2. Tài sản gắn liền với thửa đất số 208 có cây cà phê. Tài sản gắn liền với thửa đất số 232 có cây cà phê, cây xoài, cây điều, cây bơ, có trụ bê tông nhưng không có dây tiêu trên trụ. Tài sản gắn liền với thửa đất số 218 có cây cà phê, cây chuối, có trụ bê tông nhưng không có dây tiêu trên trụ.

- Thửa đất số 191, 207 thuộc tờ bản đồ số 92 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806772 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H có vị trí tại làng Y (nay là làng Yon T), xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai, tổng diện tích 7.282,4 m^2. Tài sản gắn liền với thửa đất số 191 và 207 có trồng cây cà phê và cây chuối.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất nêu trên thì không có người sử dụng và không có tranh chấp.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 21/5/2021 thể hiện:

Thửa đất thế chấp số 47, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 670421 do Ủy ban nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/01/2017 cho ông Siu S và bà Rah Lan H có vị trí tại tại làng Tơr B, xã Ia B, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai, diện tích 9.552,6 m^2. Tài sản gắn liền với thửa đất có cây tiêu, cây bơ, cây điều.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ các thửa đất nêu trên thì không có người sử dụng và không có tranh chấp.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, nghị án đều đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại điểm b mục 14 của Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019, Ngân hàng và ông Siu S và bà Rah Lan H có thỏa thuận lựa chọn Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ- Chi nhánh Gia Lai đặt trụ sở giao dịch để giải quyết tranh chấp. Vì vậy, đây là vụ án "tranh chấp về hợp đồng tín dụng" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố P, 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.

[2] Bị đơn là ông Siu S và bà Rah Lan H đã được Tòa án tiến hành thủ tục triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Siu S và bà Rah Lan H.

[3] Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (viết tắt là Ngân hàng) cho ông Siu S và bà Rah Lan H vay số tiền 180.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn đầu tư nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019, Ngân hàng cho ông Siu S và bà Rah Lan H vay số tiền 200.000.000 đồng, mục đích vay

đầu tư nông nghiệp, lãi suất trong hạn là 11%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

[4] Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, ông Siu S và bà Rah Lan H đã thế chấp tài sản là:

[4.1] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, diện tích 9552,6 m^2 đất trồng cây lâu năm tại làng Tơr B, xã Ia B, huyện Chư P, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 670421 do Ủy ban nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp ngày 09/01/2017 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

[4.2] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 53, diện tích 1143 m^2 đất chuyên trồng lúa nước tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571253 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

[4.3] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 38, tờ bản đồ số 53, diện tích 1698 m^2 đất trồng cây lâu năm tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571255 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

[4.4] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 264, tờ bản đồ số 32, diện tích 1924 m^2 đất trồng cây lâu năm tại thôn Vườn Ư, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571254 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

[4.5] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 208 với diện tích 2616,8 m^2; thửa đất số 218 với diện tích 5066,1 m^2; thửa đất số 232 với diện tích 4824,9 m^2, đều thuộc tờ bản đồ số 92, đất trồng cây lâu năm tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806771 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

[4.6] Quyền sử dụng đất của thửa đất số 191 với diện tích 2486,6 m^2; thửa đất số 207 với diện tích 4795,8 m^2; đều thuộc tờ bản đồ số 92, đất trồng cây lâu năm khác tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806772 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

[5] Trong quá trình vay ông Siu S và bà Rah Lan H đã trả cho Ngân hàng 60.000.000 đồng nợ gốc, nợ lãi trong hạn 36.200.000 đồng, lãi quá hạn 732.329 đồng, tổng cộng là 96.932.329 đồng.

[6] Do ông Siu S và bà Rah Lan H đã vi phạm thỏa thuận, không trả nợ gốc và nợ lãi đúng hạn theo hợp đồng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Siu S và bà Rah Lan H phải trả toàn bộ số tiền nợ còn lại tính đến ngày 12/8/2021 là 423.108.218 đồng, trong đó nợ gốc 320.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 5.600.000 đồng, nợ lãi quá hạn 97.508.218 đồng. Trong trường hợp Siu S và bà Rah Lan H không trả nợ, Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số NC8711/TC17 ngày 18/10/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số: NC8711/TC17-01/2018/PLHĐ ngày 23/10/2018 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N0121/TC18 ngày 26/01/2018 để thu hồi nợ.

[7] Xét, Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn 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, nhưng bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay, nên việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Siu S và bà Rah Lan H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại tính đến ngày 12/8/2021 là 423.108.218 đồng, trong đó nợ gốc 320.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 5.600.000 đồng, nợ lãi quá hạn 97.508.218 đồng.

[8] 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 phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, quá trình thi hành án, nếu ông Siu S và bà Rah Lan H không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản mà ông Siu Svà bà Rah Lan H đã thế chấp để thu hồi nợ.

[9] 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 trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[10] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu 20.924.329 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn 10.608.866 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 157, 158, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng các Điều 90, 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Á

Buộc ông Siu S và bà Rah Lan H phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 423.108.218 đồng, trong đó nợ gốc 320.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 5.600.000 đồng, nợ lãi quá hạn 97.508.218 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Siu S và bà Rah Lan H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0834/118 ngày 23/10/2018 và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số N.0122/119 ngày 31/01/2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

Trong trường hợp ông Siu S và bà Rah Lan H không trả được nợ gốc và nợ lãi nêu trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đcó quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản đã thế chấp, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 51, được Ủy ban nhân dân huyện Chư P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 670421 ngày 09/01/2017 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 53 tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571253 ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 53, tại làng N, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571255 ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 32 tại thôn Vườn Ư, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 571254 ngày 22/12/2016 cho bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất số 208, 218, 232, tờ bản đồ số 92 tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 806771 ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất số 191, 207, tờ bản đồ số 92 tại làng Y, xã Ia G, huyện C, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất số CL 806772 ngày 11/01/2018 cho ông Siu S và bà Rah Lan H.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Siu S và bà Rah Lan H phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 50.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí và quyền thi hành án:

Buộc ông Siu S và bà Rah Lan H phải chịu 20.924.329 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đsố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.608.866 đồng theo biên lai số 0005981 ngày 08/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, 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 7, 7a và 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa 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:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND Tp.Pleiku;
- THADS Tp.Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thu