

**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: 98/2022/DS-ST
Ngày 30-12-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Nguyễn Hồng Vũ;
- *Các Hội thẩm nhân dân:*
 1. Ông Phan Đình Xiềng;
 2. Ông Nguyễn Như Quang;
- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.
- *Đại diện Viện K sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà:* Ông Lê Đình Hợp - K sát viên.

Trong ngày 25 tháng 11 và ngày 30 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2022/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Nhứt V – Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách Phòng kế hoạch kinh doanh - A Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai; địa chỉ: Thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai (Theo Văn bản ủy quyền số

471/NHN₀.IGĐGL-TH/GUQ ngày 27/10/2022 của Giám đốc A chi nhánh huyện G Đông Gia Lai). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H; địa chỉ: Thôn T, xã Ia H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Điều vắng mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Phạm Thị K và ông Phạm Văn Đ; địa chỉ: Thôn T, xã Ia H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị H1; địa chỉ: Thôn T, xã Ia H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện; 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 N thông qua Chi nhánh huyện G Đông Gia Lai (Gọi tắt “Ngân hàng”) cấp tín dụng cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H theo Hợp đồng tín dụng số 152/2019/HĐTD ngày 11/01/2019 với số tiền vay là 120.000.000 đồng. Mục đích cho vay để chăm sóc cà phê và mua sắm vật dụng gia đình; thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 11/01/2019 đến ngày 11/01/2020; lãi suất 10%/năm (tại thời điểm vay); phân kỳ trả nợ là 01 kỳ, ngày 11/01/2020 số tiền trả nợ là 120.000.000 đồng. Kỳ hạn trả lãi tiền vay là 03 tháng/lần vào ngày 20 của tháng thứ 3 (có thỏa thuận trả lãi hàng tháng). Ngân hàng đã giải ngân tiền vay số tiền 120.000.000 đồng vào ngày 11/01/2019 và bị đơn đã xác nhận nợ tại Giấy nhận nợ số 5005-LDS-201900357 ngày 11/01/2019.

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng, ông T và bà H đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 171116/HĐTC ngày 09/11/2016 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/171116/PLHĐTC ngày 11/01/2019. Thông tin tài sản thế chấp được thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 391606 ngày 03 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H là thửa đất số 09H thuộc tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định đúng vị trí thực tế của thửa đất mà ông T, bà H có quyền sử dụng đã thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H không trả cho Ngân hàng bất cứ khoản tiền nợ gốc và nợ lãi nào. Mặc dù Ngân hàng

đã thông báo nợ gốc đến hạn và chuyển nợ quá hạn NH ông T và bà H thanh toán tiền vay cho Ngân hàng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 120.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 12.065.753 đồng, tiền lãi quá hạn là 48.821.918 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H thực trả hết nợ cho ngân hàng.

Nếu ông T và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền xử lý tài sản đã nhận thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng thực tế mà kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã xác định được đúng vị trí là thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22 có vị trí, tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa 331 có cạnh 6,3m + 31,70m;
- + Phía Nam giáp thửa 342 có cạnh 45,58m;
- + Phía Đông giáp đường liên xã có cạnh 25,19m;
- + Phía Tây giáp một phần thửa 319 và một phần thửa 345 có cạnh 9,83m + 7,96m + 4,91m.

Diện tích của thửa đất là 1.177,5m² (chưa trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

Tài sản trên đất gồm: 01 Căn nhà cấp 4, tường xây gạch ốp đá Ceramic, mái lợp tôn, trần tôn; 01 nhà tắm; 01 giếng đào; trước nhà có một số cây bờ lờ.

Về án phí: Ngân hàng yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải chịu tiền án phí và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

2. *Ý kiến trình bày của bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. *Bà Nguyễn Thị K trình bày tại Biên bản lấy lời khai:*

Thửa đất số 9d, tờ bản đồ số 22 có nguồn gốc do bà K và chồng bà K là ông Phạm Văn Đ nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T1 (là bố ruột của anh Nguyễn Văn T) vào khoảng tháng 01 năm 2004. Sau đó được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 562528 ngày 31 tháng 3 năm 2004 cho hộ bà Nguyễn Thị K. Kể từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, gia đình bà K sử dụng ổn định, liên tục không phát sinh tranh chấp với ai. Hiện tại trên đất có các tài sản do vợ chồng bà K cùng tạo lập. Gia đình bà K không biết vị trí thực tế nhận chuyển nhượng và đang

sử dụng lại đúng vị trí của thửa đất 9H, tờ bản đồ số 22 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H; còn vị trí thực tế của thửa đất số 9d, tờ bản đồ số 22 mà bà K được cấp giấy chứng nhận lại tọa lạc ở vị trí khác.

Tuy nhiên, về ranh giới, tứ cận và quá trình sử dụng đất của gia đình bà K và ông T, bà H từ trước đến nay đều không có sự thay đổi, các bên không có tranh chấp. Giữa các hộ cũng không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nhau. Theo bà K được biết thì không chỉ riêng trường hợp vị trí đất của của gia đình bà K mà toàn bộ các thửa đất của các hộ dân lân cận đều có vị trí thực tế không đúng vị trí so với trích lục bản đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tờ bản đồ địa chính. Tuy nhiên, thực tế giữa gia đình bà K và ông T, bà H không phát sinh tranh chấp liên quan đến thửa đất thực tế mà các bên đang quản lý, sử dụng. Đối với việc vị trí đất thực tế của gia đình bà K không đúng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K sẽ kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền để xem xét, giải quyết khi thấy cần thiết.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 26/8/2022, ông Nguyễn Văn T và đại diện Ngân hàng đều xác định vị trí thực tế thửa đất mà ông T, bà H thế chấp cho Ngân hàng là thửa đất mà hiện tại ông T, bà H đang quản lý, sử dụng, trên đất có nhà ở và các công trình xây dựng khác của ông T, bà H nên không liên quan gì đến thửa đất mà gia đình bà K đang quản lý, sử dụng. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên. Bà K và ông Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này.

3.2. Ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị H1: Vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

4. Ý kiến của đại diện Viện K sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án.

- Về giải quyết nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn là Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải thanh toán tiền vay theo hợp đồng tín dụng nên quan hệ pháp luật có tranh chấp về “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” quy định tại khoản khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Thôn T, xã Ia H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa nhưng đã vắng mặt lần thứ 2, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Các tài liệu, chứng cứ là Hợp đồng tín dụng số 152/2019/HĐTD ngày 11/01/2019; giấy nhận nợ kiêm báo cáo đề xuất giải ngân ngày 11/01/2019 mà nguyên đơn đã giao nộp thể hiện, Ngân hàng N và ông T, bà H cam kết thỏa thuận về việc Ngân hàng giải ngân cho ông T, bà H vay số tiền là 120.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 11/01/2019; ngày đến hạn trả nợ gốc là 11/01/2020; lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. PH thức trả lãi là 03 tháng/01 lần vào ngày 20 của tháng thứ ba.

Ông T và bà H đã được giải ngân và xác nhận nợ vào ngày 11/01/2019. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T và bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và tiền gốc cho Ngân hàng. Cụ thể, ông T và bà H không trả tiền lãi và tiền gốc khi đến hạn nên đã vi phạm các thỏa thuận, cam kết về việc thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H thanh toán tiền nợ vay là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc là 120.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 12.065.753; tiền lãi quá hạn là 53.358.904 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là 185.424.657 đồng.

[4] Về yêu cầu lãi chậm trả sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc: Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân

dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả lãi chậm trả kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả xong nợ gốc là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về xử lý tài sản thế chấp:

Tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 171116/HĐTC ngày 09/11/2016 kèm phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01/171116/PLHĐTC ngày 11/01/2019, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T và bà H. Mục đích thế chấp nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền vay.

Xét hợp đồng thế chấp được các bên lập bằng văn bản, có chứng thực theo quy định của pháp luật; chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; ý chí điều tự nguyện, không bị ép buộc; mục đích và nội dung của hợp đồng thế chấp nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên vay tiền tại hợp đồng tín dụng nên không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Cơ quan có thẩm quyền nên hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Tại hợp đồng thế chấp thể hiện thông tin về thửa đất đã thế chấp là thửa đất số 09H, tờ bản đồ số 22 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 391606 ngày 03 tháng 7 năm 2012 cho ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H. Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; Văn bản cung cấp ý kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G đã xác định có sự sai lệch giữa vị trí đất thực tế mà nguyên đơn nhận thế chấp so với trích lục bản đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị K, ông Phạm Văn Đ; ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị H1. Cụ thể:

Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9H, tờ bản đồ số 22 nhưng đối chiếu với vị trí thực địa đang sử dụng tương ứng vị trí của thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22 đã được cấp giấy

chứng nhận cho ông Phạm Văn H; ông Phạm Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22 nH đối chiếu vị trí thực tế đang sử dụng tương ứng vị trí của thửa đất số 331, tờ bản đồ số 25 (Theo số liệu đo đạc mới); ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9d, tờ bản đồ số 22 nhưng đối chiếu vị trí thực địa đang sử dụng tương ứng vị trí thửa đất số 9H, tờ bản đồ số 22 (thửa đất được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà H).

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và nội dung Văn bản số 134/TNMT ngày 29/12/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G “*V/v cung cấp ý kiến liên quan đến vụ án*”, có đủ căn cứ xác định nguyên nhân dẫn đến sự việc nêu trên là do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân bị lệch vị trí so với hiện trạng đang sử dụng. Còn thực tế quá trình sử dụng đất giữa ông T, bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định không có sự thay đổi về ranh giới, tứ cận và không có tranh chấp (Có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai). Cơ quan chuyên môn đã có ý kiến sẽ giải quyết bằng thủ tục hành chính khi các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính liên quan nếu khi cá nhân có nhu cầu. Mặt khác, trong trường hợp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị cấp sai lệch về vị trí bị thu hồi để cấp lại cho đúng vị trí là nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho các bên mà không làm mất đi quyền sử dụng đất thực tế của bị đơn đang quản lý, sử dụng đã thế chấp cho Ngân hàng.

Xét việc vị trí đất thực tế bị lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do lỗi của các bên giao kết hợp đồng, việc khắc phục sẽ được thực hiện theo trình tự, thủ tục hành chính. Khi xem xét, thẩm định tại chỗ, đại diện của Ngân hàng và ông Nguyễn Văn T đều chỉ dẫn và xác định đúng vị trí thửa đất thực tế đang quản lý, sử dụng đã thế chấp cho Ngân hàng tương ứng vị trí của thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22 (Theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 336, tờ bản đồ số 25), không có tranh chấp về quyền sử dụng đất với người khác. Bên thế chấp đồng ý giao tài sản đã thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý nếu không trả được nợ. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thực tế và tài sản gắn liền với đất mà ông T, bà H có quyền quản lý, sử dụng, sở hữu đã thế chấp cho Ngân hàng, có vị trí tương ứng tại thửa đất số 9b, tờ bản đồ số 22 (Theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 336, tờ bản đồ số 25) có tứ cận, diện tích như sau:

- Phía Đông giáp đường liên xã có cạnh 25,19m;

- Phía Tây giáp một phần thửa 319 và một phần thửa 345 có cạnh 9,83m + 7,96m + 4,91m.

- Phía Nam giáp thửa 342 có cạnh 45.58m;

- Phía Bắc giáp thửa 331 có cạnh 6,3m + 31,70m;

Tổng diện tích của thửa đất là 1177,5m² (chưa trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 9.271.233 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 351, 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94 và 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

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

- Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng N số tiền vay gốc là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*); tiền lãi trong hạn là 12.065.753 đồng (*Mười hai triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn bảy trăm năm mươi ba đồng*); tiền lãi quá hạn là 53.358.904 đồng (*Năm mươi ba triệu ba trăm năm mươi tám ngàn chín trăm lẻ bốn đồng*). Tổng số tiền phải thanh toán là 185.424.657 đồng (*Một trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy đồng*).

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 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 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.

- Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H không thanh toán được các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất có vị trí thực tế tại Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 25 (Theo số liệu đo đạc mới) có tứ cận, diện tích như sau:

- Phía Đông giáp đường liên xã có cạnh 25,19m;
- Phía Tây giáp một phần thửa 319 và một phần thửa 345 có cạnh 9,83m + 7,96m + 4,91m.
- Phía Nam giáp thửa 342 có cạnh 45.58m;
- Phía Bắc giáp thửa 331 có cạnh 6,3m + 31,70m;

Tổng diện tích của thửa đất là 1177,5m² (chưa trừ chỉ giới quy hoạch giao thông).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải liên đới trả lại cho Ngân hàng N số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.271.233 đồng (*Chín triệu hai trăm bảy mươi một ngàn hai trăm ba mươi ba đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.320.822 đồng (*Bảy triệu ba trăm hai mươi ngàn tám trăm hai mươi hai đồng*). Theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0011826, ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Về thi hành 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 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Hồng Vũ