TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯ SÊ** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 7 - 2023
"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 SÊ - TỈNH GIA LAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Dậu.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Siu Tơ Lul;
2. Ông Đỗ Trí Thuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng Hạnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLST - DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2023/QĐXXST - DS, ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) S.

Địa chỉ: XXX-XXX V, phường X, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D. Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sử Duy H. Chức vụ: Trưởng phòng Phòng giao dịch S.(Theo Quyết định về việc ủy quyền hợp đồng/thỏa thuận, văn bản và tham gia tố tụng số 1798/2022/QĐ-PL ngày 20/7/2022)

Ông Sử Duy H ủy quyền lại cho ông Phan Xuân T. Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng giao dịch S. (Theo giấy ủy quyền số 65/GUQ-PGDCS ngày 12/7/2023 về việc tham gia tố tụng)

Địa chỉ: XXX-XXX V, thị trấn S, huyện S, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1965 và bà Trần Thị S, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Địa chỉ: Làng A, xã K, huyện S, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/02/2023, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S, thông qua Ngân hàng TMCP S Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có quan hệ tín dụng với Ngân hàng từ năm 2018**.** Ngày 29/7/2020 hai bên ký kết Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho các phương thức hạn mức) số 202025550492 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng). Theo đó, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã vay số tiền là 350.000.000 đồng, mục đích sử dụng là bổ sung vốn kinh doanh nông nghiệp, thời hạn 12 tháng, ngày giải ngân là 30/7/2020, thời điểm trả hết nợ là 30/7/2021, lãi suất 06 tháng đầu tiên là 0,71%/tháng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ bảy kể từ ngày ký thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng VND lãnh cuối kỳ của S + Biên độ 2,7%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của ngân hàng nhà nước về lãi suất cho vay.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 705/2018/PGD-CS ngày 19/7/2018 công chứng ngày 19/7/2018 tại Văn phòng công chứng Chư Sê và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/7/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện S; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01 ngày 27/7/2019 tại Văn phòng công chứng Chư Sê vào ngày 27/7/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 29/7/2020 những tài sản sau:

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70, diện tích 3239 m^2, địa chỉ: Làng A, xã K, huyện S, tỉnh Gia Lai đã được UBND huyện S, 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 BX 407599 ngày 11/6/2015.

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 70, diện tích 8865 m^2, địa chỉ: Làng A, xã K, huyện S, tỉnh Gia Lai đã được UBND huyện S, 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 BX 407600 ngày 11/6/2015.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng. Trong quá trình vay tiền ông Đ và bà S không trả tiền lãi. Đến thời hạn trả nợ ngày 30/7/2021, ông Đ và bà S không trả nợ lãi và nợ gốc. Ngân hàng đã nhiều lần mời làm việc nhưng ông bà không đến, không hợp tác, không có thiện chí trong việc trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng các khoản tiền sau: Nợ gốc là 350.000.000 đồng; nợ lãi phát sinh tính từ ngày 30/7/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2023 là 121.633.966 đồng. Trong đó, nợ lãi trong hạn theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 30/7/2020 đến ngày 30/7/2021 là 29.267.480 đồng, nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/7/2021 đến ngày 25/7/2023 là 86.553.082 đồng, lãi phạt

tính từ ngày 31/7/2021 đến ngày 25/7/2023 là 5.813.404 đồng. Tổng cộng: 471.633.966 đồng.

Trường hợp, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S không trả được nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo kết quả xem xét thẩm định của TAND huyện Chư Sê ngày 27/4/2023.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ án phí, phí thi hành án, chi phí phát sinh.

Trường hợp sau khi ngân hàng bán tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Đ và bà S các văn bản tố tụng theo quy định từ giai đoạn Thông báo thụ lý vụ án cho đến khi Tòa án mở phiên tòa xét xử theo đúng quy định của Pháp luật nhưng ông Đ và bà S không đến Tòa án và không có ý kiến phản hồi nên Tòa án không lấy được lời khai của ông Đ và bà S đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, 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 có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi tố tụng dân sự theo quy định tại Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không đến làm việc, không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, gây ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ 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.

Về phần nội dung: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 156, 157, 158 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 280, 466, 470 Bộ luật Dân sự; các Điều 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 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 Toà án: Buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP S, thông qua Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng; nợ lãi phát sinh tính từ ngày 30/7/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2023 là 121.633.966 đồng. Tổng cộng: 471.633.966 đồng.

Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407599 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407600 khi ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để thu hồi nợ.

Buộc bị đơn là ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP S, thông qua Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai giải quyết « Tranh chấp Hợp đồng tín dụng », giữa: Ngân hàng với bị đơn ông Lê Văn Đ, sinh năm 1965 và bà Trần Thị S, sinh năm 1962. Địa chỉ: Làng A, xã K, huyện S, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu đòi nợ gốc và lãi của nguyên đơn thấy rằng:

Hình thức và nội dung Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho các phương thức hạn mức) số 202025550492 ngày 29/7/2020 mà hai bên ký kết phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự. 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 nên Hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ ngày các bên xác lập.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng, ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng. Từ thời điểm vay đến ngày 30/7/2021 là hạn trả nợ ông Đ và bà S không trả tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Việc ông Đ và bà S không thanh toán tiền nợ theo hợp đồng đã ký kết cho ngân hàng là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải trả cho Ngân hàng TMCP S, thông qua Ngân hàng TMCP S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số tiền nợ gốc là 350.000.000 đồng; nợ lãi phát sinh tính từ ngày 30/7/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2023 là 121.633.966 đồng. Trong đó, nợ lãi trong hạn theo hợp đồng tính từ ngày 30/7/2020 đến ngày 30/7/2021 là 29.267.480 đồng, nợ lãi quá hạn tính từ ngày 31/7/2021 đến ngày 25/7/2023 là 86.553.082 đồng, lãi phạt tính từ ngày 31/7/2021 đến ngày 25/7/2023 là 5.813.404 đồng. Tổng cộng: 471.633.966 đồng.

[3]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 705/2018/PGD-CS ngày 19/7/2018 công chứng ngày 19/7/2018 tại Văn phòng công chứng Chư Sê và đăng ký thế chấp quyền sử dụng

đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/7/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện S; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01 ngày 27/7/2019 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 27/7/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 29/7/2020 giữa Ngân hàng với ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phù hợp với quy định tại các Điều 292, 293, 295, 298, 317, 318 và Điều 319 Bộ luật Dân sự.

Ngày 27/4/2023, TAND huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả thẩm định như sau:

Thửa đất số 20, tờ bản đồ số 70, diện tích 3239 m^2, địa chỉ: Làng A, xã K, huyện S, tỉnh Gia Lai đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/6/2015, có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, diện tích phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407599. Tài sản trên đất gồm: 01 nhà một tầng, xây gạch không tô trát, mái lợp tôn, nền láng xi măng, không có Sê nô mặt trước, diện tích 37,8m^2; Một nhà kho xây gạch không tô trát mái lợp tôn, nền đất, diện tích 3m^2; một giếng đường kính 1,2m, sâu 15m có xây thành giếng, không có nắp đậy bằng bê tông cốt thép. Trên đất có cây cà phê, xoài, mít, bơ.

Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 70, diện tích 8865 m^2, địa chỉ: Làng A, K, huyện S, tỉnh Gia Lai đã được UBND huyện S, tỉnh Gia Lai cấp ngày 11/6/2015. Thửa đất có vị trí thửa đất, tờ bản đồ, diện tích phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407600. Tài sản trên đất gồm: có cây cà phê, cây bơ.

Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S. Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất không có tranh chấp với bên thứ ba nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Vậy nên, Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho mà ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407599; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407600 đã thế chấp khi ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 322 Bộ luật Dân sự.

Trong trường hợp ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S 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 Hợp đồng thế chấp bất động sản để thu hồi nợ theo Điều 299 Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng.

[4]. Về chi phí Xem xét thẩm định tại chỗ: ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đ (*bốn triệu ba trăm nghìn đồng).* Ngân hàng đã nộp tạm ứng chi phí này. Do đó, cần ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán lại 4.300.000 đ (*bốn triệu ba trăm nghìn đồng)* cho Ngân hàng, phù hợp với Điều 155, 156, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 Toà án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, b khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 322, 357, 463, 466, 467, 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 Toà án.

Xử:

1. Buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số nợ gốc là 350.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng)*; nợ lãi phát sinh tính từ ngày 30/7/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 25/7/2023 là 121.633.966 đồng *(Một trăm hai mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng)*. Tổng cộng: 471.633.966 đồng *(Bốn trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi sáu 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 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. Ngân hàng thương mại cổ phần S, thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S có nghĩa vụ trả lại cho mà ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407599; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 407600 đã thế chấp khi ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng.

3. Trường hợp ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản mà ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S đã thế chấp Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 705/2018/PGD-CS ngày 19/7/2018 công chứng ngày 19/7/2018 tại Văn phòng công chứng S và đăng ký thế chấp quyền sử

dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 20/7/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - Chi nhánh huyện S; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01 ngày 27/7/2019 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 27/7/2019 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 ngày 29/7/2020 tại Văn phòng công chứng S vào ngày 29/7/2020 để thu hồi nợ.

Nếu sau khi xử lý tài sản đảm bảo mà không đủ bù đắp số tiền vốn gốc nợ vay, tiền lãi vay, lãi phạt có liên quan, chi phí Tòa án, chi phí phát mãi tài sản (nếu có) thì ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải thanh toán lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.300.000 đ (*Bốn triệu ba trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

5. Về án phí:

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Trần Thị S phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 22.865.358 đồng *(Hai mươi hai triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi tám đồng)* {[20.000.000 đồng + 4% x (471.633.966 đồng – 400.000.000 đồng)] để sung vào công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần S, Chi nhánh Nam Gia Lai, Phòng giao dịch S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.772.737 đồng *(Mười triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi bảy đồng)* theo Biên lai thu tiền số 0002834 ngày 15/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bán án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7. Trường hợp Bản án, Quyết định 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".

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Chi cục Thi hành án DS huyện Chư Sê;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án

Bùi Thị Dậu