

**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: 24/2022/DS-ST  
Ngày 17/5/2022  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

**Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Vũ;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ;

2. Ông Nguyễn Như Quang;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 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: 04/2021/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: 09/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N; địa chỉ: Số 198 đường T, Quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T - Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch P, chi nhánh Bắc Gia Lai, Ngân hàng TMCP N; địa chỉ: Số 252 đường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1; địa chỉ: Tổ dân phố K, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Sĩ N; địa chỉ: Thôn 1, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Rơ Châm G (tên gọi khác Rơ Châm V); địa chỉ: Làng N, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Bá P; Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Ông A T; Địa chỉ: Thôn 7, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

5. Người phiên dịch: Ông Rơ Châm Đ. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N (Ngân hàng) cho ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 vay tiền theo các Hợp đồng sau:

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 219/19/CT/PDP ngày 29/3/2019, số tiền vay là 700.000.000 đồng, mục đích vay là làm kinh tế gia đình, thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất 9,5%/năm, lãi suất quá hạn 130% lãi suất cho vay. Ngày trả nợ gốc là ngày 02/3/2020. Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay của hợp đồng tín dụng này, bao gồm:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04B/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018: Thửa đất số 79 thuộc tờ bản đồ số 32 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 CK 012628 ngày 07/12/2017.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04A/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018: Thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58 tại Làng N, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AQ 048062 ngày 26/8/2009.

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 276/19/CT/PDP ngày 19/4/2019, số tiền vay là 1.260.000.000 đồng, mục đích vay là làm kinh tế gia đình, thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất 9,5%/năm, lãi suất quá hạn 130% lãi suất cho

vay. Ngày trả nợ gốc là ngày 19/3/2020. Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay của hợp đồng tín dụng này, bao gồm:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14/06A/NHNT ngày 14 tháng 6 năm 2017.

- + Thửa đất số 06a thuộc tờ bản đồ số 86 tại Tổ dân phố K, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AĐ 086234 ngày 27/12/2005.

- + Thửa đất số 36b thuộc tờ bản đồ số 112 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BT 272927 ngày 14/4/2014.

- + Thửa đất số 58 thuộc tờ bản đồ số 57 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BY 136409 ngày 20/3/2015.

\* Hợp đồng cho vay từng lần số 463/19/CT/PDP ngày 03/7/2019, số tiền vay là 400.000.000 đồng, mục đích vay là làm kinh tế gia đình, thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất 9,5%/năm, lãi suất quá hạn 130% lãi suất cho vay. Ngày trả nợ gốc là ngày 03/6/2020. Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay của hợp đồng tín dụng này, bao gồm:

Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29/08A/NHNT ngày 29 tháng 8 năm 2017: Thửa đất số 41 và 91 thuộc tờ bản đồ số 55, 56 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AI 415603 ngày 25/4/2007.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 trả lãi đến ngày 26/01/2020 thì không tiếp tục trả lãi và không trả nợ gốc khi đến kỳ hạn trả nợ nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Ngân hàng chủ động thu nợ số tiền 01 đồng trong tài khoản của ông L, bà L1 để trừ vào số tiền gốc nên hiện ông L, bà L1 còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.359.999.999 đồng.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 phải trả số tiền nợ gốc là 2.359.999.999 đồng; tiền lãi trong hạn và quá hạn là 655.710.477 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 trả hết nợ cho ngân hàng.

Trường hợp ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 không trả được số nợ trên thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án cho phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

2. *Ý kiến của bị đơn:* Bị đơn vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không 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. *Tại “Đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng” ghi ngày 07/06/2021; lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Rơ Châm G trình bày:*

Bà Rơ Châm G có quen biết với ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1. Vào khoảng cuối tháng 3, đầu tháng 4 năm 2018, ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 có nói với bà Rơ Châm G là do việc làm ăn khó khăn nên muốn mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 048062 của bà Rơ Châm G là người có quyền sử dụng thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại Làng N, xã Ia C, huyện G, tỉnh Gia Lai của bà Rơ Châm G để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên bà Rơ Châm G đồng ý. Tuy nhiên, để ông L, bà L1 thực hiện được việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng thì phải điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất từ bà G sang cho ông L nên vào ngày 09/4/2018, bà Rơ Châm G và ông Nguyễn Phi L đã đến Văn phòng công chứng D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng, bà G chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại Làng N, xã Ia C, huyện G, tỉnh Gia Lai.

Sau khi hợp đồng được công chứng, các bên đã nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Gia Lai – chi nhánh huyện G để đăng ký biến động về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bà G biết ông L, bà L1 đã thế chấp thửa đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay tại Ngân hàng. Tuy nhiên, thực tế bà G chỉ cho ông L mượn quyền sử dụng đất có thời hạn để vay tiền không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà G và ông L đã viết “Giấy mượn sổ đỏ quyền sử dụng đất” đề ngày 09/4/2018 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 048062 và cam kết trả lại sổ đỏ trong thời hạn

06 tháng, có người làm chứng là ông Nguyễn Bá P (Anh trai của ông L) và A T ký vào giấy mượn sổ đỏ.

Do đó, bà Rơ Châm G yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông Nguyễn Phi L; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N để trả lại quyền sử dụng đất cho bà G.

Tại “*Biên bản lấy lời khai*” ngày 01/12/2021; “*Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện*” (Không ghi ngày) và tại phiên tòa, bà Rơ Châm G yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông Nguyễn Phi L; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N để trả lại quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất của thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại Làng N, xã Ia C, huyện G, tỉnh Gia Lai cho bà G; trường hợp ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 không trả được đất và tài sản trên đất thì phải trả bằng tiền theo giá trị tài sản đã được định giá.

Tại phiên tòa, bà Rơ Châm G xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1; Hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L, bà Lê Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và không có ý kiến, yêu cầu gì khác trong vụ án.

3.2. Tại “*Biên bản ghi lời khai ngày 17/12/2021*”, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Sĩ N trình bày:

Ông Nguyễn Sĩ N có ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 19/04B/NHNT ngày 19/4/2018. Theo đó, ông N có thế chấp cho Ngân hàng Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 32 tại Thôn 1, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 012628 ngày 07/12/2017 nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay của ông L, bà L1. Các bên thỏa thuận nghĩa vụ được bảo đảm của tài sản thế chấp tối đa không quá 660.000.000 đồng và thời hạn bảo đảm là 05 năm, kể từ ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng, ông N hoàn toàn tự nguyện; việc thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay cho ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1, cho nên nếu ông L, bà L1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì ông N đồng ý việc Ngân hàng xử lý tài sản mà ông N đã thế chấp để thu hồi nợ. Ông N không có yêu cầu gì trong vụ án này.

4. *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng. Nguyên đơn, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Rơ Châm G chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 và Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Sĩ N và người làm chứng Nguyễn Bá P vắng mặt tại phiên tòa nên chưa chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 73 và Điều 77 của Bộ 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. Đình chỉ đối với yêu cầu cầu độc lập của bà Rơ Châm G.

#### **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 quyền khởi kiện: Khi giao 03 kết hợp đồng tín dụng, gồm Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 219/19/CT/PDP ngày 29/3/2019; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 276/19/CT/PDP ngày 19/4/2019 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 463/19/CT/PDP ngày 03/7/2019, bên đi vay là ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 đã đồng ý thỏa thuận với bên cho vay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh Gia Lai về “*Sự kiện vi phạm và xử lý nợ vay*” như sau: [1] Sự kiện vi phạm: “*Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi tiền vay, phí và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo Hợp đồng này và các văn bản, giấy tờ liên quan hoặc nghĩa vụ trả nợ phát sinh theo bất kỳ thỏa thuận nào khác giữa khách hàng và Ngân hàng*”; [2] Xử lý nợ vay: “*Khi xảy ra bất kỳ sự kiện vi phạm nào quy định tại Hợp đồng này, Ngân hàng được chủ động áp dụng một, một số hoặc tất cả biện pháp dưới đây để xử lý nợ vay: [...] Khởi kiện hoặc thực hiện thủ tục tố tụng đối với khách hàng theo quy định của pháp luật*”. Khi khởi kiện, Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để chứng minh rằng, sau khi được Ngân hàng giải ngân toàn bộ số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng, ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả lãi vay và trả nợ gốc khi đến kỳ hạn nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay cho Ngân hàng như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ vay của các hợp đồng tín dụng cho nguyên đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp trong quá thực hiện hợp đồng tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 nên thuộc “*Tranh chấp về hợp đồng tín dụng*” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Khi giao kết hợp đồng, bị đơn có địa chỉ cư trú tại: Khối phố 5, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Ia Grai có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[3] Về thủ tục tổng đạt Văn bản tố tụng: Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Sĩ N vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ quy định tại Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là ông Nguyễn Phi L, bà Lê Thị L1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Sĩ N.

[4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Rơ Châm G xin rút toàn bộ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1; Hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L, bà Lê Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Xét việc xin rút yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Rơ Châm G.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối chiếu lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn giao nộp và Tòa án đã thu thập, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh Gia Lai đã giải ngân cho ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 số tiền vay thể hiện qua các hợp đồng sau: Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 219/19/CT/PDP ngày 29/3/2019 và giấy nhận nợ số: 01/219/19/CT/PDP ngày 29/3/2019 với số tiền 700.000.000 đồng; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 276/19/CT/PDP ngày 19/4/2019 và giấy nhận nợ số: 01/276/19/CT/PDP ngày 19/4/2019 với số tiền 1.260.000.000 đồng;

Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 463/19/CT/PDP ngày 03/7/2019 và giấy nhận nợ số: 01/463/19/CT/PDP ngày 03/7/2019 với số tiền 400.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền cho vay là 2.360.000.000 đồng.

Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, bên vay là ông L và bà L1 đồng ý thỏa thuận về việc thực hiện nghĩa vụ trả lãi cho Ngân hàng hàng tháng, trong thời hạn 06 ngày kể từ ngày lên phiếu tính lãi là ngày 26 hàng tháng và trả nợ gốc vào cuối kỳ hạn cho vay theo từng hợp đồng. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L và bà L1 chỉ trả lãi đến ngày 26/01/2020, không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả lãi vay và nợ gốc khi đến hạn. Mặc dù bên cho vay đã thông báo về việc chuyển nợ quá hạn đối với 03 hợp đồng tín dụng để yêu cầu bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng trong việc cấp tín dụng cho vay. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 phải liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng là có căn cứ theo quy định tại Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số cụ thể của từng hợp đồng như sau:

- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 219/19/CT/PDP ngày 29/3/2019: Tiền gốc là 699.999.999 đồng; tiền lãi trong hạn là 151.521.435 đồng; lãi quá hạn là 44.053.973 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 276/19/CT/PDP ngày 19/4/2019: Tiền gốc là 1.260.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 273.506.301 đồng; lãi quá hạn là 77.624.630 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số: 463/19/CT/PDP ngày 03/7/2019: Tiền gốc là 400.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 86.735.097 đồng; lãi quá hạn là 22.269.041 đồng.

[6] Tổng cộng, ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 3.015.710.476 đồng.

[7] Ngoài ra, 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. Bị đơn phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến khi trả xong nợ gốc.



[8] Xét yêu cầu của Ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp:

Để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ khoản vay theo hợp đồng tín dụng, bị đơn và người có quyền lợi, lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Sĩ N đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản, cụ thể:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14/06A/NHNT ngày 14 tháng 6 năm 2017:

- + Thửa đất số 06a thuộc tờ bản đồ số 86 tại Tổ dân phố K, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AĐ 086234 ngày 27/12/2005.

- + Thửa đất số 36b thuộc tờ bản đồ số 112 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BT 272927 ngày 14/4/2014.

- + Thửa đất số 58 thuộc tờ bản đồ số 57 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BY 136409 ngày 20/3/2015.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29/08A/NHNT ngày 29 tháng 8 năm 2017:

- + Thửa đất số 41 và 91 thuộc tờ bản đồ số 55, 56 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AI 415603 ngày 25/4/2007.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04B/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018:

- + Thửa đất số 79 thuộc tờ bản đồ số 32 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 CK 012628 ngày 07/12/2017.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04A/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018:

- + Thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58 tại Làng N, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AQ 048062 ngày 26/8/2009.

Xét khi kí kết hợp thế chấp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho Hợp đồng tín dụng, các bên đều tự nguyện, không ai bị ép buộc; hợp đồng được lập bằng văn bản, được công chứng và đăng ký thế chấp tại Cơ quan có thẩm quyền; mục đích giao kết hợp đồng nhằm đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khoản vay theo hợp đồng tín dụng nên hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định, các quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp đều thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Rơ Châm G có yêu cầu độc lập trong vụ án, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Rơ Châm G với ông Nguyễn Phi L; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L, bà Lê Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N để trả lại quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất của thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại Làng N, xã Ia C, huyện G, tỉnh Gia Lai, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 048062, ngày 26/85/2009 cho bà Rơ Châm G; đăng ký biến động ngày 13/4/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Phi L.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Rơ Châm G đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì đối với việc Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất này. Do đó, có căn cứ xác định, quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất của thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58, địa chỉ thửa đất tại Làng N, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai hiện tại vẫn thuộc quản lý, sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Phi L. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn là ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền xử lý toàn bộ các tài sản đã nhận thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 299, khoản 1 Điều 319, khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn là ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 7.000.000 đồng. Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 7.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Rơ Châm G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 92.314.209 đồng.

Trả lại cho bà Rơ Châm G số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

***Vì các lẽ trên;***

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 466 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 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 Thương mại Cổ phần N.
2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Rơ Châm G về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1; Hủy hợp đồng thế chấp số 19/04A/NHNT ngày 19/4/2018 giữa ông Nguyễn Phi L, bà Lê Thị L1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Bà Rơ Châm G có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.
3. Về nghĩa vụ thanh toán: Buộc ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền Ngân hàng số tiền 3.015.710.476 đồng (*Ba tỉ không trăm mười lăm triệu bảy trăm mười ngàn bốn trăm bảy mươi sáu đồng*). Bao gồm: Tiền gốc 2.359.999.999 đồng (*Hai tỉ ba trăm năm mươi chín triệu chín trăm chín mươi chín ngàn chín trăm chín mươi chín đồng*); lãi trong hạn là 511.762.833 đồng (*Năm trăm mười một triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn*

tám trăm ba mươi ba đồng) và lãi quá hạn là 143.947.644 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm bốn mươi bốn 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.*

4. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp ông Nguyễn Phi L và bà Lê Thị L1 không trả được các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần 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, tài sản được quyền yêu cầu xử lý gồm:

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14/06A/NHNT ngày 14 tháng 6 năm 2017, gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 06a thuộc tờ bản đồ số 86 tại Tổ dân phố K, thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AĐ 086234 ngày 27/12/2005.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 36b thuộc tờ bản đồ số 112 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BT 272927 ngày 14/4/2014.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 58 thuộc tờ bản đồ số 57 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 BY 136409 ngày 20/3/2015.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 29/08A/NHNT ngày 29 tháng 8 năm 2017, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 41 và 91 thuộc tờ bản đồ số 55 và 56 tại thị trấn I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền

với đất, 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 AI 415603 ngày 25/4/2007.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04B/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 79 thuộc tờ bản đồ số 32 tại xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 CK 012628 ngày 07/12/2017.

- Tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/04A/NHNT ngày 19 tháng 4 năm 2018, gồm:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Thửa đất số 41 thuộc tờ bản đồ số 58 tại Làng N, xã I, huyện G, tỉnh Gia Lai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất, 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 AQ 048062 ngày 26/8/2009.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*). Bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp là 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*).

Bà Rơ Châm G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 92.314.209 đồng (*Chín mươi hai triệu ba trăm mười bốn triệu hai trăm lẻ chín đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 41.749.271 đồng (*Bốn mươi một triệu bảy trăm bốn mươi chín ngàn hai trăm bảy mươi một đồng*). Theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0011812, ngày 07/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

Trả lại cho bà Rơ Châm G số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0011997, ngày 01/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Rơ Châm G có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Sĩ N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. 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**

**Nguyễn Hồng Vũ**