

Bản án số: 05 /2021/DS-ST

Ngày: 20 - 04- 2021

*V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂH-TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Bảo

*Các Hội thẩm nhân dân:* **1. Bà Hoàng Thị Bình;**  
**2. Ông Trịnh Văn Tuyên.**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Nữ Hương Giang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Minh Diệp - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 04 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 03 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2021/QĐXX-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08a/2021/QĐST-DS ngày 23/03/2021, giữa các đương sự:

**-Nguyên đơn:** Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank); Địa chỉ Nguyên đơn: Số 266-268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP HCM. Đại diện theo ủy quyền ký đơn khởi kiện: bà **Võ Thị Nh- ọc Thủy**, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Sacombank Gia Lai.

Đại diện tham gia tố tụng: Bà Dương Thị Thùy D- Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro- Sacombank chi nhánh Gia Lai, theo Giấy ủy quyền số: 338/GUQ-CNGL ngày 25/11/2020. Địa chỉ Chi nhánh: Số 38, Nguyễn Thiện Thuật, phường Diên Hồng, thành phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai.

**Bị đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1981 ( vắng mặt)  
2. Bà Vũ Thị Thúy T, sinh năm 1986. (vắng mặt)  
Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

### **NỘI D VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 07/06/2020, cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị Thùy D trình bày :*

Ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (viết tắt là Sacombank) – Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01, ngày 21/12/2018, trong đó: Số tiền vay: **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng chẵn), thời hạn vay: 12 tháng; ngày giải ngân: 28/12/2018. Mục đích vay phục vụ đời sống. Thời điểm trả hết nợ: 28/12/2019, lãi suất hai bên thỏa thuận 03 tháng đầu tiên 10,8%/năm, từ tháng thứ 4 trở đi theo điều chỉnh của Ngân hàng Sacombank phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất cho vay.

Biện pháp bảo đảm cho khoản tiền vay: Ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T thế chấp 01 thửa đất tại Thôn 7, Xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 707195 do UBND Huyện Chư Păh, Tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/05/2012, diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.099m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất ở là 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 1.699 m<sup>2</sup>, địa chỉ đất tại Thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 887/2017/CN-GL ngày 21/12/2017.

Do vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngày 01/12/2019 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Trong quá trình vay, từ ngày giải ngân đầu tiên đến nay ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T chỉ thanh toán cho Ngân hàng Sacombank số tiền lãi là **18.325.000 đồng**, còn lại số tiền gốc và lãi phát sinh kể từ ngày 21/10/2019 đến nay ông B và bà T chưa thanh toán. Tính đến ngày **20/04/2021**, ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T còn nợ các khoản sau: Tiền vay gốc: 200.000.000 đồng, lãi trong hạn: 4.245.321 đồng, lãi quá hạn: 44.881.649 đồng, lãi phạt: 578.011 đồng. Tổng cộng: 249.704.981 đồng (Hai trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm lẻ bốn ngàn chín trăm tám mươi một đồng).

Mặc dù Ngân hàng Sacombank đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T, yêu cầu ông bà có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để khách hàng trả nợ, tuy nhiên ông B, bà T vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho Ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã qui định tại Hợp đồng tín dụng đã ký.

Do đó, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Gia Lai kính đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải trả ngay cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thông qua Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Gia Lai, tính đến ngày 20/4/2021, tổng số tiền là **249.704.981 đồng** (*Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: **200.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn)
- Lãi trong hạn: 4.245.321 đồng
- Lãi quá hạn: 44.881.649 đồng
- Lãi phạt: 578.011 đồng.

Và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T không trả được nợ, Ngân hàng Sacombank có quyền yêu cầu cơ quan chức năng xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải chịu toàn bộ án phí, chi phí thẩm định và các chi phí phát sinh liên quan.

**Trường hợp sau khi 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 Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu.**

**Trong các biên bản hòa giải, các tài liệu có trong hồ sơ bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:**

Vợ tôi là Vũ Thị Thúy T đi làm ăn ở xa, tôi không liên lạc được, hiện nay tôi một mình nuôi 02 con nhỏ, cô T ở đâu tôi không biết.

Sau khi được xem Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và các Giấy tờ tài liệu có liên quan đến việc vay tiền, trả tiền do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án thì tôi công nhận đó là chữ ký của tôi và chữ ký của bà T vợ tôi đã cùng ký để vay tiền Ngân hàng. Tôi công nhận đã vay và nhận số tiền gốc 200.000.000đ của Ngân hàng, kể từ ngày 07/12/2017 đến nay; nhưng sau đó tôi không thực hiện nghiêm chỉnh hợp đồng tín dụng đã ký với bên ngân hàng; không trả nợ đúng hạn đối với khoản vay nói trên, do làm ăn khó khăn, bị thua lỗ.

**Về Tài sản đảm bảo nợ vay:** Khi vay tiền, tôi và bà T thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy Chứng nhận QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số BI 707195 ngày 17/05/2012 do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T; diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.099m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất ở là 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 1.699 m<sup>2</sup>; địa chỉ đất tại Thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Tuy nhiên, sau khi vay tiền để mua sắm vật dụng gia đình xong, do làm ăn khó khăn, tôi và bà T không thực hiện nghiêm chỉnh Hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, khoản nợ vay đã bị chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 01/12/2019. Tôi và bà T

không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng như đã cam kết, dù đã được ngân hàng thường xuyên đôn đốc trả nợ. Hiện tại, tôi công nhận, tôi và bà T còn nợ Ngân hàng số tiền là **205.501.725** đồng. Trong đó nợ gốc là 200.000.000đ, nợ lãi là: 5.501.725đ (tạm tính đến ngày 10/01/2020).

Nay Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tôi và bà T phải trả cho Sacombank thông qua Sacombank Chi nhánh Gia Lai số tiền là: **205.501.725** đồng; trong đó nợ gốc là 200.000.000đ, nợ lãi là 5.501.725đ (tạm tính đến ngày 10/01/2020) và lãi tính đến ngày tôi và cô T trả hết nợ gốc cho Ngân hàng thì tôi cho rằng việc khởi kiện nói trên là đúng. Tôi công nhận số nợ gốc và lãi nói trên.

**\* Về hướng trả nợ:** Hiện nay chúng tôi đang gặp nhiều khó khăn, nên không có khả năng trả nợ ngay một lần cho Ngân hàng được, nên tôi xin cam kết trả nợ cho Ngân hàng Sacombank Chi nhánh Gia Lai từ nay cho đến hết năm 2021.

- *Về Chi phí Thẩm định tại chỗ:* Tôi và bà T là người có lỗi nên chúng tôi xin tự nguyện chịu toàn bộ Chi phí Thẩm định tại chỗ, số tiền là: 1.900.000 đ (một triệu chín trăm ngàn đồng)

- *Về án phí:* tôi và bà T xin tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, tôi không có ý kiến gì khác.

**+Bị đơn: Bà Vũ Thị Thúy T vắng mặt không có lý do.**

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổ chức hòa giải nhưng bị đơn Bà Vũ Thị Thúy T không đến, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng theo quy định nhưng bị đơn không có mặt ở nhà, người nhà vắng mặt không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật nhưng đến phiên tòa xét xử lần thứ hai bị đơn không đến Tòa án và cũng không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\*Ý kiến, quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh về quá trình giải quyết vụ án:**

## **I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG**

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, xác minh, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và thẩm quyền thụ lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; điểm b Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng.

-Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xác định nguyên đơn, bị đơn đúng và đầy đủ.

***\* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:***

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS năm 2015.

**II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN**

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án cho thấy: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai với ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T đã ký kết Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01, ngày 21/12/2018, trong đó: Số tiền vay: **200.000.000 đồng**. Thời gian vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vay đầu tiên là có thật. Đây là giao dịch dân sự được pháp luật bảo vệ. Trong quá trình quan hệ tín dụng, đến nay ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T còn nợ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai tính đến ngày 20/4/2021, tổng số tiền là **249.704.981 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng), và tiền lãi phát sinh đến ngày ông B, bà T trả nợ gốc theo lãi trong Hợp đồng .

Việc ông B và bà T không thực hiện nghĩa vụ trả gốc và lãi đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ được quy định Điều 6 và Điều 7 của Hợp đồng và Điều 280 BLDS. Căn cứ quy định tại Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 BLDS, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần được chấp nhận. Vì các lẽ trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai, buộc ông B, bà T phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai nợ gốc tính đến ngày 20/4/2021, tổng số tiền là **249.704.981 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng), và tiền lãi phát sinh đến ngày ông B, bà T trả nợ gốc và lãi trong Hợp đồng.



**\*Về án phí:** Áp dụng Khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc ông B, bà T phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai không phải chịu án phí, trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] **Về áp dụng pháp luật:** Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01 ngày 21/12/2018, được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai với ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T, mục đích mua sắm vật dụng phục vụ nhu cầu cuộc sống gia đình. Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng, bị đơn cư trú, sinh sống và tài sản thế chấp tại huyện Chư Păh. Hình thức, nội D khởi kiện đúng quy định. Theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 và Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai được Tòa án nhân dân huyện Chư Păh chấp nhận thụ lý giải quyết.

Bị đơn, bà Vũ Thị Thúy T vắng mặt. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bà T không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án nên không thể tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Trong vụ án không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] **Về nội D:** Xét yêu cầu nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín thông qua Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Gia Lai tổng số tiền là **249.704.981 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng), trong đó:

- Nợ gốc: **200.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn)
- Lãi trong hạn: 4.245.321 đồng
- Lãi quá hạn: 44.881.649 đồng;
- Lãi phạt: 578.011 đồng

Và lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng.

**Xét Hợp đồng tín dụng** số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01 ngày 21/12/2018, thì ông B thừa nhận đã cùng bà T trực tiếp ký hợp đồng tín dụng nêu trên, mục đích vay vốn để vợ chồng ông bà mua sắm vật dụng thiết yếu cho nhu cầu cuộc sống gia đình, hiện nay do cây Tiêu chết, cà phê mất mùa nên không có thu nhập từ các nguồn thu chính này nên chưa thanh toán trả nợ theo hợp đồng đã ký kết. Về hình thức và nội D của hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa các bên phù hợp với quy định tại các Điều **116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng**. Vì vậy, Hợp đồng tín dụng này có hiệu lực pháp luật, các bên phải thực hiện theo hợp đồng. Do ông B, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu ông B và bà T phải trả số tiền gốc và tiền lãi phát sinh đến ngày ông B, bà T thanh toán hết số nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai theo lãi suất của hợp đồng tín dụng đã ký. Căn cứ quy định các Điều 280, 351, 463 BLDS 2015, Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Quyết định số 20/2014/VBHN-NHNN ngày 22 tháng 5 năm 2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ, đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai, buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải thanh toán nợ gốc vay và lãi là **249.704.981 đồng (Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng)**, trong đó: **Nợ gốc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn)**, **Lãi trong hạn: 4.245.321 đồng**, **Lãi quá hạn: 44.881.649 đồng**, **lãi phạt: 578.011 đồng tính đến ngày 20/04/2021** và tiền lãi phát sinh từ ngày **21/04/2021**, cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký.

**Xét hợp đồng thế chấp tài sản:** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 887/2017/CN-GL ngày 21/12/2017, được công chứng tại Phòng Công chứng số 1, tỉnh Gia Lai. Người vay thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*tài sản thực tế trong B bản thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020*) theo Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 707195, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T ngày 17/05/2012; diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.099m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất ở là 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 1.699 m<sup>2</sup>, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 78, địa chỉ đất tại Thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ông B, bà T đã tự nguyện đem tài sản nói trên là tài sản của cá nhân mình bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản nợ vay (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, quá hạn, lãi phạt hạn và các khoản chi phí khác). Hợp đồng này có nội D, hình thức và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định tại các **Điều 298, 319, 398, 500 và**

502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai 2013. Do đó Hợp đồng thế chấp tài sản có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông B, bà T phải thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tài sản này. Nếu ông B, bà T không trả hết các khoản nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản nêu trên để thu hồi nợ theo quy định tại các Điều 299, 320, 321, 322, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 và các quy định khác về giao dịch bảo đảm. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai có quyền yêu cầu ông B và bà T tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán, theo quy định tại Điều 307 Bộ luật dân sự 2015.

[4] **Về án phí:** Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí mà bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm:  $249.704.981 \text{ đồng} \times 5\% = 12.485.250 \text{ đồng}$ . Trả lại số tiền tạm ứng của nguyên đơn đã nộp.

[5] **Về chi phí xem xét thẩm định:** Tổng chi phí là 1.900.000 đồng. Trong đó Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai đã nộp tạm ứng chi phí. Bị đơn đồng ý chịu về chi phí tố tụng và yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, buộc bên bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải chịu tất cả chi phí tố tụng là 1.900.000 đồng. Ông B, bà T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai 1.900.000 đ (một triệu chín trăm ngàn đồng) chi phí này.

[6] **Về chi phí** thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: **Tổng chi phí là 3.634.000 đồng.** Do nguyên đơn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai yêu cầu và đã nộp chi phí. Căn cứ theo Điều 180 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai tự nguyện chịu 3.634.000 đ (sáu triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn đồng) chi phí này.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 280, 295, 299, 307, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466, 468 và Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng đã được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai ;

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai số tiền nợ gốc và tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01 ngày 21/12/2018, với tổng số tiền tính đến ngày 20 tháng 04 năm 2021 là **249.704.981 đồng** (Hai trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm lẻ bốn ngàn, chín trăm tám mươi một đồng), trong đó: **Nợ gốc: 200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng chẵn), **lãi trong hạn: 4.245.321 đồng, lãi quá hạn: 44.881.649 đồng, lãi phạt: 578.011 đồng.**

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (**21/04/2021**), ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T 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 số LD1734100657 ngày 07/12/2017 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734100657 – 01 ngày 21/12/2018 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.

2. Nếu ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm đã thế chấp của ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*tài sản thực tế trong B bản thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020*) theo Giấy Chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 707195, do UBND huyện Chư Păh cấp cho ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T ngày 17/05/2012; diện tích đất trồng cây lâu năm là 2.099m<sup>2</sup>; trong đó: diện tích đất ở là 400 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 1.699 m<sup>2</sup>, thửa đất số 31, tờ bản đồ số 78, địa chỉ đất tại Thôn 7, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai **theo** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số:

887/2017/CN-GL ngày 21/12/2017, để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai có quyền yêu cầu ông B và bà T tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán, theo quy định tại Điều 307 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải chịu 12.485.250 đồng (*mười hai triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm năm mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai 5.137.543 đồng (*năm triệu một trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi ba đồng*), tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chư Păh theo B lai thu số 0002794 ngày 28 tháng 02 năm 2020.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải chịu chi phí thẩm định là 1.900.000 đồng (*một triệu chín trăm ngàn đồng*), buộc ông Nguyễn Văn B và bà Vũ Thị Thúy T phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Gia Lai 1.900.000 đồng (*một triệu chín trăm ngàn đồng*).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (20/04/2021), nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trường hợp được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 TOÀ

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKS huyện Chư Păh;
- Chi cục THADS huyện Chư Păh;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

**Nguyễn Văn Bảo**

