

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHƯ PƯH  
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST

Ngày: 18/5/2021

“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 PƯH - TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Tiến Sỹ,

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Chu Xuân Toàn,

2. Bà H'Bing Buôn Yă.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thùy, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Trí, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2019/TLST- KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2021/QĐXXST - KDTM ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: 35 H, quận H, Th phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Ch-Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G. Địa chỉ: 112 L, phường H, Th phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Lê Thanh T2- Giám đốc Phòng giao dịch P thuộc Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G; Địa chỉ: 29 L, Th phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lương Tấn Th, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Văn H, sinh năm 1979 và bà Huỳnh Hoa Hồng T3, sinh năm 1980. Đều vắng mặt.

Địa chỉ: số 24/27 T, phường B, Quận M, Th phố Hồ Chí Minh;

Hiện đang trú tại: 30/31/24/4C L, Phường T, quận B, TP Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 31/7/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo

pháp luật của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2017/1226517/HĐTD ngày 24/8/2017, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 08/2017/1226517/HĐTD ngày 13/11/2017 thì Ngân hàng TMCP Đ cấp hạn mức tín dụng thường xuyên cho ông Lương Tấn Th 14.400.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 07.06/2017/1226517/HĐTD ngày 09/02/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 2.950.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 09/02/2018 đến ngày 09/01/2019), ngày giải ngân là ngày 09/02/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.07/2017/1226517/HĐTD ngày 09/03/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 13/3/2018 đến ngày 13/02/2019), ngày giải ngân là ngày 13/3/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.08/2017/1226517/HĐTD ngày 31/5/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 2.300.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 31/5/2018 đến ngày 30/4/2019), ngày giải ngân là ngày 31/5/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.09/2017/1226517/HĐTD ngày 06/6/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 06/6/2018 đến ngày 06/5/2019), ngày giải ngân là ngày 06/6/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.10/2017/1226517/HĐTD ngày 07/6/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 2.500.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 07/6/2018 đến ngày 07/5/2019), ngày giải ngân là ngày 07/6/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.11/2017/1226517/HĐTD ngày 29/6/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 1.400.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 29/6/2018 đến ngày 29/5/2019), ngày giải ngân là ngày 29/6/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 07.12/2017/1226517/HĐTD ngày 27/7/2018 Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng (từ ngày 27/7/2018 đến ngày 27/6/2019), ngày

giải ngân là ngày 27/7/2018, mục đích sử dụng vốn vay là thanh toán tiền mua nông sản, lãi suất cho vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1226517/HĐBĐ ngày 08/3/2017 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp và 01/2017/1226517/SDBS ngày 20/6/2017; số 02/2017/1226517/HĐBĐ ngày 05/4/2017. Để bảo đảm cho khoản vay trên ông Lương Tấn Th đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ những tài sản cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH9901218 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/3/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447008 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/01/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74h, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN446658 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/10/2013.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 20e, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447867 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/7/2010.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/10010287/HĐBĐ ngày 26/07/2017. Để bảo đảm cho khoản vay trên của ông Lương Tấn Th thì bà Huỳnh Hoa Hồng T3 và ông Võ Văn H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ những tài sản cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH820996 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/4/2017.

Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông Th theo đúng thỏa thuận. Tính đến thời điểm xét xử, ông Th còn nợ ngân hàng 13.704.309.185 đồng. Từ ngày 09/01/2019 cho đến nay, ông Th không thanh toán lãi và gốc theo như thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần mời ông đến làm việc, đề nghị thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng không đạt kết quả.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh giải quyết buộc ông Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ thông qua Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G tiền nợ gốc, lãi và các chi phí khác tính đến ngày 18/5/2021 cụ thể như sau:

Tổng nợ gốc và lãi phải trả là 13.704.309.185 đồng; trong đó nợ gốc là 8.395.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.948.886.449 đồng, lãi quá hạn là 1.360.442.736 đồng. Chi phí xem xét thẩm định là 5.000.000 đồng. (Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi chậm thi hành án đối với khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ).

Trong trường hợp ông Th không thanh toán toàn bộ số nợ gốc, lãi và các chi phí khác như đã nêu trên, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mãi các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp như đã nêu trên để thu hồi nợ.

*Đối với bị đơn ông Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Hoa Hồng T3 và anh Võ Văn H:* Từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo và niêm yết đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông Th, chị T3, anh H đều vắng mặt không có lý do, do đó Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ để đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông Th, chị T3, anh H tiếp tục vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để Hội đồng xét xử xem xét.

Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh xác định như sau:

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ thì Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH9901218 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/3/2017; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447008 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/01/2011; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74h, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN446658 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/10/2013; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 20e, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447867 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/7/2010; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH820996 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/4/2017, chưa có phát sinh việc tranh chấp với bên thứ ba.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Pưh, 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 phần nội dung: Căn cứ các Điều 280, 463, 465, 466, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 156, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Th có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thông qua Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G số tiền nợ gốc là 8.395.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng hai bên đã ký kết. Trường hợp ông Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Buộc ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]** Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai giải quyết Tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với bị đơn ông Lương Tấn Th (*Ông Th là chủ hộ kinh doanh cá thể theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 39Q8001042*) có địa chỉ tại Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai; theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đến lần thứ hai không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 07/2017/1226517/HĐTD ngày 24/8/2017, văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 08/2017/1226517/HĐTD ngày 13/11/2017 thì Ngân hàng TMCP Đ cấp hạn mức tín dụng thường xuyên cho ông Lương Tấn Th 14.400.000.000 đồng. Tại các hợp đồng tín dụng cụ thể số 07.06/2017/1226517/HĐTD ngày 09/02/2018; số 07.07/2017/1226517/HĐTD ngày 09/03/2018; số 07.08/2017/1226517/HĐTD ngày 31/5/2018; số 07.09/2017/1226517/HĐTD ngày 06/6/2018; số 07.10/2017/1226517/HĐTD ngày 07/6/2018; số 07.11/2017/1226517/HĐTD ngày 29/6/2018; số 07.12/2017/1226517/HĐTD ngày 27/7/2018 thì Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G cho ông Lương Tấn Th vay số tiền 14.400.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 11 tháng kể từ ngày rút vốn, tất các các khoản vay theo các hợp đồng tín dụng nêu trên đều đã giải ngân cho ông Th, mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn lưu động bảo lãnh, lãi suất cho vay trong hạn từ 9,0%/năm đến 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể).

Ngân hàng đã giải ngân tiền vay cho ông Th theo đúng thỏa thuận. Tính đến thời điểm xét xử, ông Th còn nợ 13.704.309.185 đồng; trong đó nợ gốc là 8.395.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.948.886.449 đồng, lãi quá hạn là 1.360.442.736 đồng. Từ ngày 09/01/2019 cho đến nay, ông Th không thanh toán lãi và gốc theo như thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền nợ lãi và nợ gốc nên nguyên đơn đã chuyển toàn bộ khoản nợ trên sang nợ quá hạn từ ngày 09/01/2019. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc và thông báo chuyển nợ quá hạn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Th không thanh toán nợ. Như vậy, ông Th đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ quy định tại khoản 1 Điều 466, khoản 2 Điều 470 Bộ luật Dân sự.

Nợ gốc và lãi phải trả là 13.704.309.185 đồng; trong đó nợ gốc là 8.395.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.948.886.449 đồng, lãi quá hạn là 1.360.442.736 đồng.

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.

Do vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Th phải trả cho nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Đ thông

qua Ngân hàng TMCP Đ-Chi nhánh G tiền gốc và lãi tính đến ngày 18/5/2021 tổng cộng là 13.704.309.185 đồng; trong đó nợ gốc là 8.395.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.948.886.449 đồng, lãi quá hạn là 1.360.442.736 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn:

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1226517/HĐBĐ ngày 08/3/2017 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp và 01/2017/1226517/SĐBS ngày 20/6/2017; số 02/2017/1226517/HĐBĐ ngày 05/4/2017. Để bảo đảm cho khoản vay trên ông Lương Tấn Th đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ những tài sản cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH9901218 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/3/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447008 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/01/2011.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74h, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN446658 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/10/2013.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 20e, tờ bản đồ số 09, tại địa chỉ thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447867 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/7/2010.

Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/10010287/HĐBĐ ngày 26/07/2017. Để bảo đảm cho khoản vay trên của ông Lương Tấn Th thì bà Huỳnh Hoa Hồng T3 và ông Võ Văn H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ những tài sản cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH820996 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/4/2017.

Qua buổi xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 14/01/2020, Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh xác định như sau:

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ thì Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH9901218 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 01/3/2017.; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 00, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447008 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 18/01/2011; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74h, tờ bản đồ số 24, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN446658 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/10/2013; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 20e, tờ bản đồ

số 09, tại địa chỉ thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA447867 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 08/7/2010; Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 226, tờ bản đồ số 23D, tại địa chỉ Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH820996 do Sở TN và MT tỉnh Gia Lai cấp ngày 14/4/2017, chưa có phát sinh việc tranh chấp với bên thứ ba.

Xét thấy, hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại các Điều 292, 293, 295, 298, 317, 318 và Điều 319 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ gốc, lãi và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác. Theo quy định tại khoản 6 Điều 320 và khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Dân sự thì trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên thế chấp phải giao tài sản thế chấp để xử lý. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các hợp đồng tín dụng trên để thu hồi nợ khi ông Th không trả hết nợ cho Ngân hàng là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, bị đơn là ông Th phải chịu chi phí này. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên cần buộc ông Th có nghĩa vụ thanh toán lại 5.000.000 đồng cho nguyên đơn là 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 bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm để sung vào công quỹ Nhà nước, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 144, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 322, 357, 463, 466, 468 và Điều 470 của Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 90, 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Áp dụng 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 Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bị đơn là ông Lương Tấn Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Gia Lai số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 18/5/2021 tổng cộng là **13.704.309.185 đồng**; trong đó nợ gốc là 8.395.000.000 đồng; lãi trong hạn là 3.948.886.449 đồng, lãi quá hạn là 1.360.442.736 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.** Trường hợp ông Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đầy đủ gốc và lãi cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý, phát mãi tài sản thế chấp mà bị đơn là ông Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà T3, ông H đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/1226517/HĐBĐ ngày 08/3/2017 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/2017/1226517/SĐBS ngày 20/6/2017; số 02/2017/1226517/HĐBĐ ngày 05/4/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2017/10010287/HĐBĐ ngày 26/07/2017 đã được các bên ký kết, để thu hồi nợ.

**3. Về án phí:**

- Buộc bị đơn là ông Th phải chịu toàn bộ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **121.704.309 đồng** để sung vào công quỹ Nhà nước.

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.099.518 đồng theo biên lai thu tiền số 0000641 ngày 16/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

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

Buộc bị đơn là ông Th có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ-Chi nhánh Gia Lai.

**5. Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

**6.** Trường hợp Bản, 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 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, 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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Pưh;
- Các đương sự;
- Thi hành án DS huyện Chư Pưh;
- Lưu TA, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

**Võ Tiến Sỹ**