

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Đ  
TỈNH G**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST

Ngày: 19-01-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH G**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoài Thơ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Chín;
2. Ông Lê Văn Do.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lê Hiền Băng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Minh T – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2021/TLST-DS, ngày 25 tháng 6 năm 2021 về việc *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2021/QĐXXST-DS ngày 17/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS ngày 04/01/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H. Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Th - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền của ông Th: Bà Hà - Giám đốc Tr tâm xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà L - Chuyên viên Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H – Chi nhánh G. Địa chỉ: Kios 1,2,3,4 tại 01 Phù Đồng, phường Phù Đồng, thành phố P, tỉnh G. Theo giấy ủy quyền số 235/2021/UQ-HDBank-GĐ-TTXLN ngày 06/4/2021. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông TR, sinh năm 1985 và bà K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn Cây Diệp, xã K'Dang, huyện Đ, G. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 06/4/2021, bản tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ trong*

thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 25 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Thanh - Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Quốc Thanh: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo Hân - Giám đốc trung tâm xử lý nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Nguyễn Bảo Hân: Bà L - Chuyên viên Ngân hàng TMCP P thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Gia Lai. Địa chỉ: Kios 1,2,3,4 tại 01 Phù Đồng, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Theo giấy ủy quyền số 235/2021/UQ-HDBank-GĐ-TTXLN ngày 06/4/2021. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Tr, sinh năm 1985 và bà K, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn Cây Diệp, xã K'Dang, huyện Đ, Gia Lai. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 06/4/2021, bản tự khai, các tài liệu có tại hồ sơ trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P thành phố Hồ Chí Minh là bà L trình bày:*

Ngân hàng TMCP P thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt: Ngân hàng HD) đã cho ông Tr và bà K vay theo các hợp đồng chi tiết như sau:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 03/10/2019, cụ thể: Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 11.5%/năm, kỳ hạn trả lãi 6 tháng/lần, lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày nhận tiền vay (ngày 03/10/2019), lãi suất các kỳ cho vay tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần, số tiền giải ngân 380.000.000đồng, mục đích vay vốn bổ sung vốn trồng trọt. Sau đó ông Trung và bà Kiều vi phạm thời hạn trả nợ lãi từ ngày 04/4/2020 và vi phạm trả nợ gốc từ ngày 03/10/2020.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170/KUNN02 ngày nhận nợ 14/3/2019, cụ thể: Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10.5%/năm, kỳ hạn trả lãi 6 tháng/lần, lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 12 tháng, lãi suất các kỳ cho vay tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần, số tiền giải ngân 465.000.000đồng, mục đích vay vốn bổ sung vốn trồng trọt. Sau đó ông Trung và bà Kiều vi phạm thời hạn trả nợ lãi từ ngày 16/9/2019 và vi phạm trả nợ gốc từ ngày 14/3/2020.

Để đảm bảo cho khoản vay cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, ông Tr và bà K đã thế chấp cho Ngân hàng HD Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại: Làng MRảnh, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 865787 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/01/2008 cho hộ ông Tr và bà Hoàng Thị Miên, ngày 08/5/2015 phân chia tài sản chung cho ông Tr; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0864/17/HĐBĐ-170

ngày 03/10/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Gia Lai và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – chi nhánh Đ. Và Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 822630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/9/2016 cho ông Tr và bà K; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0865/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Gia Lai và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – chi nhánh Đ.

Để đảm bảo cho khoản vay cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, ông Tr và bà K đã thế chấp cho Ngân hàng HD Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại: Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 712821 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/3/2017 cho ông Dim và bà Lanh, ngày 27/3/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K. Và Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 996288 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2017 cho ông Pyuh và bà Sen, ngày 11/10/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0143/18/HĐBĐ-170 ngày 12/3/2018 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Gia Lai và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – chi nhánh Đ.

Tính đến ngày 19/01/2022, tổng số tiền mà ông Tr và bà K còn nợ ngân hàng là: 1.152.264.544đồng, cụ thể:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 03/10/2019 là 515.441.561đồng, trong đó nợ gốc là 380.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 44.059.178đồng, lãi quá hạn là 91.382.383đồng.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170/KUNN02 ngày nhận nợ 14/3/2019 là 636.822.983đồng, trong đó nợ gốc là 465.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 24.360.903đồng, lãi quá hạn là 147.462.080đồng.

Mặc dù Ngân hàng HD đã tạo điều kiện nhưng ông Tr và bà K vẫn không trả được nợ, do ông Tr và bà K vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi như đã thỏa thuận như trên. Nay Ngân hàng HD yêu cầu Tòa án buộc ông Tr và bà K phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng HD với số tiền là 1.152.264.544đồng.

Buộc ông Tr và bà K phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số tiền nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và đề nghị giải ngân kiêm

khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng HD kể từ ngày 20/01/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp ông Tr và bà K không thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng HD, Ngân hàng HD có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản đảm bảo trên để thu hồi số tiền nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng: Ngân hàng HD yêu cầu Tòa án buộc ông Tr và bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định pháp luật.

Quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của bị đơn ông Tr và bà K. Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng để ông Tr và bà K tham gia tố tụng và trình bày ý kiến, nhưng ông Tr và bà K không đến Tòa án làm việc nên không có lời trình bày về nội dung vụ án.

*Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đối với bị đơn ông Tr và bà K đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **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 tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn Ngân hàng HD lựa chọn Tòa án nơi cư trú của bị đơn ông Tr và bà K tại huyện Đ, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo lãnh thổ và cấp xét xử, quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hợp đồng giao kết giữa hai bên chủ thể trong đó có một bên chủ thể Ngân hàng là tổ chức tín dụng có đăng ký kinh doanh và một bên là bị đơn không có đăng ký kinh doanh, nên tranh chấp trong vụ án này được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, pháp luật áp dụng là Bộ luật Dân sự và Luật Các tổ chức tín dụng.

Bị đơn ông Tr và bà K đã được Tòa án niêm yết công khai các văn bản tố tụng của vụ án theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nhưng ông Tr và bà

K đều vắng mặt không có lý do. Như vậy, ông Tr và bà K đã cố tình trốn tránh thực hiện nghĩa vụ trả nợ tiền và từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa vắng mặt bị đơn quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và chỉ xem xét những chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 03/10/2019 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170/KUNN02 ngày nhận nợ 14/3/2019, giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp nên nó phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Bị đơn đã không thanh toán đúng hạn khoản nợ gốc và nợ lãi cho nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng HD yêu cầu Tòa án buộc ông Tr và bà K phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng HD tính đến ngày 19/01/2022 với tổng số tiền là 1.152.264.544đồng. Và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 20/01/2022 cho đến khi ông Tr và bà K trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ trên là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về xử lý tài sản thế chấp: Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp ông Tr và bà K không trả được số tiền nợ trên, thì xử lý các tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Khi vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, ông Tr và bà K đã thế chấp cho Ngân hàng HD Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình tại: Làng MRảnh, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 865787 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/01/2008 cho hộ ông Tr và bà Hoàng Thị Miên, ngày 08/5/2015 phân chia tài sản chung cho ông Tr, tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0864/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017. Và Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 822630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/9/2016 cho ông Tr và bà K, tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0865/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017.

Khi vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, ông Tr và bà K đã thế chấp cho Ngân hàng HD Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình tại: Làng Trek, xã

K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 712821 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/3/2017 cho ông Dim và bà Lanh, ngày 27/3/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K. Và Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 996288 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2017 cho ông Pyuh và bà Sen, ngày 11/10/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K. Tài sản được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0143/18/HĐBĐ-170 ngày 12/3/2018.

Xét các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0865/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0143/18/HĐBĐ-170 ngày 12/3/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0864/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Gia Lai và đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai - chi nhánh huyện Đ thấy rằng: Việc thế chấp tài sản thể hiện ý chí của các bên khi giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và đã được công chứng hợp pháp nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Tại Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, Hội đồng xem xét và thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 trên đất có cây cà phê, 01 căn nhà tạm không có mái diện tích 26m<sup>2</sup>; Thửa đất số 230 tờ bản đồ số 56 trên đất có 01 giếng đào; Thửa đất số 177 tờ bản đồ số 56 trên đất có 01 giếng đào, 02 căn nhà rẫy diện tích 14m<sup>2</sup> và 38m<sup>2</sup>; Thửa đất số 181 tờ bản đồ số 56, trên đất không có tài sản.

Tại thời điểm xem xét và thẩm định tại chỗ các thửa đất và tài sản trên đất nêu trên không có người quản lý, sử dụng. Ủy ban nhân dân xã KDang xác nhận chưa nhận đơn tranh chấp đối với 04 thửa đất và tài sản trên đất nêu trên. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định 04 thửa đất và tài sản trên đất nêu trên hiện không có tranh chấp.

Đối với thửa số 181, tờ bản đồ số 56 diện tích thực trạng là 1301.8m<sup>2</sup> và thửa số 230, tờ bản đồ số 56 diện tích thực trạng là 6081,6m<sup>2</sup> ít hơn diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngân hàng HD yêu cầu điều chỉnh diện tích thửa đất biến động xuống theo hiện trạng đã đo đạc theo trích lục hiện trạng ngày 10/12/2021 của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ. Xét yêu cầu của Ngân hàng HD phù hợp với thực trạng thửa đất theo bản đồ địa chính hiện hành. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận theo diện tích thực trạng.

Đối với thửa đất số 181 và số 177 cùng tờ bản đồ số 56 đã hết thời hạn sử dụng đất từ tháng 10/2021. Căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp*

được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai là 50 năm nữa kể từ ngày hết hạn sử dụng đất (từ tháng 10/2021) mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

Vì vậy căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo các hợp đồng thế chấp nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ là 25.500.000đồng (*hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ vào Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự buộc ông Tr và bà K phải chịu toàn bộ. Ngân hàng HD đã nộp đủ. Do vậy, ông Tr và bà K phải trả lại cho Ngân hàng HD toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.500.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm là 46.567.936đồng (*bốn mươi sáu triệu năm trăm sáu bảy nghìn chín trăm ba sáu đồng*). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là người có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 299, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

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

2. Buộc ông Tr và bà K phải trả cho Ngân hàng HD tổng số tiền là 1.152.264.544đồng (*một tỷ một trăm năm mươi hai triệu hai trăm sáu bốn nghìn năm trăm bốn bốn đồng*), cụ thể theo:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170 ngày 03/10/2017, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 0864/17/HĐTDHM-CN/170/KUNN03 ngày 03/10/2019 là 515.441.561đồng (*năm trăm mười lăm triệu bốn trăm bốn một nghìn năm trăm sáu một đồng*), trong đó số tiền: nợ gốc là 380.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 44.059.178đồng và lãi quá hạn là 91.382.383đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170 ngày 12/3/2018, đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 0143/18/HĐTDHM-CN/170/KUNN02 ngày nhận nợ 14/3/2019 là 636.822.983đồng (*sáu trăm ba sáu triệu tám trăm hai hai nghìn chín trăm tám ba đồng*), trong đó số tiền: nợ gốc là 465.000.000đồng, nợ lãi trong hạn là 24.360.903đồng và lãi quá hạn là 147.462.080đồng.

Và tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán từ ngày 20/01/2022 cho đến khi ông Tr và bà K trả hết nợ, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức và đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ như trên.

3. Trong trường hợp ông Tr và bà K không trả được hoặc trả không đủ số tiền còn nợ cho Ngân hàng HD, thì Ngân hàng HD có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mại các tài sản của ông Tr và bà K đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0865/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0143/18/HĐBĐ-170 ngày 12/3/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0864/17/HĐBĐ-170 ngày 03/10/2017 được công chứng tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Gia Lai để thu hồi nợ, cụ thể là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại:

+ Làng MRăh, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 106, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AL 865787 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 22/01/2008 cho hộ ông Tr và bà Hoàng Thị Miên, ngày 08/5/2015 phân chia tài sản chung cho ông Tr.

+ Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 230, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 712821 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/3/2017 cho ông Dim và bà Lanh, ngày 27/3/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K.

+ Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 177, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 996288 do Ủy ban nhân dân huyện Đ tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/9/2017 cho ông Pyuh và bà Sen, ngày 11/10/2017 chuyển nhượng cho ông Tr và bà K.

+ Làng Trek, xã K'Dang, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 181, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 822630 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/9/2016 cho ông Tr và bà K.

Hiện trạng được thể hiện theo 04 trích đo hiện trạng ngày 10/12/2021.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tr và bà K phải hoàn trả lại cho Ngân hàng HD toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 25.500.000đồng (*hai mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí: Buộc ông Tr và bà K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 46.567.936đồng (*bốn mươi sáu triệu năm trăm sáu bảy nghìn chín trăm ba sáu đồng*). Ngân hàng HD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng HD



số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.467.766 đồng (hai mươi một triệu bốn trăm sáu bảy nghìn bảy trăm sáu sáu đồng) theo biên lai thu tiền số 0009277 ngày 21/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

*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 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 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.*

*Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn Ngân hàng HD có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn ông Tr và bà K vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

**Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ/VT.

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

**Nguyễn Thị Hoài Thơ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận:***

- Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ/VT.

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

**Nguyễn Thị Hoài Thơ**