

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 81/2021/DS-ST

Ngày 11-11-2021

“*V/v Tranh chấp hợp đồng
thế chấp tài sản*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đính

Các Hội thẩm nhân dân: 1. RChâm Đương

2. Ông Ksor Thí

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2021/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng thương mại cổ phần N; địa chỉ: Số H, quận K, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồ Trung Ân; địa chỉ: Số H, Phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H; địa chỉ: Thôn M, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần N thông qua Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng) có cho ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau: Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 4843/18/CT/NHN ngày 21-9-2018 và Phụ lục ngày 19-3-2019; Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2268/18/CT/NHN ngày 13-4-2018 và Phụ lục ngày 19-3-2019. Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của các Hợp đồng tín dụng trên, giữa Ngân hàng với ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H có giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHN.BS ngày 19-3-2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại thôn M, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 912878 ngày 12-12-2018 cho ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H.

Do ông L và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng đã khởi kiện ông L và bà H, vụ án đã

được giải quyết bằng Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2020/QĐST-DS ngày 18-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai. Đến nay, Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu thi hành án nhưng ông L và bà H vẫn chưa trả nợ cho Ngân hàng. Quá trình thi hành án, Ngân hàng phát hiện còn có tài sản thế chấp của ông L và bà H nhưng Ngân hàng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại thôn M, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHNT.BS ngày 19-3-2019. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cho Ngân hàng được tiếp tục xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHNT.BS ngày 19-3-2019 để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà H theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 4843/18/CT/NHNT ngày 21-9-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2268/18/CT/NHNT ngày 13-4-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019.

2. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng để triệu tập bị đơn là ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H đến làm việc liên quan đến vụ án nhưng họ cố tình trốn tránh không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của họ.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 4843/18/CT/NHNT ngày 21-9-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2268/18/CT/NHNT ngày 13-4-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHNT.BS ngày 19-3-2019; Đơn yêu cầu thế chấp tài sản ngày 19-3-2019; chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu Nhữ Xuân L và Trương Thị H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 912878 ngày 12-12-2018; Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2020/QĐST-DS ngày 18-9-2020; Giấy ủy quyền ngày 05-5-2021 và ngày 01-4-2019; Phụ lục ngày 19-3-2021; Biên bản định giá tài sản ngày 19-3-2021; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22-7-2021 của Tòa án.

4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G khẳng định 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 pháp luật. Đối với bị đơn 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, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt. Về việc giải quyết vụ án, 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 có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết. 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; Đối với bị đơn là ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố

tình trốn tránh, không có mặt theo giấy triệu tập, không cung cấp chứng cứ nên phải chịu trách nhiệm về việc không chứng minh được và Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng giữa Ngân hàng với bị đơn là ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H có giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHNT.BS ngày 19-3-2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại thôn M, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 912878 ngày 12-12-2018 cho ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông L và bà H theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 4843/18/CT/NHNT ngày 21-9-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2268/18/CT/NHNT ngày 13-4-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019. Hợp đồng nói trên có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực và các bên buộc phải thực hiện. Qua kết quả xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 22-7-2021 thấy rằng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với các thửa đất không có tranh chấp. Tại Quyết định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 20/2020/QĐST-DS ngày 18-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cũng chưa tuyên cho nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp này do nguyên đơn chưa có yêu cầu trong vụ án mà Tòa án đã giải quyết. Vì vậy căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[4] Về chi phí xem xét và thẩm định tại chỗ: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H phải hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 299 của Bộ luật Dân sự.

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần N có quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H là Quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 45 tại thôn M, xã K, huyện G, tỉnh Gia Lai; được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 912878 ngày 12-12-2018 cho ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H theo Hợp

đồng thể chấp quyền sử dụng đất số 19/03A/NHNT.BS ngày 19-3-2019 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H theo Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 4843/18/CT/NHNT ngày 21-9-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019 và Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 2268/18/CT/NHNT ngày 13-4-2018 kèm Phụ lục ngày 19-3-2019.

3. Buộc ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H phải hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

4. Buộc ông Nhữ Xuân L và bà Trương Thị H phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0011941 ngày 14-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

5. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

6. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Đính