

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHƯ SÊ
TỈNH GIA LAI

Bản án số: 16/2024/DS-ST

Ngày: 08 - 11 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ SÊ - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Mai Văn Thiên.
- Bà Trần Thị Thuý Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Hương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Đậu Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2021/TLST-DS ngày 21/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2024/QĐST-DS ngày 23/10/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Địa chỉ: C H, Quận H, Hà Nội.
Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Quang H, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh P, Ngân hàng TMCP Đ. Địa chỉ: B N, Phường P, TP ., tỉnh Gia Lai.

Ông H có văn bản ủy quyền lại cho ông T1 Mộng Lam; ông Trịnh Phước L hoặc ông Nguyễn Văn T2 theo quyết định ủy quyền số 1480/QĐ-BIDV.PNU ngày 18/11/2020 và số 670A/QĐ-BIDV.PNU ngày 19/6/2024. (Ông L có mặt)

- Bị đơn: Ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3; Địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai (đều vắng mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Toàn T4, sinh năm 1984;
Địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2020, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng trình bày:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/8461177/HĐTD ngày 13 tháng 03 năm 2018; Giấy đề nghị vay lưu vụ kiêm Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01/2019/8461177/HĐTD ngày 14 tháng 01 năm 2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh P – Phòng G và ông Trương Đình K cùng bà Mai Thị T3. Ông K và bà T3 đã vay của Ngân hàng số tiền vay gốc là 800.000.000đồng, mục đích vay đầu tư chăm sóc tiêu, cà phê; Thời hạn vay: 11 tháng, từ ngày 20/01/2019 đến ngày 20/12/2019. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,2 %/năm và được cố định đến ngày 31/03/2019. Từ ngày 01/04/2019 trở đi lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất tiết kiệm 06 tháng trả lãi cuối kỳ do B công bố hiện hành cộng (+) phí Ngân hàng là 4,9%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 của tháng cuối quý (khi lãi suất tiết kiệm 6 tháng trả lãi cuối kỳ do B công bố có hiệu lực từ ngày 01 của tháng cuối quý có sự thay đổi) và tuân thủ quy định về mức lãi suất của B theo từng thời kỳ, nhưng lãi suất sau khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất tại thời điểm cho vay. Trường hợp Ngân hàng áp dụng chính sách giảm lãi suất thấp hơn so với các mức qui định trên, Ngân hàng sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng mà không cần ký phụ lục hợp đồng; Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn (Lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có).

Để bảo đảm cho khoản nợ vay nói trên ông Trương Đình K, Bà Mai Thị T3 đã thế chấp tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là: 01 Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Làng T, xã I, huyện C, 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 BN 638266 do UBND huyện C cấp ngày 18/12/2013 (Đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/05/2015); 01 Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Làng T, xã I, huyện C, 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 CA 984096 do UBND huyện C cấp ngày 10/07/2015.

Các tài sản trên được thực hiện thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8461177/HĐBĐ ngày 12/04/2016, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Gia Lai ngày 12/04/2016, số công chứng 1655, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/8461177/SĐBS ngày 13/03/2018, được công chứng tại Văn phòng C, tỉnh Gia Lai ngày 13/03/2018, số công chứng 838, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh huyện C ngày 13/04/2016.

Theo Hợp đồng tín dụng đã ký, đến kỳ hạn trả nợ lãi ngày 20/04/2019, đến kỳ hạn trả nợ gốc ngày 20/12/2019, ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký. Từ ngày phát sinh nợ quá hạn, Ngân hàng đã gửi thông báo nhắc nợ, làm việc trực tiếp với khách hàng để thương lượng phương án giải quyết nhưng không đạt kết quả. Về phía khách hàng ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 thường xuyên tránh mặt, không hợp tác, không thiện chí trong trả nợ Ngân hàng.

Trước tình hình nợ quá hạn kéo dài ảnh hưởng đến hoạt động của Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai buộc ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ phát sinh tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên đến khi giải quyết xong vụ án (Tạm tính đến 08/11/2024 là 1.460.656.439 đồng; gồm: Nợ gốc: 800.000.000 đồng, Nợ lãi: 660.656.439 đồng, trong đó lãi trong hạn 461.468.493 đồng, lãi quá hạn 199.187.946 đồng) và lãi phát sinh theo hợp đồng đã ký kết sau ngày xét xử. Trong trường hợp nếu ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8461177/HĐBĐ ngày 12/04/2016; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/8461177/SĐBS ngày 13/03/2018 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng, tài sản cụ thể: Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Làng T, xã I, huyện C, 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 BN 638266 do UBND huyện C cấp ngày 18/12/2013 (Đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 06/05/2015); Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại Làng T, xã I, huyện C, 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 CA 984096 do UBND huyện C cấp ngày 10/07/2015. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí đăng tin: Yêu cầu bị đơn chịu toàn bộ.

Bị đơn ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3: Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, giấy triệu tập, các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự cho bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3. Tuy nhiên, ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 không đến Tòa án làm việc, không tham gia phiên xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án không lấy được ý kiến của ông bà đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Toàn T4 có các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Năm 2012 ông có thuê của ông Trương Đình K và bà Mai Thị Thảo Q sử dụng diện tích đất 9274,8 m² và Quyền sử dụng diện tích đất 15699,2 m², đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 321 và 352, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Tại thời điểm thuê đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi thuê đất năm 2014 ông bắt đầu trồng Tiêu, canh tác ổn định trên đất. Đến năm 2019 Tiêu chết nên ông chuyển sang trồng cây Keo lai.

Đến năm 2021, ông mới biết việc ông K và bà T3 đã thế chấp đất và tài sản trên đất (do ông thuê) để thế chấp vay tiền ngân hàng.

Nay ông đồng ý thu hoạch keo và trả đất cho Ngân hàng xử lý. Ông không khởi kiện hay có yêu cầu gì đối với ông K và bà T3.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê, 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 việc chấp hành của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án và cung cấp đầy đủ chứng cứ đảm bảo theo đúng quy định; Bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt họ. Về phần nội dung: Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật các tổ chức tín dụng, Luật đất đai: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ thông qua Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, Phòng G số tiền 1.460.656.439 đồng, trong đó: Nợ gốc là 800.000.000 đồng, nợ lãi là 660.656.439 đồng (lãi trong hạn 461.468.493 đồng, lãi quá hạn 199.187.946 đồng).

Trường hợp ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 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 Nguyễn Toàn T4 xử lý tài sản trên đất trả lại quyền sử dụng đất đảm bảo thi hành án.

Buộc ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, chi phí đăng tin và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đ thông qua Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, Phòng G.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngày 05/01/2021, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3. Theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/8461177/HĐTD ngày 13/3/2018 mà hai bên đã ký kết tại mục 10 có thỏa thuận lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Chư Sê là Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, đồng thời hợp đồng vay tiền giữa hai bên có kỳ hạn và có lãi, đến hạn trả nợ Ngân hàng đã thông báo nhiều lần, nhưng bị đơn vẫn không trả đầy đủ nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng khởi kiện đòi lại số tiền cho vay và tiền lãi là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 465, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, mục đích cho vay là đầu tư chăm sóc Tiêu, cà Phê. Do đó, đây là vụ án Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai theo loại vụ án dân sự, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm 2 Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:
Từ khi thụ lý vụ án đến nay Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo và niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 để tham gia phiên họp kiểm tra việc tiếp cận giao nộp công khai tài liệu, chứng cứ, hoà giải, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nhưng ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 không đến Tòa án làm việc và không chấp hành đầy đủ giấy triệu tập của Tòa án, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

Tại đơn khởi kiện đã ghi đúng địa chỉ của ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 thể hiện tại Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Sau đó ông K và bà T3 đã đi khỏi nơi cư trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 277 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Xét bị đơn cố tình che giấu địa chỉ nên Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng tại nơi cư trú của bị đơn, Đồng thời Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng ông K và bà T3 vẫn không có mặt tham gia phiên tòa. Do đó, căn cứ vào Điều 177, Điều 180 điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông K và bà T3.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp thì bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 có ký với Ngân hàng TMCP Đ hợp đồng tín dụng số 01/2018/8461177/HĐTD ngày 13/3/2018, giấy đề nghị vay vốn ngày 13/3/2018; giấy đề nghị vay lưu vụ kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 14/01/2019; Mục đích vay tiền để Đầu tư chăm sóc tiêu, cà phê, thời hạn vay: 11 tháng, từ ngày 20/01/2019 đến ngày

20/12/2019. Lãi suất cho vay trong hạn: 10,2%/ năm và được cố định đến ngày 31/03/2019. Từ ngày 01/04/2019 trở đi lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất tiết kiệm 06 tháng trả lãi cuối kỳ do B công bố hiện hành cộng (+) phí Ngân hàng là 4,9%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 của tháng cuối quý (khi lãi suất tiết kiệm 6 tháng trả lãi cuối kỳ do B công bố có hiệu lực từ ngày 01 của tháng cuối quý có sự thay đổi) và tuân thủ quy định về mức lãi suất của B theo từng thời kỳ, nhưng lãi suất sau khi điều chỉnh không thấp hơn lãi suất tại thời điểm cho vay. Trường hợp Ngân hàng áp dụng chính sách giảm lãi suất thấp hơn so với các mức qui định trên, Ngân hàng sẽ thông báo cụ thể cho khách hàng mà không cần ký phụ lục hợp đồng. Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn (Lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có), thu lãi định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 đã thanh toán nợ lãi đến ngày 19/03/2019 với số tiền 12.966.575 đồng nhưng chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nợ gốc nào cho Ngân hàng.

Xét về hiệu lực của các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp trên thấy:

Theo giấy đề nghị vay lưu vụ kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 14/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh P – Phòng G và ông Trương Đình K, bà Mai Thị T3 thì Nguyên đơn cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 vay số tiền gốc là 800.000.000 đ (tám trăm triệu đồng), thời hạn vay vốn là 11 tháng tính từ ngày 20/01/2019 đến ngày 20/12/2019.

Xét thấy, đây là loại hợp đồng tín dụng, khi tham gia giao kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, đúng với quy định tại Điều 90, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 94 của Luật các Tổ chức tín dụng về hoạt động cho vay của các tổ chức tín dụng do đó các hợp đồng tín dụng có hiệu lực, các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết.

Trong quá trình quan hệ tín dụng, bị đơn đã thanh toán tiền lãi đến ngày 19/03/2019 với số tiền 12.966.575 đồng, từ sau ngày 19/3/2019 cho đến nay không thanh toán thêm khoản tiền lãi nào, đồng thời chưa thanh toán nợ gốc theo cam kết của hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ, thông báo yêu cầu trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ. Nên ngày 23/12/2019, Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn đối với khoản vay trên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/11/2024 là 1.460.656.439 đồng; gồm: Nợ gốc: 800.000.000 đồng, Nợ lãi: 660.656.439 đồng, trong đó lãi trong hạn

461.468.493 đồng, lãi quá hạn 199.187.946 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cụ thể trên kể từ ngày 09/11/2024 đến khi trả xong khoản nợ trên.

[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:

Để bảo đảm cho khoản nợ vay ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 đã thế chấp các tài sản cụ thể như sau: Quyền sử dụng diện tích đất 9274,8 m² và tài sản trên đất, đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 321, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 984096 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3; Quyền sử dụng diện tích đất 15699,2 m² và tài sản trên đất, đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 352, đất tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 638266 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Rah Lan L1 và bà Kpã L2 được đính chính trang 4 chuyển nhượng cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 ngày 06/5/2015. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/8461177/HĐBĐ ngày 12/4/2016 được công chứng ngày 12/4/2016 tại Văn phòng C được đăng ký thế chấp ngày 12/4/2016 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G – Chi nhánh huyện C và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2018/8461177/HĐBĐ ngày 13/3/2018 được công chứng ngày 13/03/2018 tại Văn phòng C.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 09 tháng 4 năm 2021, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ xác định về đất thì các thửa đất trên đất được cấp đúng vị trí, đúng số tờ bản đồ, số thửa đất, hình thể, kích thước phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Về tài sản trên đất có cây keo (trước đây tài sản gắn liền với đất thế chấp là 1.500 trụ tiêu, nhưng nay không còn).

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá đối với tài sản trên đất là cây keo lai có kết quả như sau: Cây keo (lai) được trồng trên thửa đất số 321 (diện tích đất 9274,8 m²) và thửa số 352 (diện tích đất 15699,2 m²) tờ bản đồ số 22, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 984096 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 638266 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Rah Lan L1 và bà Kpã L2 được đính chính trang 4 chuyển nhượng cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 ngày 06/5/2015. Có tổng số lượng là 10.000 cây được trồng tập trung, trồng năm thứ 4, quy cách trồng là 1 m x 1 m, có giá thị trường tại địa phương là 240.000.000 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu đồng*).

Đối với cây keo trên hai thửa đất này thì ông Nguyễn Toàn T4 cho rằng là tài sản của ông, do ông trồng vì ngày 12/03/2012 giữa ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 với ông có ký 01 giấy hợp đồng thỏa thuận thuê đất với thời hạn thuê đất là 20 năm, số tiền thuê đất và đầu tư trồng tiêu là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), thuê thửa đất số 321 (diện tích đất 9274,8 m²) và thửa số 352 (diện tích đất 15699,2 m²) tờ bản đồ số 22, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Từ năm 2012 cho đến nay ông T4 cũng là người đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này.

Tòa án đã giải thích quyền và nghĩa vụ của ông T4 trong vụ án đồng thời làm rõ nội dung có khởi kiện độc lập trong vụ án hay không nhưng ông T4 không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Toàn T4 cam kết khi phải xử lý tài sản thế chấp này anh sẽ tự nguyện xử lý, thu hoạch cây keo để trả lại các quyền sử dụng đất trên cho ông K, bà T3 và Ngân hàng. Phía nguyên đơn cũng nhất trí ý kiến này của ông T4. Nếu ông Nguyễn Toàn T4 không tự nguyện thu hoạch cây Keo thì buộc ông thu hoạch Keo để đảm bảo công tác thi hành án. Sau này ông T4 và ông K, bà T3 không tự thỏa thuận được về hợp đồng thuê đất, nếu khởi kiện Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác là phù hợp Điều 324 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, các bên ký kết các hợp đồng thế chấp nêu trên là tự nguyện, không bị ép buộc; hình thức và nội dung của các Hợp đồng thế chấp đều phù hợp với quy định tại các Điều 292, 293, 295, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự; Điều 168, 188 Luật đất đai năm 2013 và đều được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành kể từ ngày các bên xác lập.

Bên thế chấp dùng tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ đối với các khoản nợ gốc, lãi và tất cả các nghĩa vụ liên quan khác vay tại các Hợp đồng tín dụng trên. 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 nguyên đơn đề nghị xử lý tài sản thế chấp còn lại để đảm bảo cho khoản vay tại các Hợp đồng tín dụng trên để thu hồi nợ khi bị đơn không trả hết nợ cho nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật nên cần chấp nhận. Riêng số tiêu trên đất hiện không còn nên không đề cập xử lý.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.100.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 3.400.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đầy đủ chi phí này, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, cần buộc bị đơn có nghĩa

vụ thanh toán lại số tiền 6.500.000 đồng chi phí trên cho nguyên đơn là phù hợp với Điều 155, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 6.939.500 đồng. Các đương sự không có đơn yêu cầu, nhưng Tòa án xét thấy cần thiết phải thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc Thụ lý vụ án, ngày giờ xét xử vụ án cho phía bị đơn biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự. Nên buộc ông K và bà T3 phải chịu toàn bộ khoản chi phí này là phù hợp pháp luật.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là 55.819.693 đồng = [36.000.000 đồng + {3% x (1.460.656.439 đồng – 800.000.000 đồng)}] để sung công quỹ Nhà nước. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 70, 91, 92, 147, 157, 158, 165, 227, 228, 235, 244, 266, 267 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 274, 275, 280, 292, 293, 295, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 357, 463, 466, 468, 470 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 168, 188 của Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng các Điều 90, 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng;

- Áp dụng Điều 26 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 bố: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, xử:

1. Buộc bị đơn ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt

Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh P – Phòng G toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày 08/11/2024 là 1.460.656.439 đồng (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu sáu trăm năm mươi sáu nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng), [trong đó: Nợ gốc: 800.000.000 đồng, nợ lãi: 660.656.439 đồng (lãi trong hạn 461.468.493 đồng, lãi quá hạn 199.187.946 đồng)].

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 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 trên 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 Trương Đình K và bà Mai Thị T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả số nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: Quyền sử dụng diện tích đất 9274,8 m² đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 321, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 984096 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3; Quyền sử dụng diện tích đất 15699,2 m², đất thuộc tờ bản đồ số 22, thửa số 352, đất tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 638266 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Rah Lan L1 và bà Kpã L2 được đính chính trang 4 chuyển nhượng cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 ngày 06/5/2015.

Buộc ông Nguyễn Toàn T4 phải thu hoạch toàn bộ tài sản là Cây keo (lai) có tổng số lượng 10.000 cây được trồng trên thửa đất số 321 (diện tích đất 9.274,8 m²) và thửa số 352 (diện tích đất 15.699,2 m²) tờ bản đồ số 22, đất tại thôn T (nay là thôn T), xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật để đảm bảo công tác thi hành án.

3. Khi ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 thanh toán xong các khoản nợ thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 984096 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 638266 do UBND huyện C - tỉnh Gia Lai cấp ngày 10/7/2015 mang tên ông Rah Lan L1 và bà Kpã L2 được đính chính trang 4 chuyển nhượng cho ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 ngày 06/5/2015.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.500.000 đồng; Chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng là 6.939.500 đồng, tổng cộng là 13.439.500.000 đồng bị đơn phải chịu, nhưng nguyên đơn đã nộp

đầy đủ các khoản chi phí này, nên buộc bị đơn là ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn là Ngân hàng thương

mai cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh P – Phòng G số tiền 13.439.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Buộc ông Trương Đình K và bà Mai Thị T3 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 55.819.693 đồng để sung ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả Ngân hàng TMCP Đ thông qua Chi nhánh P – Phòng G tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.647.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011193 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi của mình lên Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (08/11/2024); bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Sê;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Hiếu

