

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

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

Bản án số: 01/2025/KDTM-ST
Ngày: 24-02-2025
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 PƯH, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tiến Sỹ.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Chu Xuân Toàn.

Ông Nguyễn Thái Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thành Long, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

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

Trong ngày 24/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 08/2020/TLST-KDTM ngày 12/5/2020 (Thụ lý bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 20/12/2022; thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 02/5/2024) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2024/QĐXXST-KDTM ngày 28/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐST-KDTM ngày 20/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐST-KDTM ngày 10/9/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐST-KDTM ngày 26/9/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST-KDTM ngày 23/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QĐST-KDTM ngày 25/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST-KDTM ngày 25/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-KDTM ngày 25/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, 2, 3 Tòa nhà G, Số C Đường H, Phường Ô, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q - Chức vụ: Trưởng Ban Xử lý nợ (Theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-HĐQT.22 ngày 12/10/2022).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Hồ Việt C - Chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ; Địa chỉ: Số I Đường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền số 625/UQ-TGĐ.22 ngày 21/12/2022).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Viết D, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số B Đường L, Tổ D, phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/7/2024).

Ông C và ông D có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A (Sau đây gọi là Ngân hàng) như sau:*

Ông Trần Ngọc L đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh doanh cá thể số 39 Q8 001310 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện C, tỉnh Gia Lai. Tại Hợp đồng cho vay từng lần số 0116/18/TD/VIII.2 ngày 26/7/2018 (Hợp đồng cho vay từng lần số 0116), Ngân hàng TMCP A thông qua Chi nhánh G - Phòng G1 đã cho ông L vay số tiền gốc 1.550.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động để mua bán hàng nông sản tiêu, cà phê. Thời hạn cho vay 12 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng dư nợ gốc quá hạn x 50% lãi suất cho vay trong hạn x số ngày quá hạn. Lãi chậm trả bằng số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn x 10%/năm chia (:) 365. Ngân hàng đã giải ngân cho ông L rút vốn theo Giấy nhận nợ số 0116/18/TD/VIII.3.01 ngày 26/7/2018 (Giấy nhận nợ số 0116), số tiền đã rút là 1.550.000.000 đồng. Lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Thời hạn vay từ ngày 27/7/2018 đến ngày 17/7/2019.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay và giấy nhận nợ trên, ông L đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342/17/TC-TT/VIII.3 ngày 27/7/2017 (Hợp đồng thế chấp tài sản số D) và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116/18/PLTC/VIII.3 ngày 26/7/2018 (Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116), tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 77; địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích 25.605,0m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 25.605,0m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: Đến tháng 6/2051; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439492 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/12/2013 mang tên ông Trần Đỗ Nam O và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký biến động chủ sử dụng đất cho ông Trần Ngọc L ngày 26/6/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 322+330, tờ bản đồ số 96; địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích $(7.995+8.489)m^2$; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng $7.995+8.489m^2$; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: Đến tháng 12/2065; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 624527 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/02/2016 mang tên ông Trần Ngọc L.

Quá trình vay vốn, ông L đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay, chỉ thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi trong hạn là 81.995.890 đồng, ngoài ra không thanh toán thêm khoản tiền nào khác. Ngân hàng đã áp dụng nhiều biện pháp thu hồi nợ nhưng không đạt kết quả nên đã chuyển nợ quá hạn đối với toàn bộ khoản vay của ông L từ ngày 17/7/2019.

Ngày 08/12/2020, Ngân hàng bán khoản nợ của ông L cho Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 2055/2020/MBN.VAMC-ABBANK ngày 08/12/2020. Ngày 10/11/2022, Ngân hàng mua lại khoản nợ của ông L từ VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 289/2022/BN.VA1BANK ngày 10/11/2022. Do đó, toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng với tư cách là chủ nợ vẫn được đảm bảo.

Tính đến ngày xét xử 24/02/2025, ông L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền gốc, lãi là 3.127.166.795 đồng, trong đó tiền gốc là 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 102.307.822 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.474.858.973 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng:

- Yêu cầu ông Trần Ngọc L thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền gốc, lãi còn nợ theo Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116. Tính đến ngày xét xử 24/02/2025, tổng số tiền nợ gốc, lãi là 3.127.166.795 đồng, trong đó tiền gốc là 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 102.307.822 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.474.858.973 đồng.

Đồng thời, yêu cầu ông L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 25/02/2025 đến ngày thanh toán hết nợ vay theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116.

- Trường hợp ông Trần Ngọc L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc, lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116. Nếu tài sản bảo đảm không đủ tất toán nợ vay thì yêu cầu ông Trần Ngọc L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

- Yêu cầu ông Trần Ngọc L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm. Ngân hàng không yêu cầu ông L phải chịu lãi chậm trả đối với

khoản tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ phải thanh toán lại cho Ngân hàng.

2. Ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông Trần Ngọc L và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc L là ông Đinh Viết D:

Ông L vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, không có ý kiến, yêu cầu đối với phạm vi, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A và không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Đến khi Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông L mới ủy quyền cho ông Đinh Viết D tham gia tố tụng trong vụ án. Tại Đơn đề nghị đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng ngày 29/8/2024, ông D đề nghị Tòa án đưa bà Bùi Thị N1 (là vợ cũ của ông L) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì tài sản ông L thế chấp cho Ngân hàng TMCP A là tài sản chung của ông L, bà N1 hình thành trước khi ly hôn, chưa phân chia khi ông L, bà N1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2015/QĐST-HNGĐ ngày 29/12/2015 (Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31) của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

3. Diễn biến tại phiên tòa:

3.1. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Ngân hàng TMCP A là ông Hồ Việt C:

Ngân hàng TMCP A giữ nguyên, không thay đổi, bổ sung, rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ngân hàng không đồng ý với ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc L về việc yêu cầu Tòa án xác định tài sản ông L thế chấp cho Ngân hàng để vay vốn là tài sản chung của ông L và bà Bùi Thị N1, không chấp nhận yêu cầu đưa bà N1 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì ông L và bà N1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31, sau khi ly hôn với bà N1 thì ông L mới vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP A. Tại thời điểm vay vốn, ông L được UBND xã I xác nhận độc thân, không đăng ký kết hôn với ai, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 624527 do UBND huyện C cấp ngày 19/02/2016 và số BN 439492 do UBND huyện C cấp ngày 16/12/2013, đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 là tài sản riêng do ông L tạo lập sau khi ly hôn với bà N1, đứng tên một mình ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến, yêu cầu của ông D và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

3.2. Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc L là ông Đinh Viết D:

Năm 2016, ông Trần Ngọc L ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A và thế chấp bằng tài sản là quyền sử dụng đất đứng tên ông L. Về nghĩa vụ trả nợ, ông L thừa nhận có vay số tiền gốc và hiện còn nợ Ngân hàng số tiền gốc, lãi như

đại diện của Ngân hàng trình bày. Tuy nhiên khi Ngân hàng khởi kiện đòi nợ là đã hết thời hiệu khởi kiện đòi tiền lãi, do đó ông L chỉ đồng ý trả nợ tiền gốc cho Ngân hàng. Về việc xử lý tài sản thế chấp, hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông L vi phạm điều cấm của luật bởi tài sản thế chấp là tài sản chung của ông L và bà Bùi Thị N1, hình thành trước khi ông L, bà N1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31, khi ly hôn ông L và bà N1 chưa phân chia tài sản này. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông L vô hiệu, yêu cầu Ngân hàng trả lại cho ông L bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất này.

3.3. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng, bị đơn chưa chấp hành đúng quyền, nghĩa vụ của đương sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: Buộc ông Trần Ngọc L thanh toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ nợ gốc, lãi theo Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116. Cụ thể tính đến ngày 24/02/2025, tổng số tiền nợ gốc, lãi là 3.127.166.795 đồng, trong đó tiền gốc là 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 102.307.822 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.474.858.973 đồng.

Về việc xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật nên trong trường hợp ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm: Buộc ông Lâm C1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại Đơn khởi kiện ngày 26/11/2019, Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với người bị kiện là ông Trần Ngọc L, cư trú tại thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông L vay vốn với tư cách là cá nhân có đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Hộ kinh

doanh cá thể số 39 Q8 001310 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện C, tỉnh Gia Lai; mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động mua bán hàng nông sản tiêu, cà phê. Ngân hàng và ông L đều có đăng ký kinh doanh và mục đích lợi nhuận khi giao kết, xác lập hợp đồng tín dụng nên tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về kinh doanh thương mại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Puh, tỉnh Gia Lai theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng TMCP A2 khoản nợ của ông Trần Ngọc L cho Công ty TNHH MTV Q1 của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 2055/2020/MBN.VAMC-ABBANK ngày 08/12/2020. Sau đó, Ngân hàng TMCP A mua lại khoản nợ này từ VAMC theo Hợp đồng mua bán nợ số 289/2022/BN.VA1BANK ngày 10/11/2022. Do đó Ngân hàng TMCP A vẫn được xác định là nguyên đơn trong vụ án.

[1.3] Bị đơn ông Trần Ngọc L vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L theo quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Ngọc L cho rằng thời hiệu để Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu ông L trả nợ đối với khoản tiền lãi đã hết. Yêu cầu áp dụng thời hiệu của đương sự được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc nên được xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử xét thấy theo Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116 thì thời hạn ông L phải trả nợ tiền gốc, lãi cho Ngân hàng là ngày 17/7/2019. Đến thời hạn này, ông L không trả nợ gốc, lãi, vi phạm nghĩa vụ của bên vay nên bị Ngân hàng chuyển nợ quá hạn và ngày 26/11/2019, Ngân hàng có đơn khởi kiện nộp trực tiếp tại Tòa án vào ngày 05/5/2020. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*. Ngày 17/7/2019 ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên thời hiệu khởi kiện là 03 năm tính từ ngày 18/7/2019. Như vậy ngày 05/5/2020, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện ông L là còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2] Về phạm vi, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A:

[2.1] Ngân hàng TMCP A và ông Trần Ngọc L phát sinh quan hệ tín dụng theo Hợp đồng cho vay từng lần số 0116. Ngân hàng đã giải ngân số tiền gốc là 1.550.000.000 đồng cho ông L theo Giấy nhận nợ số 0116. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động để mua bán hàng nông sản tiêu, cà phê. Thời hạn cho vay từ ngày 27/7/2018 đến ngày 17/7/2019. Lãi suất cho vay trong hạn là 11%/năm và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả 10%/năm.

[2.2] Để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP A và ông Trần Ngọc L đã ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 624527 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/02/2016 và số BN 439492 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/12/2013, đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 27/7/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh G - Chi nhánh huyện C.

[2.3] Hợp đồng cho vay từng lần số 0116, Hợp đồng thế chấp tài sản số D và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 được Ngân hàng TMCP A và ông Trần Ngọc L tự nguyện giao kết, có nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng thế chấp tài sản số D và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 được lập thành văn bản có chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Các hợp đồng này có nội dung, hình thức phù hợp quy định tại các Điều 117, 298, 357, 398, 463, 468, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 90, 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các Điều 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013 nên có hiệu lực.

[2.4.] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L thừa nhận ông L có ký kết Hợp đồng cho vay từng lần số 0116, Giấy nhận nợ số 0116, Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 với Ngân hàng TMCP A. Ông L thừa nhận có nợ và có nghĩa vụ thanh toán số tiền gốc còn nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Về việc xử lý tài sản thế chấp, mặc dù các quyền sử dụng đất ông L thế chấp cho Ngân hàng đều do một mình ông L đứng tên trên giấy chứng nhận nhưng các tài sản này là tài sản chung của ông L và bà Bùi Thị N1, được ông L, bà N1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Khi ông L và bà N1 ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2025/QĐST-HNGĐ ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai thì ông L, bà N1 chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân và nuôi con chung, không giải quyết về tài sản chung, nợ chung. Việc Ngân hàng giao kết, xác lập hợp đồng thế chấp tài sản với một mình ông L là vi phạm điều cấm của pháp luật bởi đây là tài sản chung của ông L và bà N1 chưa phân chia khi ly hôn. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số D, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại cho ông L các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất này.

[2.5] Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm ông L giao kết, xác lập Hợp đồng cho vay từng lần số 0116, Giấy nhận nợ số 0116, Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 với Ngân hàng TMCP A thì ông L và bà N1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 31/2015/QĐST-HNGĐ

ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai. Khi vay vốn ông L cung cấp cho Ngân hàng Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 29/UBND-XNTTHN ngày 06/7/2017 của UBND xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai xác nhận ông L chưa đăng ký kết hôn với ai sau khi ly hôn với bà N1. Các tài sản ông L thế chấp cho Ngân hàng đều được ông L xác lập quyền sử dụng, sở hữu và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đứng tên một mình ông L sau thời điểm ông L đã ly hôn với bà N1. Người đại diện theo ủy quyền của ông L cho rằng các tài sản được ông L thế chấp cho Ngân hàng là tài sản chung của ông L, bà N1, được ông L, bà N1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, chưa phân chia khi ly hôn nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho ý kiến của mình nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định các tài sản này là tài sản chung của ông L, bà N1 như ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông L. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của ông L về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số D, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116 vô hiệu và yêu cầu Ngân hàng trả lại cho ông L các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất này.

[2.6] Ông L là chủ thể giao kết, xác lập Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116 nên có các quyền, nghĩa vụ trong quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP A. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên khoản vay bị Ngân hàng chuyển nợ quá hạn từ ngày 17/7/2019. Tính đến ngày 24/02/2025, ông L còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, lãi là 3.127.166.795 đồng, trong đó tiền gốc là 1.550.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 102.307.822 đồng, tiền lãi quá hạn là 1.474.858.973 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông L phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi và yêu cầu này còn trong thời hiệu khởi kiện là có căn cứ, phù hợp quy định tại các Điều 288, 289, 429, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.7] Ngân hàng TMCP A yêu cầu ông L có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 0116 và Giấy nhận nợ số 0116 cho đến khi thi hành án xong là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.8] Về việc xử lý tài sản thế chấp: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất ông L thế chấp cho Ngân hàng TMCP A được cấp đúng vị trí, phù hợp với giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất và không có tranh chấp. Tại Hợp đồng thế chấp tài sản số D và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116, các bên thỏa thuận cụ thể về phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm và việc xử lý tài sản bảo đảm, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 299 và khoản 6 Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, khi bản án này có hiệu lực pháp luật,

nếu ông L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2.9] Khoản 3 Điều 307 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “*Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán*”. Do đó, Ngân hàng TMCP A yêu cầu ông L phải tiếp tục thanh toán số tiền gốc, lãi còn nợ trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp khi xử lý, phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ được bảo đảm là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên ông L phải chịu toàn bộ chi phí này theo quy định tại các Điều 156, 157 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông L có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền 6.000.000 đồng khi bản án này có hiệu lực pháp luật và không phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền phải thanh toán do Ngân hàng không yêu cầu.

[4] Khi ông L thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông L bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà Ngân hàng đang cầm giữ theo quy định tại Điều 322 của Bộ luật Dân sự 2015.

[5] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 40, 92, 93, 144, 147, 156, 157, 158, 184, 185, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 40, 117, 292, 293, 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 322, 357, 429, 463, 466, 468, 470, 510 và 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 90, 91, 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Các Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Các Điều 8, 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A.

1.1. Về nghĩa vụ thanh toán: Ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng cho vay từng lần số 0116/18/TD/VIII.2 ngày 26/7/2018 và Giấy nhận nợ số 0116/18/TD/VIII.3.01 ngày 26/7/2018.

Tính đến ngày 24/02/2025, tổng số tiền nợ gốc, lãi là 3.127.166.795 đồng (Ba tỉ một trăm hai mươi bảy triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng), trong đó tiền gốc là 1.550.000.000 đồng (Một tỉ năm trăm năm mươi triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 102.307.822 đồng (Một trăm lẻ hai triệu ba trăm lẻ bảy nghìn tám trăm hai mươi hai đồng), tiền lãi quá hạn là 1.474.858.973 đồng (Một tỉ bốn trăm bảy mươi bốn triệu tám trăm năm mươi tám nghìn chín trăm bảy mươi ba đồng).

Kể từ ngày 25/02/2025 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Ngọc L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay từng lần số 0116/18/TD/VIII.2 ngày 26/7/2018 và Giấy nhận nợ số 0116/18/TD/VIII.3.01 ngày 26/7/2018. Trường hợp Ngân hàng điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất mà ông Trần Ngọc L phải 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.

1.2. Về việc xử lý tài sản thế chấp: Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật, nếu ông Trần Ngọc L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai xử lý, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4342/17/TC-TT/VIII.3 ngày 27/7/2017, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/7/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 0116/18/PLTC/VIII.3 ngày 26/7/2018.

Tài sản cụ thể gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 77; địa chỉ: Thôn P, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích 25605,0m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 25605,0m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu

năm; thời hạn sử dụng: Đến tháng 6/2051; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439492 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 16/12/2013 mang tên ông Trần Đỗ Nam O và bà Nguyễn Thị Kim N, đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc L ngày 26/6/2017.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 322+330, tờ bản đồ số 96; địa chỉ: Thôn I, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; diện tích (7995+8489)m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng 7995+8489m²; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng: Đến tháng 12/2065; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số T 624527 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/02/2016 mang tên ông Trần Ngọc L.

1.3. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông Trần Ngọc L phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP A số tiền gốc, lãi còn nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) khi bản án này có hiệu lực pháp luật và không phải chịu lãi chậm trả đối với số tiền này.

3. Khi ông Trần Ngọc L thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP A thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Ngọc L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 624527 cấp ngày 19/02/2016 của UBND huyện C, tỉnh Gia Lai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439492 cấp ngày 16/12/2013 của UBND huyện C, tỉnh Gia Lai.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Ngọc L có nghĩa vụ nộp án phí sơ thẩm là 94.543.336 đồng (Chín mươi tư triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm ba mươi sáu đồng) để sung vào ngân sách nhà nước.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 32.004.669 đồng (Ba mươi hai triệu không trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm sáu mươi chín đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006231 ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Pưh, tỉnh Gia Lai.

5. Các đương sự đều có mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

6. 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, 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Chư Pưh;
- CCTHADS huyện Chư Pưh;
- Lưu: HSVA, VT-LT, CPT.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Võ Tiến Sỹ