

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH GIA LAI**

Bản án số 05/2024/DS-PT

Ngày 05/01/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”*

**CỘNG HÒA 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 TỈNH GIA LAI**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lưu Anh Tuấn.

*Các Thẩm phán:* 1. Ông Nguyễn Tiến Sỹ;

2. Ông Phan Tiến Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai:** Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về *“Tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á; địa chỉ: 130 Phan Đăng Lưu, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Phạm Văn T; chức danh: Phó phòng phát triển kinh doanh tại Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai; địa chỉ: 01 Phạm Văn Đồng, phường Tây Sơn, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai

(Theo văn bản ủy quyền số 155/QĐ-DAB-GLI, ngày 27/12/23)(Có mặt).

**2. Bị đơn:** Ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H; cùng địa chỉ: Thôn Đồng Tâm A1, xã Ia Din, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**3.1.** Bà Phan Thị Thu Th; địa chỉ: Làng N, xã Ia Nan, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

**3.2.** Bà Rơ Lan H; địa chỉ: Làng H’R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

3.3. Bà Rơ Lan H'L; địa chỉ: Làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

3.4. Bà Ksor H'B; địa chỉ: Làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ksor H'B:* Ông Lê Đình Quốc – Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 51A Vạn Kiếp, phường Thống Nhất, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.5. Anh Ksor Q; địa chỉ: Làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

3.6. Văn phòng công chứng Xuân H(nay là Trần Xuân H); địa chỉ: AA Nguyễn Lương Bằng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

3.7. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Cơ (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.8. Người làm chứng: Bà Võ Thị Ngân M; địa chỉ: Số 250/9 Phạm Văn Đ, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Vắng mặt).

4. *Người phiên dịch:* Ông Rơ Lan Chí – địa chỉ: làng Yê KLũ, xã Ia Lang, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/ 02/2016, Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á (viết tắt là Ngân hàng) thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai cùng với ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H ký kết Hợp đồng vay vốn số NC0835/1 với nội dung: Ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H vay số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), với lãi suất 11,5%/năm (lãi quá hạn 17,25%/năm), thời hạn vay 12 tháng (tính từ ngày 04/02/2016 đến ngày 04/02/2017). Mục đích vay bổ sung vốn chăm sóc cà phê, tiêu.

Để bảo đảm cho khoản tiền vay, ông S, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 tại làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ cấp ngày 12 tháng 4 năm 2010 mang tên hộ ông Siu B và bà Ksor B; đến ngày 28/8/2015 được chỉnh lý biến động Stên bà Nguyễn Thị Thúy H), theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số NC6640/HĐTC ngày 03/02/2016 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H.

Trong quá trình vay, ông S và bà H đã trả cho Ngân hàng 205.090.400 đồng tiền gốc và 56.065.784 đồng tiền lãi (bao gồm 23.031.159 đồng tiền lãi trong hạn, 33.034.625 đồng tiền lãi quá hạn).

Đến hạn trả nợ, nhưng ông S và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên từ ngày 05/02/2017 Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay S nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, thông báo nhắc nợ, yêu cầu ông S và bà

H thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nhưng đến nay ông S và bà H vẫn chưa trả hết nợ.

Do đó, Ngân hàng TMCP Đông Á yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả số tiền tính đến ngày 28/7/2023 cụ thể như sau:

Tiền nợ gốc: 44.909.600 đồng;

Tiền lãi trong hạn: 6.198.007 đồng;

Tiền lãi quá hạn: 133.872.646 đồng;

Trường hợp ông S và bà H không trả hết nợ, Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số NC6640/HĐTC ngày 03/02/2016 để thu hồi nợ.

*Bị đơn ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:*

Bà H là người ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Siu B và bà Ksor H'B thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 tại làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai được UBND huyện Đức Cơ cấp giấy chứng nhận cho ông B, bà B ngày 12/4/2010.

Mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Siu B và bà Ksor H'B là để bà H đứng ra vay tiền dùng cho ông Siu B và bà Ksor H'B, bà Rơ Lan H'L, bà Rơ Lan H, bà Phan Thị Thu Th và cho cả vợ chồng bà H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng bà H không sử dụng canh tác, sản xuất mà do gia đình bà B quản lý, sử dụng thửa đất cho đến nay.

Ngày 04/02/2016 vợ chồng bà H ký Hợp đồng vay vốn số NC0835/1 với Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai (Ngân hàng) vay số tiền 250.000.000đ với lãi suất 11,5%/năm (lãi quá hạn 17,25%/năm), thời hạn vay 12 tháng (tính từ ngày 04/02/2016 đến ngày 04/02/2017) và vợ chồng bà H đã thế chấp cho Ngân hàng thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 đã ký nhận chuyển nhượng từ ông Siu B và bà Ksor H'B.

Sau khi vợ chồng bà H ký hợp đồng vay 250.000.000đ thì Ngân hàng đã trừ tiền lãi, còn số tiền còn lại chia nhau vay. Trong đó vợ chồng bà H nhận 30.000.000đồng, vợ chồng bà Ksor H'B nhận 50.000.000đồng, số tiền còn lại bà Phan Thị Thu Th, bà Rơ Lan H'L, bà Rơ Lan H tự chia với nhau, cụ thể ai nhận bao nhiêu thì vợ chồng bà H không biết. Từ khi vay cho đến nay, vợ chồng bà H đã trả được 20.000.000đồng tiền gốc vào ngày 06/07/2023.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ksor H'B trình bày:*

Bà và anh Siu B là vợ chồng, hiện anh Bú đã chết, bà không anh em họ hàng gì với bà Rơ Lan H, bà Rơ Lan H'L, ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Phan Thị Thu Th mà chỉ quen biết khi muốn vay tiền ngân hàng thì nhờ Cam dẫn đi vay. Bà có đi cùng với bà C, bà L để nhận tiền, nhưng không đến ngân hàng, chỉ có bà H và ông S đến ngân hàng vay tiền. Sau khi ông S và bà H vay tiền của Ngân hàng thì bà có vay ké 50.000.000đ do bà Phan Thị Thu Th đưa. Vào thời

điểm đó ở huyện Đức Cơ không cho người địa phương vay, nên bà phải nhờ bà H dẫn đi vay tiền ở thành phố Pleiku.

Bà có biết việc Snhượng quyền sử dụng đất cho bà H, vì có cả vợ chồng bà cùng đi ký hợp đồng Snhượng cho bà H. Hiện gia đình vẫn bà đang canh tác, sử dụng thửa đất đã Snhượng cho bà H. Mục đích sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là để bà H đứng ra vay tiền dùm, vì lúc đó Ngân hàng không cho người địa phương vay. Bà đã trả hết cả gốc và lãi cho Ngân hàng là tổng cộng 128.205.400đ, biên lai bà nộp cho Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Rơ Lan H trình bày:*

Bà là chị gái của Rơ Lan H'L, không họ hàng gì với ông Siu Bú, bà Ksor H'B, ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Phan Thị Thu Th mà chỉ quen biết qua việc vay kế tiền Ngân hàng cùng với họ.

Năm 2016 trên địa bàn huyện Đức Cơ Ngân hàng không cho người địa phương vay, nên ông Siu B và bà Ksor H'B nhờ bà dẫn đi vay tiền và làm giấy cam kết. Bà nói nhờ người kinh vay thì phải Stên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người kinh thì mới vay được, bà H'B và ông Bú đồng ý Stên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ gia đình bà H'B sang cho bà H thì có bà Trinh nhà ở thành phố Pleiku đứng ra làm các thủ tục. Sau khi bà H vay được tiền từ Ngân hàng thì bà Trinh trừ tiền chi phí bao nhiêu thì bà không biết, nhưng bà phải trả lại chi phí đó 10.000.000 đồng, bà Rơ Lan H'L trả 30.000.000 đồng, còn bà Th trả bao nhiêu bà không biết.

Bà có đi cùng với bà Rơ Lan H'L, bà Ksor H'B, ông Siu Bra bến xe nhỏ ở thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai để nhắc bà H và ông S trả chi phí sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà H'B và ông Bú S cho bà H, bà không đến ngân hàng, chỉ có bà H và ông S đến Ngân hàng để vay tiền. Sau khi ông S và bà H vay tiền của Ngân hàng thì bà có nhận 23.000.000đ do bà Phan Thị Thu Th và bà H đưa tại thành phố Pleiku. Bà đã trả hết gốc và lãi. Không chấp nhận xử lý tài sản, vì gia đình bà B ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H là để đứng tên vay tiền dùm cho các bà, vì khi đó Ngân hàng không cho người địa phương vay, hiện gia đình bà B vẫn quản lý, sử dụng, thu hoạch tài sản trên thửa đất cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu Th trình bày:*

Bà không họ hàng gì với vợ chồng bà Ksor H'B, ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H, Rơ Lan H, bà Rơ Lan H'L.

Vợ chồng ông Svà bà H trực tiếp vay tiền Ngân hàng. Vợ chồng ông Svà bà H ký nhận chuyển nhượng đất với ông Siu B và bà Ksor H'B, sau đó dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thế chấp vay tiền của Ngân hàng với 250.000.000đồng.

Sau khi vay thì ông S và bà H nhận 30.000.000đồng, ông Siu B và bà Ksor H'B nhận 50.000.000đồng, trả tiền cho bà Trinh là người đứng ra làm thủ tục sang nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông B, bà B với bà H 75.000.000đồng, bà H đưa cho bà Mây cán bộ Ngân hàng 10.000.000đồng và trả trước 06 tháng tiền lãi gần 17.000.000đồng, số tiền còn lại chia ba người nhận gồm

bà, bà Rơ Lan H'L và bà Rơ Lan H mỗi người 23.000.000đồng. Số tiền đã nhận bà sử dụng để trả tiền lãi vay ngày ở chợ Đức Cơ. Do hoàn cảnh khó khăn và chồng bà bị đau ốm thường xuyên, nên bà xin được trả mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Rơ Lan H'L trình bày:*

Bà là em gái của Rơ Lan H, không anh em họ hàng gì với bà B, ông Bứ, ông Sang, bà H, bà Th mà chỉ quen biết qua việc vay tiền ngân hàng cùng với họ. Do biết vợ chồng Ksor B và Siu Bcần vay tiền nên bà gọi cho chị Trinh để làm bìa đồ từ B Bứ qua SH, sau khi H vay tiền thì bà vay ké 23.000.000đồng, bà đã trả hết nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Không chấp nhận xử lý tài sản, vì gia đình bà B ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà H là để đứng tên vay tiền dùm cho các bà, vì khi đó Ngân hàng không cho người địa phương vay, hiện gia đình bà B vẫn quản lý, sử dụng, thu hoạch tài sản trên thửa đất cho đến nay

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Trần Xuân H trình bày:*

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng, công chứng viên nhận thấy các giấy tờ được cung cấp đầy đủ và phù hợp với quy định của pháp luật; các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Vì vậy căn cứ Luật công chứng năm 2014, Văn phòng công chứng Trần Xuân H khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000876, quyền số 03 VP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 được giao kết giữa ông Siu Bứ, bà Ksor H' B, ông Ksor Q và bà Nguyễn Thị Thúy H được công chứng đúng quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Cơ trình bày:*

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Cơ thực hiện chuyển thông tin đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính công dân thực hiện, ngày 28/8/2015 sau khi công dân nộp tiền vào ngân sách theo thông báo của Chi cục thuế, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Cơ xác nhận vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả kết quả cho công dân.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á.

Buộc ông Trần Quốc Svà bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai các khoản nợ sau:

Tiền nợ gốc: 44.909.600 đồng;

Tiền lãi trong hạn: 6.198.007 đồng;

Tiền lãi quá hạn: 133.872.646 đồng;

Tổng cộng: 184.980.253đồng ( *Một trăm tám mươi bốn triệu chín trăm tám mươi ngàn hai trăm năm mươi ba đồng*) và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 29/7/2023 cho đến khi ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H trả hết toàn bộ nợ cho Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á về xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 tại làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ cấp ngày 12/4/2010 mang tên hộ ông Siu B và bà Ksor B, được chỉnh lý biến động Stên bà Nguyễn Thị Thúy H vào ngày 28/8/2015) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số NC6640/HĐTC ngày 03/02/2016 giữa Ngân hàng với ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H.

3. Buộc ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai 3.000.000đồng ( *Ba triệu đồng*) tiền chi phí xem xét thẩm định tài sản.

4. Buộc ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 9.249.012đồng ( *Chín triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn không trăm mười hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trả lại cho Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai 5.709.005đồng ( *Năm triệu bảy trăm lẻ chín ngàn không trăm lẻ năm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001301 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm trả, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2023, nguyên đơn là Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định không chấp nhận xử lý tài sản thế chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm: ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Phan Thị Thu Th, bà Rơ Lan H, bà Rơ Lan H'L,

Văn phòng công chứng Trần Xuân H đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng có đương sự vắng mặt không có lý do và có đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt, vì vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 04/ 02/2016, Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á (viết tắt là Ngân hàng) thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai và vợ chồng ông Trần Quốc Sang, bà Nguyễn Thị Thúy H ký kết Hợp đồng tín dụng, theo đó phía Ngân hàng cho ông Sang, bà H vay 250.000.000 đồng, lãi suất 11,5%/năm (lãi quá hạn 17,25%/năm), thời hạn vay 12 tháng (tính từ ngày 04/02/2016 đến ngày 04/02/2017). Sau khi vay, bị đơn đã trả cho ngân hàng 205.090.400 đồng tiền gốc và 56.065.784 đồng tiền lãi (bao gồm 23.031.159 tiền lãi trong hạn, 33.034.625 tiền lãi quá hạn). Mặc dù vậy, số tiền còn lại, bị đơn không trả; đến ngày 05/02/2017 ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay sang nợ quá hạn và khởi kiện yêu cầu ông S, bà H phải trả tiền nợ gốc: 44.909.600 đồng; tiền lãi trong hạn: 6.198.007 đồng; tiền lãi quá hạn: 133.872.646 đồng; tổng cộng 184.980.235 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các điều luật tương ứng để buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh là đúng pháp luật.

[2.2] Trước khi hợp đồng tín dụng nêu trên, ngày 03/02/2016 Ngân hàng với ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số NC6640/HĐTC ngày 03/02/2016. Theo hợp đồng thế chấp, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 tại làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ cấp ngày 12/4/2010 mang tên hộ ông Siu B và bà Ksor B, ngày 28/8/2015 được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Thúy H) để đảm bảo cho khoản tiền vay. Hợp đồng thế chấp này được công chứng, chứng thực hợp pháp và được đăng ký giao dịch bảo đảm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản của ngân hàng là không đúng bởi theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP, ngày 30/11/2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm và Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Siu B, bà Ksor B với vợ chồng ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Thị Thúy H vô hiệu nhưng bà H đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý, bà H là chủ sở hữu, sử dụng thửa đất và đã thế chấp thửa đất này theo đúng quy định của pháp luật, vì vậy, hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu.

[2.3] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của Ngân hàng là có căn cứ, được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 148, 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 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;

- Áp dụng các Điều 133, 117, 118, 119, 317, 318, 319 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94 và Điều 95 Luật Tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Luật sửa đổi, bổ sung một điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 ngày 25/11/2014.

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Th mại cổ phần Đông Á.

Buộc ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Th mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai các khoản nợ sau:

Tiền nợ gốc: 44.909.600 đồng;

Tiền lãi trong hạn: 6.198.007 đồng;

Tiền lãi quá hạn: 133.872.646 đồng;

Tổng cộng: 184.980.253 đồng ( *Một trăm tám mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi nghìn, hai trăm năm mươi ba đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận thì mức lãi suất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Trường hợp bà Nguyễn Thị Thúy H, ông Trần Quốc S không trả được khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 96 tại làng H'R, xã Ia Kriêng, huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H.01562 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Cơ cấp ngày 12/4/2010 mang tên hộ ông Siu B và bà Ksor B, được chỉnh lý biến động S tên bà Nguyễn Thị Thúy H vào ngày 28/8/2015).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Trần Quốc S, bà Nguyễn Thị Thúy H phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai 3.000.000 đồng ( *Ba triệu đồng*).

Về án phí sơ thẩm: Ông Trần Quốc S và bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu 9.249.012 đồng ( *Chín triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn, không trăm mười hai đồng*) án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á thông qua Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á – Chi nhánh Gia Lai



5.709.005 đồng ( *Năm triệu, bảy trăm lẻ chín nghìn, không trăm lẻ năm đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001301 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

3. Án phí phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á không phải chịu án phí, hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á - Chi nhánh Gia Lai 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005575, ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

4. 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đức Cơ;
- Chi cục THADS huyện Đức Cơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

**Lưu Anh Tuấn**

