

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

Bản án số: 03/2020/KDTM-ST

Ngày 29/5/2020

“*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 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. Bà Nguyễn Thị Mỹ

2. Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập - 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 29 tháng 5 năm 2020, 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: 07/2019/TLST-KDTM ngày 14 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Đ; địa chỉ: Số M, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng P; địa chỉ: Số N, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo Quyết định số 548 ngày 26/4/2019 của Ngân hàng Đ – Chi nhánh Gia Lai). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu Đ; địa chỉ: Làng M, xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

2. Ông Bùi Văn B và bà Ngô Thị T1; địa chỉ: Thôn H, thị trấn 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 Đ (Ngân hàng) thông qua Chi nhánh Gia Lai có cho bà Nguyễn Thị T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/9235650/HĐTD ngày 01/12/2016, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03/2017/9235650/HĐTD ngày 03/10/2017 như sau: Số tiền vay là 950.000.000 đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê; thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày 03/10/2017 đến ngày 03/9/2018; lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ lãi hàng tháng,

gốc trả cuối kỳ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T chỉ thanh toán được số tiền lãi trong hạn là 59.100.800 đồng, sau đó không tiếp tục trả tiền lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên đến ngày 04/9/2018 Ngân hàng đã chuyển thành nợ quá hạn.

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên thì giữa Ngân hàng với bà T có giao kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9235650/HĐBĐ ngày 30/11/2016, tài sản thế chấp gồm: Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 122 tại thôn M, thị trấn K, huyện G, 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 BK 730294 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T; Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T.

Do bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên Ngân hàng khởi kiện buộc bà T phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam toàn bộ số tiền còn nợ là 1.192.375.343 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 950.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 19/5/2020 là 242.375.342 đồng gồm tiền nợ lãi trong hạn là 19.606.850 đồng, nợ lãi quá hạn là 222.768.493 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày bà T trả hết nợ cho Ngân hàng. Trường hợp bà T không trả hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngân hàng đồng ý với đề nghị của bà T và ông Đ về việc đề nghị dành quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai cho ông Đ.

2. Bị đơn Nguyễn Thị T trình bày:

Bà Nguyễn Thị T có vay tiền của Ngân hàng Đ thông qua Chi nhánh Gia Lai theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/9235650/HĐTD ngày 01/12/2016, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03/2017/9235650/HĐTD ngày 03/10/2017 như sau: Số tiền vay là 950.000.000 đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động để kinh doanh cà phê; thời hạn vay là 11 tháng kể từ ngày 03/10/2017 đến ngày 03/9/2018; lãi suất trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn; phương thức trả nợ lãi hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bà T chỉ mới trả được số tiền lãi trong hạn là 59.100.800 đồng, đến ngày 04/9/2018 Ngân hàng đã chuyển thành nợ quá hạn là đúng.

Khi vay tiền, để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng nêu trên thì giữa Ngân hàng với bà T có giao kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9235650/HĐBĐ ngày 30/11/2016, tài sản thế chấp gồm: Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 122 tại thôn M, thị trấn K, huyện G, 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 BK 730294 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T; Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai

cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T. Do vậy, bà T đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Bà T có biết việc chuyển nhượng thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai của ông B bà T1 với ông Đ và việc chuyển nhượng như bà T1 trình bày là đúng, bà T cũng đồng ý mà không có ý kiến phản đối gì. Bà T đề nghị dành quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai cho ông Đ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ trình bày:

Ông Nguyễn Hữu Đ là người đang trực tiếp sử dụng thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T. Thửa đất này có nguồn gốc từ việc ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn B và bà Ngô Thị T1 vào ngày 15/6/2017 bằng giấy viết tay. Khi nhận chuyển nhượng ông Đ có biết việc thửa đất trên bà T đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T phải trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp bà T không trả hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì ông Đ đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng và có đề nghị được dành quyền ưu tiên mua thửa đất này.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị T1 trình bày:

Bà Ngô Thị T1 và chồng là ông Bùi Văn B có thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Đ thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 theo Giấy sang nhượng vườn điều ngày 15/6/2017, bà T1 đã nhận của Đ số tiền 40.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất này là đất của bà T1 và ông B nhờ bà T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của Ngân hàng cho bà T1, tiền bà T vay tại Ngân hàng bà T1 lấy 700.000.000 đồng, bà T lấy 250.000.000 đồng. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà T phải trả nợ cho Ngân hàng, trong trường hợp bà T không trả hết số tiền còn nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì bà T1 đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng và đề nghị dành quyền ưu tiên mua thửa đất này cho ông Đ.

5. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng để triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Văn B đến làm việc liên quan đến vụ án nhưng ông B cố tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của ông B.

6. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp và Tòa án đã thu thập các tài liệu, chứng cứ: Đơn khởi kiện ngày 26/4/2019; Quyết định số 548 ngày 26/4/2019; Quyết định số 1282 ngày 31/8/2018; Quyết định số 906 ngày 26/11/2018; Quyết định số 2258 ngày 26/7/2016; Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 01/12/2016; Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 03/10/2017; Biên bản định giá ngày 28/11/2016; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9235650/HĐBĐ ngày 30/11/2016; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 30/11/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 461379 do UBND huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 730294 do UBND

huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011; Đơn xin xác nhận vườn cây trên đất ngày 23/11/2016; Chứng minh nhân dân, Hộ khẩu Nguyễn Thị T; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh đăng ký lần đầu ngày 23/11/2016; Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân ngày 23/11/2016; Biên bản thỏa thuận nơi giải quyết tranh chấp ngày 20/4/2019; Bản tự khai ngày 10/7/2019 của Ngân hàng; Bảng kê tiền lãi của Ngân hàng; Bản tự khai ngày 05/9/2019 của bà T1; Giấy sang nhượng vườn điều đề ngày 15/6/2017; 02 Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2019; Biên bản ghi lời khai ngày 10/11/2019; Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/11/2019.

7. 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 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 30, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết. 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 có đăng ký kinh doanh nên được xác định là tranh chấp về kinh doanh thương mại; 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2016/9235650/HĐTD ngày 01/12/2016 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03/2017/9235650/HĐTD ngày 03/10/2017 giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết hợp pháp nên có hiệu lực, các bên trong hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện đúng và đầy đủ các điều khoản đã cam kết. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo hợp đồng đã được giao kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả nợ là có căn cứ theo quy định tại Điều 463, Điều 466 của Bộ Luật Dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng Đ toàn bộ số tiền còn nợ là 1.192.375.343 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 950.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 29/5/2020 là 242.375.342 đồng gồm tiền nợ lãi trong hạn là 19.606.850 đồng, nợ lãi quá hạn là 222.768.493 đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày bà Nguyễn Thị T trả hết nợ cho Ngân hàng.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp: Hội đồng xét xử thấy rằng giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị T có ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9235650/HĐBĐ ngày 30/11/2016, tài sản thế chấp gồm: Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 122 tại thôn M, thị trấn K, huyện G, 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 BK 730294 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T; Đất và tài sản trên đất của thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T. 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 26/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện G thấy rằng, đất và tài sản trên đất của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 122 tại thôn 1, thị trấn K, huyện G, 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 BK 730294 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T không có tranh chấp. Riêng đất và tài sản trên đất của thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T hiện do ông Nguyễn Hữu Đ đang sử dụng. Lời khai của bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Hữu Đ đều công nhận việc vợ chồng bà T1 và ông B là người chuyển nhượng cho ông Đ theo Giấy sang nhượng vườn điều ngày 15/6/2017. Ông Đ cũng biết việc thửa đất trên đứng tên bà T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đang thế chấp tại Ngân hàng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ, bà T1, ông B với bị đơn là bà T cũng không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất và tài sản nói trên, đều đồng ý với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng.

[3] Đối với đề nghị của bà T, bà T1 và ông Đ về việc dành quyền ưu tiên mua thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, tỉnh Gia Lai cho ông Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng đề nghị này của các đương sự sẽ được xem xét, giải quyết trong quá trình thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

[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 bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho Ngân hàng Đ toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.600.000 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 là người có nghĩa vụ trả nợ nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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, Điều 463, Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng 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 Đ.
2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho Ngân hàng Đ tổng số tiền nợ tính đến ngày 29/5/2020 là 1.192.375.343 (Một tỷ một trăm chín mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng), trong đó tiền nợ gốc là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 19/5/2020 là 242.375.342 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng) gồm tiền nợ lãi trong hạn là 19.606.850 đồng (Mười chín triệu sáu trăm không sáu nghìn tám trăm năm mươi đồng), nợ lãi quá hạn là 222.768.493 đồng (Hai trăm hai mươi hai triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi ba đồng) và toàn bộ tiền lãi phát sinh cho đến ngày bà Nguyễn Thị T trả hết nợ.
3. Trong trường hợp bà Nguyễn Thị T không trả đủ số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng Đ thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 122 tại thôn M, thị trấn K, huyện G, 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 BK 730294 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 36 và 66, tờ bản đồ số 43 tại xã R, huyện G, 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 CD 461379 do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai cấp ngày 17/3/2016 cho bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/9235650/HĐBĐ ngày 30/11/2016 được ký kết giữa Ngân hàng Đ với bà Nguyễn Thị T.
4. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay 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 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 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay 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.
5. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho Ngân hàng Đ toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng (Hai triệu sáu trăm nghìn đồng).
6. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 47.771.260 đồng (Bốn mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn hai trăm sáu mươi đồng). Ngân hàng Đ không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.645.647 đồng (Hai mươi một triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm bốn mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0005653 ngày 05/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.
7. 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.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn quyền kháng cáo đề 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;
- 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