

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

Bản án số: 25/2022/DS-ST

Ngày: 14-4-2022

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 THÀNH PHỐ PLEIKU, TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đình Nguyên

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Quách Đình Hoàng

2. Bà Nguyễn Thị Bắc

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Pleiku tham gia phiên tòa: Bà Cao Thảo Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022, tại: Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: **332/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021**, về : “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Đ. Địa chỉ trụ sở: Số 35 đường H – quận H – thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thời Mộng L - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng Đ - Chi nhánh P. Địa chỉ chi nhánh: Số 242 đường N, phường Ph, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 22-09-2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Minh Th, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979 và anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Bà Lê Thị Th, sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1978 và ông Ngô Văn C, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Chị Th1 có mặt, anh Cảnh vắng mặt.

- Anh Nguyễn Doãn H, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 12 năm 2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Ngân hàng Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Thời Mộng L trình bày:

Ngân hàng Đ - Chi nhánh P với bà Đặng Thị Minh Th ký kết Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017 với nội dung chính như sau:

- + Số tiền vay: 1.500.000.000đồng.
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản.
- + Thời hạn vay : 11 tháng, kể từ ngày 30/05/2017 đến ngày 29/04/2018.
- + Lãi suất cho vay trong hạn: 9,5%/năm và được cố định đến ngày 31/07/2017. Từ ngày 01/08/2017 trở đi lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất tiết kiệm 06 tháng do Trụ sở chi nhánh Ngân hàng Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BIDV) Phố Núi thông báo cộng thêm phí Ngân hàng là 5%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 của tháng cuối quý (khi lãi suất tiết kiệm 06 tháng của BIDV Phố Núi thay đổi), 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 đảm bảo cho khoản vay trên, bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D đã thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29-5-2017 đối với tài sản bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã K'Dang, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15-10-2001 bao gồm: **Thửa đất số 798c** và 48 thuộc tờ bản đồ số 50; 20; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, 01 tầng, diện tích 100m² và 0,5997 ha cà phê kinh doanh.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn C, xã K, huyện Đ, 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 BU 600935 vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17-8-2014 bao gồm: Thửa đất số 161; 168 thuộc tờ bản đồ số 62; tài sản gắn liền với đất là 0,649 ha cà phê kinh doanh.

- + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn C, xã K, huyện Đ, 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 BU 600936 vào sổ cấp GCN: CH 01556 do UBND huyện Đ cấp ngày 17-8-2014 bao gồm: Thửa đất số 67 thuộc tờ bản đồ số 62; tài sản gắn liền với đất là 0,918 ha cà phê kinh doanh.

Tại thời điểm thế chấp, các tài sản gắn liền với đất xác định theo Đơn xin xác nhận tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã K'Dang, huyện Đắk Doa, tỉnh Gia Lai xác nhận ngày 27-5-2017.

Ngày 03-5-2018, khách hàng đã trả một phần nợ vay là 300.000.000đồng nợ gốc và lãi vay phát sinh đến ngày 20-3-2018 và đã rút bớt tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600935, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

Ngày 25-6-2018, khách hàng tiếp tục trả một phần nợ vay là 450.000.000đồng nợ gốc và lãi phát sinh đến ngày 25-6-2018 và đã rút bớt tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600936, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30 tháng 05 năm 2017, khách hàng còn nợ gốc đến hạn ngày 29-4-2018 là 750.000.000đồng, khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Từ ngày trả nợ gần nhất (25/06/2018) đến nay, khách hàng không còn hợp tác, cố tình trốn tránh trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Vì vậy, Ngân hàng Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Đặng Thị Minh Th và ông **Nguyễn Văn D** phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng nêu trên và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 14-4-2022 là 1.190.959.932 đồng (Nợ gốc là 750.000.000đồng, nợ lãi là 440.959.932 đồng) và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng.

- Trường hợp không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên, đề nghị xử lý tài sản thế chấp của bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29-5-2017, tài sản gồm: **Thửa đất số 798c** thuộc tờ bản đồ số 50, diện tích 1074 m² (đất ở 400m² và đất vườn 674m²) và thửa đất số 48 thuộc tờ bản đồ số 20, diện tích 5997m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, sổ vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001; tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, 01 tầng, diện tích 100m² và 0,5997ha cà phê kinh doanh.

Tại bản tự khai ngày 21-8-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Tấn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Tấn Đ và vợ là bà Nguyễn Thị L1 đang sử dụng phần diện tích 222m² thuộc thửa đất số 798c, tờ bản đồ số 50. Ông Đ xác nhận phần diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D (con ruột của ông Đ) và bà Đặng Thị Minh Th. Nguồn gốc của thửa đất này trước đây là của vợ chồng ông Đ nhưng đã tặng cho vợ chồng con trai là ông D và bà Th. Trường hợp vợ chồng chị Thảo và anh Dũng không trả được nợ thì ông Đ đồng ý bàn giao phần diện tích này và cây trồng trên đất cho Ngân hàng xử lý.

Đối với 1319m² thuộc thửa đất số 48 mà bà Lê Thị Th đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng. Từ khi nhận chuyển nhượng, ranh giới đất của bà

Th và các thửa lân cận là rõ ràng và không có tranh chấp. Do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 48 là có sai sót về diện tích.

Tại bản tự khai ngày 23-8-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Nguyễn Văn N và vợ là bà Nguyễn Thị L (em ruột của ông D) đang sử dụng phần diện tích 108m² thuộc thửa đất số 798c. Ông Nam và bà Lài xác nhận phần diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Minh Th. Trường hợp vợ chồng bà Th và ông D không trả được nợ thì ông Nam và bà Lài đồng ý bàn giao phần diện tích này và cây trồng trên đất cho Ngân hàng xử lý.

Tại bản tự khai ngày 21-8-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th trình bày:

Bà Lê Thị Th là người sử dụng các thửa đất số 91, 104, 121, 126 và 265 thuộc tờ bản đồ số 21, tại: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 000715 do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 30-8-2010. Các thửa đất có nguồn gốc bà Th nhận chuyển nhượng từ năm 1998. Từ khi nhận chuyển nhượng nay thì hiện trạng, ranh giới thửa đất không thay đổi và không có tranh chấp với ai.

Hiện các thửa đất này đã được bà Th tách thửa và tặng cho toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng Bà Lê Thị Th1 (con gái bà Th), ông Ngô Văn C và vợ chồng anh Nguyễn Doãn H (con trai bà Th), chị Nguyễn Thị Thùy D1.

Đối với phần đất 1319 m² thuộc thửa đất số 48, bà Th cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất này là có sai sót.

Tại bản tự khai ngày 18-01-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Doãn H và chị Nguyễn Thị Thùy D1 trình bày:

Anh Nguyễn Doãn H (là con trai bà Th) và chị Nguyễn Thị Thùy D1 thống nhất với ý kiến của bà Th trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập để tham dự phiên tòa nhưng bị đơn là bà Đặng Thị Minh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Bích Đ và ông Ngô Văn C vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn là Ngân hàng Đ do người đại diện theo ủy quyền là ông Thời Mộng L trình bày:

Ngân hàng Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông **Nguyễn Văn D** phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng nêu trên; yêu cầu bà Đặng Thị Minh Th phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền còn nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Đối với ý kiến của bà Lê Thị Th về việc xác định phần đất 1304 m² thuộc thửa đất số 48 là thuộc quyền sử dụng của bà Th và việc cấp Giấy chứng nhận đối

với thửa đất này là có sai sót thì ông Thời Mộng L không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th trình bày:

Theo Công văn số: 1807/UBND-NC ngày 18-9-2020 của UBND huyện Đ thì phần đất 1319 m² thuộc thửa đất số 48 có diện tích là 1304 m². Bà Th cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 48 bao gồm cả diện tích là 1304 m² này là có sai sót. Vì vậy, bà Th đề nghị không chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với diện tích là 1304 m² thuộc thửa đất số 48. Trên phần diện tích này hiện đang trồng cây cà phê và cây tiêu. Phần diện tích của ông D hiện đang trồng cây cà phê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Lê Thị Th1 trình bày:

Chị Th1 và ông Ngô Văn C là vợ chồng; chị Th1 là con gái của bà Th. Chị Th1 thống nhất với ý kiến của bà Th trình bày.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku tham gia phiên tòa:

* Về tuân theo pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án trong quá trình giải quyết vụ án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Bị đơn là bà Đặng Thị Minh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Bích Đ và ông Ngô Văn C vắng mặt và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

* Về nội dung vụ án:

Đề nghị xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân thành phố Pleiku nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Hợp đồng tín dụng được các đương sự ký kết giữa một bên là cá nhân không có đăng ký kinh doanh với một bên là tổ chức tín dụng; mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh nông sản. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong hợp đồng các bên thỏa thuận lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố Pleiku là Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, thỏa thuận thuận này là phù

hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Các đương sự vắng mặt gồm:

Bị đơn: Bà Đặng Thị Minh Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn D và chị Nguyễn Thị Bích Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Văn C, anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Thị Lài, anh Nguyễn Doãn H và chị Nguyễn Thị Thùy D1 vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt;

Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.3] Ngân hàng Đ rút một phần yêu cầu khởi đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu thanh toán nợ vay:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017 (sau đây viết tắt là là: Hợp đồng tín dụng), giữa: Ngân hàng Đ - Chi nhánh Gia Lai với bà Đặng Thị Minh Th được giao kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; tuân thủ đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền ký kết, về nội dung và hình thức của hợp đồng nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ buộc các bên giao kết hợp đồng phải thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị Minh Th đã được Tòa án thông báo về việc bị khởi kiện nhưng không tham dự phiên họp và hòa giải, không tham dự phiên tòa, không nộp tài liệu, chứng cứ thể hiện đã trả nợ vay và không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ. Vì vậy, có căn cứ khẳng định bà Đặng Thị Minh Th còn nợ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh đến ngày 14-4-2022 của Hợp đồng tín dụng nêu trên.

Đối với yêu cầu buộc bà Đặng Thị Minh Th phải trả tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng; Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý nêu trong Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, bà Đặng Thị Minh Th phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 15-4-2022 cho đến khi trả hết nợ của Hợp đồng tín dụng.

Vì vậy, yêu cầu thanh toán nợ vay của Ngân hàng Đ được chấp nhận.

[3] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[3.1] Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29/05/2017, giữa: Ngân hàng Đ - Chi nhánh Gia Lai với bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D được các bên tự nguyện ký kết, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; được công chứng và đăng

ký thể chấp phù hợp với quy định của Điều 4, Điều 5 Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 298, Điều 319, Điều 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự **nên Hợp đồng thế chấp đã giao kết có hiệu lực pháp luật.**

[3.2] Đối với thửa đất số 798c:

Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 744m², so với diện tích trong Giấy chứng nhận là 1074m² thì diện tích giảm. Trong 744m², chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn N quản lý, sử dụng 108m² và ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng 222m². Chị L, anh N, ông Đ và bà L1 đều xác nhận phần diện tích đất này là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Đặng Thị Minh Th. Trường hợp vợ chồng bà Th và ông D không trả được nợ thì Chị L, anh N, ông Đ và bà L1 đồng ý bàn giao phần diện tích này và cây trồng trên đất cho Ngân hàng xử lý. Phần diện tích còn lại có tài sản trên đất gồm: Nhà gác lửng tổng diện tích 113,28m² (trong đó 28,8m² sàn), mái lợp tôn, nền gạch Cegamic, trần đóng tôn, cửa đi và cửa sổ khung sắt hộp kính; Mái hiên khung sắt hộp, mái lợp tôn 31,17m²; Cổng hàng rào khung sắt hộp, chân xây gạch chiều dài 41,9m cao 2m; Hàng rào lưới B40, chân xây gạch dài 110,6m, cao 1,6m; Giếng nước đường kính 1,2m, sâu 22m.

Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ các tài sản nêu trên không có tranh chấp. Nên Hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 798c có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 798c với diện tích thực tế sử dụng 744m² và toàn bộ tài sản trên đất.

[3.3] Đối với thửa đất số 48:

Diện tích sau khi đo đạc thực tế là 4678m², so với diện tích trong Giấy chứng nhận là 5997m² thì diện tích giảm. Tại thời điểm thẩm định một phần diện tích 1304m² do bà Lê Thị Th, Bà Lê Thị Th1 và ông Ngô Văn C, anh Nguyễn Doãn H và chị Nguyễn Thị Thùy D1 quản lý sử dụng.

Theo Công văn số: 1807/UBND-NC ngày 18-9-2020 của UBND huyện Đ và các tài liệu gửi kèm là hồ sơ nguồn gốc; tài liệu kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 269-296) xác định thửa đất số 48 diện tích 5997m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, trong đó: phần diện tích ông Nguyễn Văn D đang sử dụng 4.693m² có nguồn gốc do cha ruột là ông Nguyễn Tấn Đ tặng, cho năm 1998; phần diện tích bà Lê Thị Th sử dụng 1.304m² có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Nh năm 2010. Phần diện tích 1.304m², năm 2012 bà Lê Thị Th tặng cho một phần diện tích này cho Bà Lê Thị Th1 và ông Ngô Văn C; đến năm 2019 tặng cho phần diện tích còn lại cho anh Nguyễn Doãn H và chị Nguyễn Thị Thùy D1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót từ khi kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận tập trung năm 2001 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn D và hộ ông Nguyễn Công Nh. Trên thực tế các hộ vẫn đang sử dụng ổn định đúng theo hiện trạng và không có tranh chấp.

Do đó, ý kiến trình bày của bà Th là có căn cứ được chấp nhận. Phần diện tích ông Nguyễn Văn D đang sử dụng 4.693m² thuộc thửa số 48 và tài sản trên đất là vườn cây cà phê là không có tranh chấp. Nên Hợp đồng thế chấp đối với thửa

đất số 48 có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 48 với diện tích thực tế sử dụng 4.693m² và toàn bộ tài sản trên đất.

[3.4] Trường hợp bà Đặng Thị Minh Th không trả nợ vay, Ngân hàng Đ được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất 798c diện tích 744m² và thửa đất số 48 có diện tích 4.693m² nêu trên và tài sản trên đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Căn cứ **Điều 324** Bộ luật Dân sự, chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn N phải giao lại một phần diện tích 108m², ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L1 phải giao lại một phần diện tích 222m² diện tích đất thuộc thửa 798c khi có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất này.

Đối với Phần diện tích 1.304m² thuộc thửa đất số 48 không thuộc tài sản thế chấp nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Th, chị Th1, anh Cảnh, anh Hùng và chị Dung có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ được chấp nhận nên bà Đặng Thị Minh Th phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, bà Th phải hoàn trả cho Ngân hàng Đ số tiền là **5.000.000đồng**.

[5] Về án phí:

Bà Đặng Thị Minh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92, khoản 1 Điều 147, **Điều 157, Điều 158**, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 của 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;

- Điều 280 khoản 1 Điều 466; Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/DS-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ.

1.1. Buộc bà Đặng Thị Minh Th phải trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017 tính đến ngày 14-4-2022 là: 1.190.959.932đồng (Nợ gốc là 750.000.000đồng, nợ lãi là 440.959.932đồng).

Kể từ ngày 15-4-2022, bà Đặng Thị Minh Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 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 bà Đặng Thị Minh Th 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.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

1.3. Trường hợp bà Đặng Thị Minh Th không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29/05/2017, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, sổ vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001, tài sản gồm:

- **Thửa đất số** 798c thuộc tờ bản đồ số 50, diện tích 744 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà gác lửng tổng diện tích 113,28m² (trong đó 28,8m² sàn), mái lợp tôn, nền gạch Cegamic, trần đóng tôn, cửa đi và cửa sổ khung sắt hộp kính; Mái hiên khung sắt hộp, mái lợp tôn 31,17m²; Cổng hàng rào khung sắt hộp, chân xây gạch chiều dài 41,9m cao 2m; Hàng rào lưới B40, chân xây gạch dài 110,6m, cao 1,6m; Giếng nước đường kính 1,2m, sâu 22m.

Chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn N có nghĩa vụ giao lại phần diện tích đất tích đất: 108m² thuộc thửa 798c.

Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ giao lại phần diện tích đất tích đất: 222m² thuộc thửa 798c.

(Có sơ đồ thực trạng thửa đất kèm theo Bản án)

- Thửa đất số 48 thuộc tờ bản đồ số 20, diện tích 4.693m² và tài sản gắn liền với đất: **Tài sản trên đất:** 490 cây cà phê rô trồng năm thứ 10, 140 trụ tiêu kinh doanh trồng năm thứ 4.

(Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11-8-2020 kèm theo Bản án)

2. Chi phí tố tụng:

Bà Đặng Thị Minh Th phải hoàn trả cho Ngân hàng Đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là **5.000.000đồng**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Bà Đặng Thị Minh Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 47.728.798đồng.

Ngân hàng Đ được nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.021.442đồng theo biên lai số 0004358 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

4. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Th và Bà Lê Thị Th1 có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

6. Bản án này 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:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tp Pleiku;
- Chi cục THADS tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Vũ Đình Nguyên

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PLEIKU
TỈNH GIA LAI**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 00 phút, ngày 14 tháng 4 năm 2022.

Tại: Tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đình Nguyên

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Quách Đình Hoàng

2. Bà Nguyễn Thị Bắc

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 332/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021, về: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Đ. Địa chỉ trụ sở: 35 Hàng Vôi – Hoàn Kiếm – Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thời Mộng L - Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng Đ - Chi nhánh P. Địa chỉ chi nhánh: 242 Nguyễn Tất Thành, phường Phù Đồng, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (Văn bản ủy quyền ngày 22-09-2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Minh Th, sinh năm 1979. Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976 và chị Nguyễn Thị Bích Đ, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979 và anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Nguyễn Tấn Đ, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1953. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Bà Lê Thị Th, sinh năm 1956. Địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1978 và ông Ngô Văn C, sinh năm 1962. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Chị Th1 có mặt, anh Cảnh vắng mặt.

- Anh Nguyễn Doãn H, sinh năm 1989 và chị Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1993. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã K, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Về điều luật áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92, khoản 1 Điều 147, **Điều 157, Điều 158**, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 26 của 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;

- Điều 280 khoản 1 Điều 466; Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 4 và Điều 5 của Nghị định số: 102/2017/NĐ-CP ngày 01-9-2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30-12-2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

- Án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong Hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số: 12/2013/DS-GĐT ngày 16-5-2013 và được công bố

theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17-10-2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Kết quả biểu quyết: 3/3

2. Về nội dung vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ.

1.1. Buộc bà Đặng Thị Minh Th phải trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017 tính đến ngày 14-4-2022 là: 1.190.959.932đồng (Nợ gốc là 750.000.000đồng, nợ lãi là 440.959.932đồng).

Kể từ ngày 15-4-2022, bà Đặng Thị Minh Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng 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 **bà Đặng Thị Minh Th** 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.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Văn D phải trả cho Ngân hàng Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh của Hợp đồng tín dụng số: 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30-5-2017, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

1.3. Trường hợp bà Đặng Thị Minh Th không trả được số nợ nêu trên thì Ngân hàng Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29/05/2017, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, sổ vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001, tài sản gồm:

- **Thửa đất số** 798c thuộc tờ bản đồ số 50, diện tích 744 m² và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà gác lửng tổng diện tích 113,28m² (trong đó 28,8m² sàn), mái lợp tôn, nền gạch Cegamic, trần đóng tôn, cửa đi và cửa sổ khung sắt hộp kính; Mái hiên khung sắt hộp, mái lợp tôn 31,17m²; Cổng hàng rào khung sắt hộp, chân xây gạch chiều dài 41,9m cao 2m; Hàng rào lưới B40, chân xây gạch dài 110,6m, cao 1,6m; Giếng nước đường kính 1,2m, sâu 22m.

Chị Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Văn N có nghĩa vụ giao lại phần diện tích đất tích đất: 108m² thuộc thửa 798c.

Ông Nguyễn Tấn Đ và bà Nguyễn Thị L1 có nghĩa vụ giao lại phần diện tích đất tích đất: 222m² thuộc thửa 798c.

(Có sơ đồ thực trạng thửa đất kèm theo Bản án)

- Thửa đất số 48 thuộc tờ bản đồ số 20, diện tích 4.693m² và tài sản gắn liền với đất: **Tài sản trên đất:** 490 cây cà phê rô trồng năm thứ 10, 140 trụ tiêu kinh doanh trồng năm thứ 4.

(Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11-8-2020 kèm theo Bản án)

Kết quả biểu quyết: 3/3

3. Về án phí và các nội dung khác:

3.1. Chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Minh Th phải hoàn trả cho Ngân hàng Đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Bà Đặng Thị Minh Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 47.728.798đồng.

Ngân hàng Đ được nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.021.442đồng theo biên lai số 0004358 ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Kết quả biểu quyết: 3/3

3.3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, ... có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt:..... vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi . . . giờ . . . phút, ngày . . . tháng . . . năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Vũ Đình Nguyên

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tp Pleiku;
- Chi cục THADS tp Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Đình Nguyên

NỘI DUNG KHỎI KIỆN:

1. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30 tháng 05 năm 2017 được ký kết giữa Ngân hàng Đ Chi nhánh P – và Bà Đặng Thị Minh Th, cụ thể:

- + Số tiền vay: 1.500.000.000đồng.
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh hàng nông sản.
- + Thời hạn vay : 11 tháng, kể từ ngày 30/05/2017 đến ngày 29/04/2018.
- + Lãi suất cho vay trong hạn: 9,5%/năm và được cố định đến ngày 31/07/2017. Từ ngày 01/08/2017 trở đi lãi suất cho vay xác định bằng lãi suất tiết kiệm 06 tháng do Trụ sở chi nhánh Ngân hàng Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam (BIDV) Phố Núi thông báo cộng thêm phí Ngân hàng là 5%/năm. Lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ vào ngày 01 của tháng cuối quý (khi lãi suất tiết kiệm 06 tháng của BIDV Phố Núi thay đổi), 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 vay hiện tại 10,3%/năm.

- + Lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất trong hạn (Lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có)

2. Điều kiện bảo đảm nợ vay:

- Để bảo đảm cho các khoản nợ vay nói trên, Bà Đặng Thị Minh Th và Ông Nguyễn Văn D đã thế chấp các tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã K'Dang, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, số vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn C, xã K, huyện Đ, 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 BU 600935, số vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thôn C, xã K, huyện Đ, 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 BU 600936, số vào sổ cấp GCN: CH 01556 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

- Tại thời điểm thế chấp, đã hình thành các tài sản gắn liền với đất theo Đơn xin xác nhận tình trạng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã K'Dang, huyện Đắk Đoa, tỉnh Gia Lai xác nhận ngày 27/05/2017, cụ thể:

+ Thửa đất số 798c; 48 thuộc tờ bản đồ số 50; 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, số vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001, tài sản gắn liền với đất là nhà ở cấp 4, 01 tầng, diện tích 100m² và 0,5997ha cà phê kinh doanh.

+ Thửa đất số 161; 168 thuộc tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600935, số vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014, tài sản gắn liền với đất là 0,649 ha cà phê kinh doanh.

+ Thửa đất số 67 thuộc tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600936, số vào sổ cấp GCN: CH 01556 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014, tài sản gắn liền với đất là 0,918 ha cà phê kinh doanh.

- Các tài sản thế chấp nêu trên được thực hiện thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29/05/2017, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đắk Đoa – số 152 Nguyễn Huệ - Thị trấn Đắk Đoa – huyện Đắk Đoa - tỉnh Gia Lai ngày 29/05/2017, số công chứng 770 Quyền số 04 VP/CC-SCC/HĐGD và Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Gia Lai – Chi nhánh huyện Đắk Đoa ngày 29/05/2017.

Ngày 03/05/2018, khách hàng đã trả một phần nợ vay (trả 300.000.000đồng nợ gốc và lãi vay phát sinh đến ngày 20/03/2018) và đã rút bớt tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600935, số vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

Ngày 25/06/2018, khách hàng tiếp tục trả một phần nợ vay (trả 450.000.000đồng nợ gốc và lãi phát sinh đến ngày 25/06/2018) và đã rút bớt tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 600936, số vào sổ cấp GCN: CH 01557 do UBND huyện Đ cấp ngày 17/08/2014.

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/9808699/HĐTD ngày 30 tháng 05 năm 2017, bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D đã trả nợ cho Ngân hàng tổng cộng 750.000.000đồng nợ gốc tại 02 lần trả nợ (ngày 03/05/2018: 300.000.000đồng, ngày 25/06/2018: 450.000.000đồng). Như vậy, nợ gốc đến hạn

ngày 29/04/2018 còn lại theo hợp đồng tín dụng đã ký là 750.000.000đồng, bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Từ ngày quá hạn đến nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở, gửi văn bản thông báo trả nợ, gặp trực tiếp khách hàng để thương lượng phương án trả nợ,... nhưng không đạt kết quả. Về phía khách hàng lúc đầu có thiện chí trả nợ và đã thực hiện trả 01 phần nợ quá hạn; Từ ngày trả nợ gần nhất (25/06/2018) đến nay, khách hàng không còn hợp tác, cố tình trốn tránh trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

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 Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai buộc bà Đặng Thị Minh Th và ông Nguyễn Văn D phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền còn nợ phát sinh tại Hợp đồng tín dụng nêu trên đến khi giải quyết xong vụ án (Tạm tính đến 04/12/2018 là 801.429.452đồng; gồm: Nợ gốc: 750.000.000đồng, Nợ lãi: 51.429.452đồng, trong đó lãi trong hạn 34.286.301đồng, lãi quá hạn 17.143.151đồng). Trong trường hợp nếu bà Đặng Thị Minh Th 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 01/2017/9808699/HĐBĐ ngày 29/05/2017, tài sản cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã K'Dang, huyện Đăk Đoa, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 5399XX, số vào sổ cấp GCN: 00907 QSDĐ/401/2001/QĐ-UB (H) do UBND huyện Đ, tỉnh Gia Lai cấp ngày 15/10/2001 để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

* Các tài liệu, chứng cứ kèm theo Đơn khởi kiện gồm có:

+ Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng, phá sản và thi hành án dân sự số 906/QĐ-BIDV ngày 26/11/2018 (chứng thực)

+ Quyết định số 395/QĐ – BIDV ngày 26/06/2018 về việc bổ nhiệm lại cán bộ đối với ông Trần Văn Chương (chứng thực).

+ Hồ sơ pháp lý: Chứng minh nhân dân; Sổ hộ khẩu gia đình; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (photo).

+ Hồ sơ vay vốn: Giấy đề nghị vay vốn (photo); Báo cáo đề xuất tín dụng (chứng thực); Hợp đồng tín dụng (chứng thực); ~~Biên bản kiểm tra sử dụng vốn vay, các chứng từ sử dụng vốn vay (photo).~~

+ Hồ sơ tài sản đảm bảo: Biên bản định giá tài sản thế chấp; Hợp đồng thế chấp bất động sản; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đơn xác nhận đất và tài sản gắn liền với đất (chứng thực).

+ Bảng kê tính lãi (bản gốc).

+ ~~+ Bảng kê tính lãi: Bản gốc~~

Các văn bản làm việc với khách hàng: Thông báo nợ đến hạn; Thông báo nợ quá hạn; Biên bản làm việc ngày 03/05/2018 (pho to), ~~biên bản làm việc về xử lý nợ quá hạn (bản sao tại Ngân hàng)~~

Được sự ủy quyền của Ngân hàng Đ, mọi thông tin với Ngân hàng Đ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án trên đây, đề nghị quý Tòa liên hệ theo địa chỉ: Chi nhánh BIDV Phố Núi - Ngân hàng Đ theo địa chỉ: 242 Nguyễn Tất Thành, Thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; Người liên hệ: Ông Trương Nhật Tân; Điện thoại: 0269.3829966; 0987.353579.

Kính đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.