

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

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

Bản án số: 66/2019/DS - ST
Ngày: 06 tháng 11 năm 2019
“*V/v Tranh chấp hợp đồng
vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Văn Kiên

2. Bà Tô Thị Lành

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Ân –Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thảo Nga – Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2017/TLST - DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về “***Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản***” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2019/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2019/QĐST – DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ**

Địa chỉ: 35 HV, quận HK, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Ngô Hồng D** – Trưởng phòng khách hàng cá nhân –
Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN

Địa chỉ: Số 242 đường NTT, phường PĐ, thành phố P, tỉnh Gia Lai

(Theo các Quyết định ủy quyền số 804/QĐ – BIDV ngày 22 tháng 8 năm 2019 và Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 1431/QĐ - BIDV. PNU ngày 01/11/2019

Có mặt

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn IK, huyện IG, tỉnh Gia Lai.

Có mặt

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

- Ông **Mai Văn K**, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn IK, huyện IG, tỉnh Gia Lai
Vắng mặt

- Anh **Mai Kh**, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn IK, huyện IG, tỉnh Gia Lai
Có mặt

- Anh **Mai H**, sinh năm 2000

Địa chỉ: Tổ dân phố 5, thị trấn IK, huyện IG, tỉnh Gia Lai
Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/4/2019, bản tự khai ngày 16/4/2019, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ ông Ngô Hồng D trình bày:

Ngày 09/01/2018 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN (Sau đây viết tắt là Ngân hàng) đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD với bà Nguyễn Thị H. Theo Hợp đồng, Ngân hàng đã cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng để chăm sóc cà phê, thời hạn vay 11 tháng từ ngày giải ngân 09/01/2018 đến ngày đáo hạn 08/12/2018; lãi suất trong hạn là 9,3%/năm và được cố định đến ngày 31/3/2018, từ ngày 01/4/2018 trở đi lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 06 tháng trả lãi cuối kỳ do Ngân hàng công bố hiện hành cộng với phí Ngân hàng là 4,9%/năm, lãi suất cho vay được điều chỉnh vào ngày 01 của tháng cuối quý nhưng không thấp hơn lãi suất vào thời điểm vay; lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và lãi chậm trả tối đa 10%/năm và các khoản phí; thời hạn trả nợ gốc 650.000.000 đồng, thời hạn trả lãi: vào ngày 20 hàng tháng. Cùng ngày, Ngân hàng đã giải ngân cho bà H vay số tiền 650.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn K, anh Mai Kh và anh Mai H đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 109, diện tích 21.876,4m² đất trồng cây lâu năm; trên đất hình thành tài sản là vườn cà phê kinh doanh diện tích 2,1ha theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 020464 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 31/8/2009 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016. Đồng thời bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 229, tờ bản đồ số 109, diện tích 5540m² đất trồng cây lâu năm; trên đất hình thành tài sản là vườn cà phê trồng năm 2001 diện tích 0,55ha theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 664439 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 08/6/2016 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016. Hợp đồng thế

chấp bắt động sản đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị H trả lãi đầy đủ đến ngày 19/9/2018, từ ngày 20/9/2018 bà H chỉ trả được 1.618.356 đồng lãi trong hạn và không trả lãi quá hạn đồng thời đến kỳ hạn trả nợ gốc ngày 10/12/2018, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Từ ngày quá hạn 10/12/2018 đến nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở, gửi văn bản thông báo trả nợ, mời đến Ngân hàng làm việc, tìm đến nơi ở của bà H, ông K cùng các con để thương lượng nhưng bà H, ông K cố tình tránh gặp Ngân hàng để thương lượng, không hợp tác trong việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Pleiku giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 753.451.918 (Bảy trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng trong đó nợ gốc là 650.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 06/11/2019 là 103.451.918 đồng. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn K, anh Mai Kh và anh Mai H theo các Hợp đồng thế chấp bắt động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016 và số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 để thu hồi nợ.

Theo bản tự khai ngày 19/6/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà và ông Mai Văn K có ký kết Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD ngày 09/01/2018 với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN để vay số tiền là 650.000.000 đồng, sử dụng vào việc chăm sóc cà phê, thời hạn vay 11 tháng kể từ ngày giải ngân 09/1/2018 đến ngày 08/12/2018, lãi suất vay trong hạn là 9,3%/năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo khoản vay trên, bà cùng ông Mai Văn K và các con Mai Kh, Mai H thế chấp quyền sử dụng đất số AP 020464 do Ủy ban nhân dân huyện IG cấp ngày 31/8/2009 và quyền sử dụng đất số CD 664439 do Ủy ban nhân dân huyện IG cấp ngày 8/6/2016. Đến hạn trả nợ lãi và gốc bà không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện buộc bà phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ theo Hợp đồng và tiền nợ phát sinh cho đến khi giải quyết xong vụ án (Tạm tính đến ngày 31/3/2019 là 693.429.315 đồng) thì bà cũng đồng ý. Tuy nhiên hiện nay bà không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên bà đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp bắt động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016 và số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Theo các bản tự khai ngày 19/6/2019 và các tài liệu, chứng cứ khác có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai H và anh Mai Kh trình bày:

Bố mẹ các anh là bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD ngày 09/01/2018 và các Hợp đồng thế chấp bắt động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016 và số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016

với Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN. Việc bố mẹ các anh vay tiền theo Hợp đồng tín dụng nêu trên và hiện nay không có khả năng trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện buộc bố mẹ các anh là bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K phải trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng đến khi giải quyết xong vụ án (Tạm tính đến ngày 31/3/2019 là 693.429.315 đồng) thì các anh cũng đồng ý và không có ý kiến gì. Các anh đều đồng thuận nhất trí ký vào biên bản họp gia đình vào ngày 06/4/2016. Trường hợp bố mẹ các anh là bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K không thanh toán được nợ thì việc xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp các bất động sản nêu trên các anh cũng đồng ý.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K:

Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để thông báo về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ và triệu tập đối với ông Mai Văn K để ông trình bày ý kiến về các yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và hướng xử lý tài sản thế chấp nhưng ông K không đến Tòa án làm việc. Vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng theo luật định để xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về thụ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Hiền chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K, anh Mai Kh, anh Mai H, việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự còn hạn chế.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ số tiền 753.451.918 (Bảy trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng trong đó nợ gốc là 650.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 06/11/2019 là 103.451.918 đồng và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng. Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản để thu hồi nợ. Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Do bà Nguyễn Thị H vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng thương mại cổ phần Đ khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD ngày 09/01/2018 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua nội dung hoạt động của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN và bà Nguyễn Thị H với mục đích vay là chăm sóc cà phê nên đây là tranh chấp dân sự cụ thể là Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản. Các bên tham gia giao kết hợp đồng đã thỏa thuận lựa chọn Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai để giải quyết tranh chấp do đó dù bị đơn bà Nguyễn Thị H cư trú trên địa bàn huyện IG nhưng thẩm quyền giải quyết vẫn thuộc Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ, theo cấp xét xử và sự lựa chọn của nguyên đơn.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K tham gia phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng ông K vắng mặt không có lý do vì vậy tiến hành xét xử vắng mặt ông Mai Văn K.

[2] Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD ngày 09/01/2018 được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN là tổ chức tín dụng được thực hiện hoạt động cấp tín dụng, đối tượng, mục đích giao kết hợp đồng phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Ngày 09/01/2018 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN đã giải ngân cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 650.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị H trả lãi đầy đủ đến ngày 19/9/2018, từ ngày 20/9/2018 bà H chỉ trả được 1.618.356 đồng lãi trong hạn và không trả lãi quá hạn đồng thời đến kỳ hạn trả nợ gốc ngày 10/12/2018, bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cả gốc và lãi cho Ngân hàng. Theo điểm a, b Mục 7 của Hợp đồng tín dụng thì bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi vào ngày 20 hàng tháng đồng thời vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc do đó căn cứ theo khoản 4 Điều 4 Điều kiện và Điều khoản vay (*đính kèm theo Hợp đồng tín dụng*) ngày 10/12/2018 Ngân hàng thương mại cổ phần Đ đã chuyển lãi quá hạn là phù hợp.

Lãi suất do các bên thỏa thuận tuân thủ quy định về mức lãi của Ngân hàng Nhà nước và chính sách của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ nên được xác định là căn cứ tính lãi. Hiệu lực của Hợp đồng tín dụng nói trên chấm dứt khi bà Nguyễn Thị H thanh toán xong cả gốc, lãi và phí (nếu có) của toàn bộ những khoản vay phát sinh từ Hợp đồng nên bà Nguyễn Thị H phải trả lãi cho đến ngày xét xử 06/11/2019 và tiếp tục trả lãi đến khi thanh toán xong các khoản nợ đối với Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán số tiền 753.451.918 (Bảy trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng trong đó nợ gốc là 650.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 06/11/2019 là 103.451.918 đồng. Xét yêu cầu này phù hợp theo thỏa thuận

trong hợp đồng và quy định của pháp luật nên cần buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016 được lập thành văn bản và công chứng tại Văn phòng công chứng D ngày 06/4/2016, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện IG ngày 07/4/2016 theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 020464 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 31/8/2009 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là hộ gia đình ông Mai Văn K bà Nguyễn Thị H vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016, bà Nguyễn Thị H, ông Mai Văn K, anh Mai Kh và anh Mai H đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 109, diện tích 21.876,4m² đất trồng cây lâu năm, trên đất có vườn cà phê theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 020464 để đảm bảo thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ tất cả các Hợp đồng tín dụng trong khoảng thời gian từ ngày 06/4/2016 đến 06/4/2021. Nội dung Biên bản họp hộ gia đình ngày 06/4/2016 được chứng thực chữ ký tại Ủy ban nhân dân thị trấn IK với nội dung thống nhất ông Mai Văn K và bà Nguyễn Thị H là đại diện hộ gia đình giao kết hợp đồng bao gồm hợp đồng thế chấp là không đúng đối với trường hợp đất cấp cho hộ gia đình mà phải là văn bản có nội dung ủy quyền. Tuy nhiên ý chí của anh Mai Kh và Mai H đều thống nhất bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K được quyền ký kết hợp đồng bao gồm hợp đồng thế chấp và đồng thuận nhất trí xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng của các anh trong trường hợp bà H không thanh toán được khoản nợ đối với Ngân hàng. Do đó tuy Hợp đồng thế chấp này chỉ có chữ ký của ông K và bà H cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng..

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 được lập thành văn bản và công chứng tại Phòng công chứng P ngày 02/11/2016, tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện IG ngày 03/11/2016 theo đúng quy định của giao dịch bảo đảm; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 664439 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 08/6/2016 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp là ông K, bà H vì vậy Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 bà Nguyễn Thị H và ông Mai Văn K thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 229, tờ bản đồ số 109, diện tích 5540m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 664439; trên đất có vườn cà phê để đảm bảo thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ tất cả các Hợp đồng tín dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01/11/2016 đến 01/11/2021 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ. Trên đất thế chấp ngoài vườn cà phê phát sinh cây hồ tiêu, giềng

nước, nhà tạm không nằm trong tài sản thế chấp được nêu trong Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 tuy nhiên theo khoản 4 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp này nêu “*Trường hợp bên thế chấp đầu tư thêm vào tài sản thế chấp thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp*” nên các tài sản phát sinh không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp.

Theo Hợp đồng thế chấp, bà Hoa không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ phát sinh quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Vì vậy trường hợp bà Nguyễn Thị H không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình và tài sản chung của ông K, bà H để thu hồi nợ.

Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí

$20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 353.451.918 \text{ đồng} = 34.138.077$ (Ba mươi tư triệu một trăm ba mươi tám nghìn không trăm bảy mươi bảy) đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, 274, 275, 284, 299, 317, 323, 463, 466, 467 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 30, Điều 98 Luật tổ chức tín dụng năm 2011;

- Căn cứ các Điều 4; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 97, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H thanh toán nợ vay.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN số tiền 753.451.918 (Bảy trăm năm mươi ba triệu bốn trăm năm mươi một nghìn chín trăm mười tám) đồng trong đó nợ gốc là 650.000.000 đồng và lãi vay tính đến ngày 06/11/2019 là 103.451.918 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

các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7383863/HĐTD ngày 09/01/2018; Điều kiện và Điều khoản vay (*đính kèm theo Hợp đồng tín dụng*).

Trường hợp bà Nguyễn Thị H không thanh toán được nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 107, tờ bản đồ số 109, diện tích 21.876,4m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 020464 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho hộ ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 31/8/2009 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/7383863/HĐBĐ ngày 06/4/2016; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại xã IP, huyện IG, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 229, tờ bản đồ số 109, diện tích 5540m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 664439 do Ủy ban nhân dân huyện IG, tỉnh Gia Lai cấp cho ông Mai Văn K, bà Nguyễn Thị H ngày 08/6/2016 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2016/7383863/HĐBĐ ngày 01/11/2016 để thu hồi nợ.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 34.138.077 (Ba mươi tư triệu một trăm ba mươi tám nghìn không trăm bảy mươi bảy) đồng.

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ thông qua Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh PN được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.868.586 (Mười lăm triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm tám mươi sáu) đồng theo biên lai thu tiền số 0001313 ngày 11/4/2019 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố P.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Đ, bị đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Kh, anh Mai H có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn K vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai
- Thi hành án dân sự thành phố P
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Đã ký

Võ Thị Thanh Thúy

