

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN IA GRAI
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 52/2022/DS-ST

Ngày 09/8/2022

*V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI TỈNH GIA LAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông RChâm Dương

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Nam, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Hợp - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 173/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Minh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ Tổng Giám đốc.

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Trung H – Nhân viên Phòng phát triển kinh doanh; địa chỉ: 01 Phạm Văn Đ, phường T, thành phố P, tỉnh G (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị N; địa chỉ: Thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn:

- Bà Hoàng Thị B; địa chỉ: Thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G (có mặt).

- Ông Lương Văn T và bà Đặng Thị Mỹ T; địa chỉ: Thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G (ông T có mặt, bà T vắng mặt).

- Anh Lương Văn T (con bà Ngô Thị N); địa chỉ: Thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G(có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn trình bày: Ngân hàng T cho bị đơn vay 350.000.000đ theo hợp đồng tín dụng số N0600/118 ngày 07/7/2018 với thời hạn 12 tháng, lãi suất 11%/năm, quá hạn 16,5%/năm để đầu tư nông nghiệp. Trong quá trình vay từ ngày 07/7/2018 bị đơn đã trả được 19.500.000đ tiền lãi trong hạn, đến ngày 18/7/2019 toàn bộ các khoản nợ của bị đơn chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 12/7/2022 thì bị đơn còn nợ nguyên đơn tiền gốc là 350.000.000đ, lãi trong hạn còn lại là 19.000.000đ, lãi quá hạn là 177.047.260đ, tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 546.047.260đ. Để đảm bảo khoản vay trên, giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N8255/HĐTC ngày 01 tháng 7 năm 2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số N8255/HĐTC-01/2018/PLHD ngày 17 tháng 07 năm 2018 cùng với bản cam kết ngày 17 tháng 7 năm 2018 để thế chấp các tài sản sau: diện tích 6.075m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114398 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 29/8/2007. Diện tích 1.821m² đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 525892 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 09/01/2014. Khi tiến hành thẩm định tài sản thế chấp thì Ngân hàng đã trực tiếp đi thẩm định do bên thế chấp là bà Ngô Thị N trực tiếp dẫn đi và khẳng định đó là tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà N nên Ngân hàng mới nhận thế chấp. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán tiền gốc và lãi như trên cho nguyên đơn và tiền lãi phát sinh đến khi Tòa án giải quyết xong. Nếu bị đơn không trả nợ đầy đủ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn bà Ngô Thị N trình bày:

Về hợp đồng tín dụng: Việc bà có vay và hiện tại còn nợ tiền gốc và lãi như Ngân hàng đã khởi kiện. Tuy nhiên do làm ăn thua lỗ nên hiện tại không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà trả dần.

Về hợp đồng thế chấp: Bà công nhận giữa bà và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như phía Ngân hàng đã trình bày. Tài sản bà thế chấp cho Ngân hàng thuộc quyền sử dụng của bà, tuy nhiên việc sử dụng các tài sản trên có nguồn gốc như sau:

Đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T, tên khác là Nguyễn Thị T (là mẹ của ông Lương Văn V, chồng bà N) tặng cho vợ, chồng bà N. Ngày 09/01/2014 bà N và ông Lương Văn V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 525892. Ngày 28/5/2015 ông Lương Văn V chết, ngày 05/6/2016 toàn bộ diện tích đất trên để lại thừa kế cho bà N và anh Lương Văn T (con ông V và bà N). Khoảng tháng 02/2017 ông Lương Văn T và vợ là Đặng Thị Mỹ T nói bà N cho họ làm nhà trên một phần đất và bà N đã đồng ý. Khi Ngân hàng thẩm định tài sản thì ông T và bà T đang xây nhà. Bà N khẳng định

quyền sử dụng đất là tài sản của bà đã được thế chấp cho Ngân hàng, còn căn nhà của ông T đang ở là tài sản của ông T và bà T. Nếu Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì bà đề nghị xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G là tài sản của bà N và ông V. Ngày 10/01/2009 bà N và ông V thống nhất đổi thửa đất này cho bà Hoàng Thị B để lấy thửa đất số 107 và 108, tờ bản đồ số 155, địa chỉ thôn 4, xã Ia của bà B nhưng việc đổi đất chỉ viết giấy tay và thỏa thuận với nhau chứ không làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên nào do bên đó quản lý chứ không giao cho nhau. Hiện nay thửa đất số 107 và 108 do bà quản lý sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B giữ, còn bà B quản lý sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72 nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N giữ và thế chấp cho Ngân hàng. Khi Ngân hàng thẩm định thì bà N có dẫn Ngân hàng đi xem xét thửa đất này nhưng không cho Ngân hàng biết là đã hoán đổi cho bà B. Về mặt pháp lý thì thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của bà và đã thế chấp cho Ngân hàng đúng quy định, do đó nếu Ngân hàng cương quyết yêu cầu xử lý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Lương Văn T trình bày: Nguồn gốc diện tích 1.821m² đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Lai là của mẹ ông bà Nguyễn Thị T. Khi còn sống thì bà T có hứa cho ông một thửa đất tại vị trí trên để ông làm nhà. Khoảng tháng 02/2017 ông và vợ là Đặng Thị Mỹ T nói với bà Ngô Thị N để vợ chồng ông, bà xây nhà và bà N đã đồng ý, ông không biết bà N đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng để vay tiền. Do vậy, vợ chồng ông bà xây căn nhà cấp 4 và trồng một số cây ăn quả trên diện tích 686,9m² trong tổng số 1.821m² đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia. Nay Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì ông đề nghị giữ lại phần diện tích đất mà ông đã làm nhà ở.

- Bà Hoàng Thị B trình bày: thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G là của bà N và ông V. Năm 2009 bà N và ông V thống nhất đổi thửa đất này cho bà để lấy thửa đất số 107 và 108, tờ bản đồ số 155, địa chỉ thôn 4, xã Ia. Việc đổi đất chỉ viết giấy tay chứ không làm thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật. Hiện nay thửa đất số 107 và 108 do bà Nga quản lý sử dụng nhưng giấy chứng nhận vẫn do bà B giữ và đã sang tên cho con. Giữa bà và bà N không có tranh chấp gì với nhau về thửa đất này, đến khi Tòa án thông báo bà mới biết thửa đất bà đang sử dụng đã được bà N thế chấp cho Ngân hàng. Nay bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà.

- Anh Lương Văn T trình bày: thửa đất số 21, tờ bản đồ số 63 và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72 và thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G có nguồn gốc là của cha mẹ anh là ông Lương Văn V và bà Ngô Thị N. Ngày 28/5/2015 ông Lương Văn V chết, ngày 05/6/2016 toàn bộ diện tích đất trên để lại thừa kế cho bà N và anh. Bà N thế chấp vay ngân hàng anh có biết và đồng ý. Nay Ngân hàng đề nghị xử lý tài sản này để đảm bảo thu hồi nợ thì anh không có ý kiến gì.

Phát biểu quan điểm, Kiểm sát viên cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng cần thiết theo quy định của pháp luật; tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng kể từ khi bắt đầu phiên tòa cho đến trước khi nghị án. Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 và khoản 3 Điều 228; Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 317, 318, 319, 323, 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải trả cho Ngân hàng T tiền nợ gốc và lãi như đơn khởi kiện. Nếu bị đơn không trả được nợ thì chấp nhận xử lý tài sản thế chấp. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng và chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Ngân hàng T khởi kiện bà Ngô Thị N đề yêu cầu trả số nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng. Ngoài ra Ngân hàng còn yêu cầu Tòa án xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Đặng Thị Mỹ T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Trinh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về Hợp đồng tín dụng:

[2.1]. Xét Hợp đồng tín dụng số N0600/118 ngày 17/7/2018 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự 2015 và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên phát sinh các quyền và nghĩa vụ dân sự giữa các bên. Khi đến hạn trả nợ ngày 18/7/2019 bị đơn không trả nợ gốc và trả đầy đủ tiền lãi cho nguyên đơn như đã thỏa thuận là vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay, nên ngày 02/10/2020 nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ gốc 350.000.000đ theo hợp đồng tín dụng nói trên là có căn cứ.

[2.2]. Xét sự thỏa thuận về mức lãi suất vay của các bên trong hợp đồng tín dụng nêu trên (lãi trong hạn 11%/năm, lãi quá hạn = 16,5%) là phù hợp với quy định của Điều 11 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng và Luật Các tổ chức tín dụng và Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cung cấp bảng tính lãi trong đó có xác định rõ lãi trên nợ gốc trong hạn còn lại chưa trả, lãi quá hạn chưa trả trả tương ứng với thời hạn vay và trả nợ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3]. Như vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 350.000.000đ tiền gốc, lãi trong hạn còn lại từ ngày 17/7/2018 đến ngày 17/7/2019 là 19.000.000đ; lãi quá hạn từ ngày 18/7/2019 đến ngày 09/8/2022 là 177.047.260đ, tổng cộng cả gốc và lãi là 546.047.260đ.

[3]. Về xử lý tài sản thế chấp: Ngày 11/7/2017 Ngân hàng T và bà Ngô Thị N xác lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số N8255/HĐTC để thế chấp các tài sản là diện tích 6.075m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114398 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 29/8/2007 và diện tích 1.821m² đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 525892 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 09/01/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và được đăng ký giao dịch bảo đảm.

[3.1]. Đối với diện tích 1.821m² đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 525892 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 09/01/2014. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất trên hiện tại có hai người đang trực tiếp sử dụng, cụ thể bà Ngô Thị N là bên thế chấp đang sử dụng phần diện tích 1.134,1m² cùng với tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, giếng nước và một số cây ăn quả; ông Lương Văn T và bà Đặng Thị Mỹ T đang sử dụng phần diện tích 686,9m² cùng với căn nhà cấp 4 diện tích 119,52m², mái hiên diện tích 49,68m² và một số cây ăn quả. Xét thấy nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Lương Văn V và bà Ngô Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và họ đã sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2014. Sau khi ông V chết, các đồng thừa kế đã thống nhất để lại cho bà Ngô Thị N và anh Lương Văn T sử dụng và họ đã tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 11/7/2017 để vay tiền. Ông Lương Văn T cho rằng diện tích đất ông đang sử dụng làm nhà ở từ năm 2017 ở là của mẹ ông nhưng bà N và ông V đã tự ý sang tên và đem thế chấp cho Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho ông T biết quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nếu có tranh chấp trong vụ án này nhưng ông Thức vẫn không thực hiện. Tại phiên tòa ông T cũng không chứng minh được diện tích đất ông đang sử dụng để làm nhà ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Mặt khác khi nhận thế chấp đối với diện tích đất trên, Ngân hàng đã thực hiện quy trình thẩm định đầy đủ và đúng quy định của pháp luật; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do vậy đây là tài sản thế chấp hợp pháp, Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đối với phần tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 119,52m², mái hiên diện tích 49,68m² và một số cây ăn quả do ông T và bà T tạo lập nên thuộc quyền sở hữu của họ, không phải tài sản của bên thế chấp. Tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự quy định: *"Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao*

cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Do đó khi xử lý quyền sử dụng đất, ông T và bà T được tiếp tục sử dụng diện tích 686,9m² trong tổng số 1.821m² đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia. Quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp là bà N trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là ông T và bà T được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Đối với diện tích 6.075m² đất tại thửa số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia, huyện Ia, tỉnh G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114398 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 29/8/2007 đứng tên bà Ngô Thị N. Kết quả thẩm định, xem xét tại chỗ cho thấy diện tích đất trên phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp và là tài sản được Ngân hàng nhận thế chấp. Nguồn gốc diện tích đất trên là của ông Lương Văn V và bà Ngô Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và họ đã sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng từ năm 2014. Sau khi ông V chết, các đồng thừa kế đã thống nhất để lại cho bà Ngô Thị N và anh Lương Văn T sử dụng và họ đã tiếp tục thế chấp cho Ngân hàng vào ngày 11/7/2017 để vay tiền. Quá trình nhận thế chấp diện tích đất trên, bà N là bên thế chấp đã trực tiếp dẫn Ngân hàng đến thẩm định và không cho Ngân hàng biết có việc hoán đổi đất với bà B. Ngân hàng là bên nhận thế chấp đã thực hiện quy trình thẩm định đầy đủ và đúng quy định của pháp luật; hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó về mặt pháp lý quyền sử dụng đất nói trên và tài sản gắn liền với đất vẫn thuộc bên thế chấp nên Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý để thu hồi nợ. Trường hợp bà B và bà N có tranh chấp với nhau về hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện trong vụ án án khác nếu có nhu cầu.

[5]. Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã tạm nộp chi phí cho các lần đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 11.000.000đ. Số tiền trên đã chi đủ cho công việc thẩm định. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, bà Ngô Thị N phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 11.000.000đ.

[6]. Về án phí: Bà Ngô Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ Nhà nước theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 và khoản 3 Điều 228; Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ các điều 317, 318, 319, 323, 463, 466, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

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

2. Bà Ngô Thị N phải cho Ngân hàng T tiền nợ gốc là 350.000.000đ, lãi trong hạn còn lại là 19.000.000đ, lãi quá hạn là 177.047.260đ, tổng cộng cả nợ gốc và lãi là 546.047.260đ (*năm trăm bốn mươi sáu triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng*).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/8/2022) 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 nợ quá hạn mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

3. Trường hợp bà Ngô Thị N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng T có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 72, địa chỉ thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 114398 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 29/8/2007.

- Quyền sử dụng 1.821m² đất cùng với tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, giếng nước và một số cây ăn quả của bà Ngô Thị N tại thửa số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 525892 do UBND huyện Ia Grai cấp ngày 09/01/2014.

Ông Lương Văn T và bà Đặng Thị Mỹ T được tiếp tục sử dụng diện tích 686,9m² đất cùng với tài sản gắn liền là căn nhà cấp 4 diện tích 119,52m², mái hiên diện tích 49,68m² và một số cây ăn quả trong tổng số diện tích 1.821m² đất tại thửa số 21, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thôn 4, xã Ia Krăi, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Vị trí và tứ cận được xác định như sau: phía Đông giáp đất ông T và bà T dài 9,55m; phía Tây giáp đường nhựa dài 7,2m; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn K dài 13,73m + 45,81m + 13,38m; phía Bắc giáp đất bà Ngô Thị N đang sử dụng dài 23,5m + 52,28m. Quyền và nghĩa vụ của bà Ngô Thị N (bên thế chấp) trong mối quan hệ với ông Lương Văn T và bà Đặng Thị Mỹ T (chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đang thế chấp) được chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Ngô Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng T 11.000.000đ (*mười một triệu đồng*).

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, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

- Bà Ngô Thị N phải chịu 25.841.890đ (*hai mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi mốt nghìn tám trăm chín mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để sung quỹ nhà nước;
- Trả lại cho Ngân hàng T tiền tạm nộp án phí là 10.871.822đ (*mười triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn tám trăm hai mươi hai đồng*) theo biên lai thu số 0011742 ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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.

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Toà án tỉnh;
- VKSND huyện;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Chí Công