

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 03 /2025/KDTM-PT

Ngày: 21 - 02 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng tín
dụng, Hợp đồng thế chấp tài
sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thơ

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLPT-KDTM ngày 18 tháng
12 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp tài
sản” do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 01
tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng
cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 737/2024/QĐ-PT ngày
26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (Tên viết tắt: B2).

Địa chỉ: T T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Chức vụ: Tổng Giám
đốc.

- Người đại diện của B2: Ông Nguyễn Văn T – Giám đốc Ngân hàng
TMCP Đ – Chi nhánh M1 (tên chi nhánh viết tắt: B2). (theo Quyết định số
3828/QĐ-BIDV ngày 01/7/2024 của Tổng Giám đốc).

Địa chỉ: C - C L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Anh Nguyễn Quý
Đăng K - Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng quản lý rủi ro B2 - Chi nhánh M1.

Theo Giấy ủy quyền Số: 410/QĐ-BIDV.MT ngày 15/7/2024. (Có mặt)

Địa chỉ: C - C L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1978;

2.2. Bà Nguyễn Thị Mười B, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

(Bà Nguyễn Thị M Ba uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn L1 theo văn bản uỷ quyền ngày 20/02/2025).

3. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mười B.

(Có mặt ông K và ông L1).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (tên viết tắt B2) trình bày:

Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M Ba có vay vốn tại B2 theo các Hợp đồng sau:

1. Ngày 27/6/2023, B2 và ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mười B ký Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01/2023/14951214/HĐTD. Hạn mức tín dụng được cấp: 20.000.000.000 đồng, mục đích sử dụng tiền: bổ sung vốn kinh doanh phân bón. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, từ ngày 27/6/2023 đến hết ngày 27/6/2024. Lãi suất cho vay VNĐ theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi suất chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phương thức trả nợ lãi, gốc: trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể.

Dư nợ quá hạn hiện tại: 20.000.000.000 đồng theo 06 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.04/2023/14951214/HĐTD ký ngày 29/11/2023, giải ngân số tiền 6.400.000.000 đồng, dư nợ vay 2.640.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 50.541.200 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 640.185 đồng, lãi chậm trả gốc tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 12.530.970 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.05/2023/14951214/HĐTD ký ngày 30/11/2023, giải ngân số tiền 6.300.000.000 đồng, dư nợ vay 6.300.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 135.562.192 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 1.579.566 đồng, lãi chậm trả gốc tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 29.238.924 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.06/2023/14951214/HĐTD ký ngày 01/12/2023, giải ngân số tiền 3.300.000.000 đồng, dư nợ vay 3.300.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 71.008.767 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 822.050 đồng, lãi chậm trả gốc tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 14.967.526 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.07/2023/14951214/HĐTD ký ngày 08/03/2024, giải ngân số tiền 3.000.000.000 đồng, dư nợ vay 3.000.000.000

đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 62.136.986 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 644.774 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.08/2023/14951214/HĐTD ký ngày 12/03/2024, giải ngân số tiền 2.800.000.000 đồng, dư nợ vay 2.800.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 55.010.411 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 550.464 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.09/2023/14951214/HĐTD ký ngày 15/03/2024, giải ngân số tiền 1.960.000.000 đồng, dư nợ vay 1.960.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 37.363.507 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/6/2024 là 362.767 đồng.

Tổng lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là: 472.660.289 đồng, trong đó: lãi trong hạn: 411.323.063 đồng, lãi chậm trả lãi: 4.599.806 đồng, lãi chậm trả gốc 56.737.420 đồng theo bảng tính dư nợ ngày 21/06/2024.

Ngày chuyển nợ quá hạn lãi đầu tiên: 11/04/2024. Hiện khoản nợ của ông L1, bà B tại B2 được xác định là nợ quá hạn và đã vi phạm Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14951214/HĐTD.

2. Ngày 27 tháng 06 năm 2023, B2 cùng bà Nguyễn Thị Mười Baông Nguyễn Văn L1 ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/20501361/HĐTD. Hạn mức tín dụng được cấp: 20.000.000.000 đồng, mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn kinh doanh phân bón thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, từ ngày 27/06/2023 đến hết ngày 27/06/2024. Lãi suất cho vay VNĐ theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phương thức trả nợ lãi, gốc: trả lãi và gốc theo hợp đồng tín dụng cụ thể.

Dư nợ quá hạn hiện tại 19.000.000.000 đồng theo 04 Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.08/2023/20501361/HĐTD ngày 04/03/2024, giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng, dư nợ vay 5.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 107.117.861 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 1.144.823 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.10/2023/20501361/HĐTD ngày 05/03/2024, giải ngân số tiền 5.000.000.000 đồng, dư nợ vay 5.000.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 106.520.548 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 1.133.015 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.11/2023/20501361/HĐTD ngày 06/03/2024, giải ngân số tiền 4.600.000.000 đồng, dư nợ vay 4.600.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 97.091.507 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 1.024.485 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số: 01.12/2023/20501361/HĐTD ngày 07/03/2024, giải ngân số tiền 4.400.000.000 đồng, dư nợ vay 4.400.000.000 đồng, lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 92.002.192 đồng, lãi chậm trả lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 962.829 đồng.

Tổng lãi tạm tính đến ngày 21/06/2024 là: 406.997.260 đồng, trong đó: lãi trong hạn: 402.732.108 đồng, lãi chậm trả lãi: 4.265.152 đồng theo bảng tính dư nợ ngày 21/06/2024.

Ngày chuyển nợ quá hạn lãi đầu tiên: 11/04/2024. Hiện các khoản nợ của bà B1 Lầm tại B2 được xác định là nợ quá hạn và đã vi phạm Hợp đồng tín dụng hạn mức.

Tài sản đảm bảo các khoản vay gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa 264, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2023/14951214/HĐBĐ ngày 27/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 269, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1. Quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00880 do Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/12/2014 cho Nguyễn Văn L1. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2023/14951214/HĐBĐ ngày 29/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 1842, tờ bản đồ 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 21/02/2023 (Mục IV trang 3 GCN). Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 4 GCN). Quyền sử dụng đất thửa 1840, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN). Quyền sử dụng đất thửa đất số 1845, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2022 cho Lê Thiên K1. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 03/2023/14951214/HĐBĐ ngày 06/11/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 3233, tờ bản đồ 01 tại ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp ngày 04/10/2023 cho Nguyễn Văn L1. Quyền sử dụng đất thửa 4036, tờ bản đồ số 1 tại ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01343 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp ngày 08/01/2024 cho Nguyễn Văn L1. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ ngày 13/3/2024.

Các hợp đồng thế chấp trên được công chứng và tài sản thế chấp đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo qui định của pháp luật.

Nay B2 yêu cầu ông L1, bà B trả cho B2 toàn bộ nợ gốc và nợ lãi vay của các hợp đồng:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14951214/HĐTD ngày 27/06/2023 do ông L1 làm đại diện. Số tiền tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 20.472.660.289 đồng. Trong đó: nợ gốc là 20.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 411.323.063 đồng; lãi chậm trả lãi: 4.599.806 đồng; lãi chậm trả gốc 56.737.420 đồng và tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 21.066.309.251 đồng. Trong đó: nợ gốc là 20.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 825.406.448 đồng; lãi chậm trả lãi: 21.284.359 đồng; lãi chậm trả gốc 219.618.117 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/20501361/HĐTD ngày 27/06/2023 do bà B làm đại diện. Số tiền tạm tính đến ngày 21/06/2024 là 19.406.997.260 đồng. Trong đó: nợ gốc là 19.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 402.732.108 đồng; lãi chậm trả lãi: 4.265.152 đồng và tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 19.891.456.577 đồng. Trong đó: nợ gốc là 19.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 781.274.574 đồng; lãi chậm trả lãi: 19.678.922 đồng; lãi chậm trả gốc 90.503.081 đồng.

Tổng cộng dư nợ gốc, lãi quá hạn của các khoản vay theo các hợp đồng trên tính đến 30/9/2024 là: 40.957.766.098 đồng. Trong đó: dư nợ gốc là 39.000.000.000 đồng, lãi tiền vay: 1.606.681.022 đồng, lãi vay quá hạn là 310.121.798 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 40.963.278 đồng.

B2 yêu cầu ông L1, bà B trả toàn bộ tiền lãi, lãi quá hạn phát sinh kể từ ngày 30/9/2024 đến khi B2 thu hồi hết nợ theo lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng đã ký giữa các bên. B2 không có thẩm quyền giảm tiền lãi vay cho ông L1, bà B.

Nếu ông L1 và bà Ba K2 thanh toán toàn bộ nợ gốc và các khoản lãi, chi phí nêu trên (nếu có) cho B2 đầy đủ, thì đề nghị xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, tài sản đảm bảo như đã nêu trên bao gồm quyền sử dụng đất thửa 3233 và thửa đất 4036, tờ bản đồ 01 tại Ấp T, xã D, Huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ (HĐTCTS Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ) ngày 13/3/2024. Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ông L1, bà B thì B2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc sở hữu, sử dụng của ông

L1, bà B để thu hồi nợ cho B2. Ông L1 và bà B phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Văn L1 và Nguyễn Thị Mười B thống nhất trình bày:

Ông L1, bà B thừa nhận có ký các Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01/2023/14951214/HĐTD và Số 01/2023/20501361/HĐTD theo các Hợp đồng tín dụng cụ thể như B2 trình bày. Ông L1 và bà B thống nhất dư nợ gốc tính đến 30/9/2024 còn nợ B2 39.000.000.000 đồng.

Về tiền gốc, lãi của Hợp đồng hạn mức số: 01/2023/14951214/HĐTD tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 21.066.309.251 đồng. Trong đó: nợ gốc là 20.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 825.406.448 đồng; lãi chậm trả lãi: 21.284.359 đồng; lãi chậm trả gốc 219.618.117 đồng. Hợp đồng hạn mức Số 01/2023/20501361/HĐTD tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 19.891.456.577 đồng. Trong đó: nợ gốc là 19.000.000.000 đồng; lãi trong hạn: 781.274.574 đồng; lãi chậm trả lãi: 19.678.922 đồng; lãi chậm trả gốc 90.503.081 đồng. Tổng cộng dư nợ gốc, lãi quá hạn của các khoản vay theo các hợp đồng trên theo các hợp đồng cụ thể trên tính đến 30/9/2024 là: 40.957.766.098 đồng. Trong đó: dư nợ gốc là 39.000.000.000 đồng, lãi tiền vay: 1.606.681.022 đồng, lãi vay quá hạn là 310.121.798 đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 40.963.278 đồng. Do ông L1, bà B chưa nhận được bảng tính lãi vay của các Hợp đồng đến 30/9/2024 nên không có ý kiến, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông L1, bà B đồng ý trả tiền lãi vay kể từ ngày 30/9/2024 đến khi ông L1, bà B thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho B2 nhưng xin giảm tiền lãi.

Về tài sản ông L1, bà B thế chấp cho B2 để đảm bảo nghĩa vụ các khoản vay của các Hợp đồng tín dụng trên gồm: Quyền sử dụng đất thửa 264, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Quyền sử dụng đất thửa 269, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Quyền sử dụng đất thửa 328; tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Quyền sử dụng đất thửa 1842, tờ bản đồ 02 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Quyền sử dụng đất thửa 1840, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1845, tờ bản đồ số 02 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông L1, bà B đồng ý B2 xử lý các tài sản thế chấp như kể trên. Nhưng áp dụng giá trị tài sản thế chấp tại thời điểm ông L1, bà B ký các Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 01, 02/2023/14951214/HĐBĐ và Số 03/2023/14951214/HĐBĐ với tổng giá trị tài sản thế chấp được ghi trong các hợp đồng là 50.483.000.001 đồng để đối trừ nghĩa vụ thanh toán nợ cho B2.

Đối với Quyền sử dụng đất thửa 3233, 4036 tờ bản đồ 01 tại ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 và CN01343 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ ngày 13/3/2024. Ông, L1 và bà B thừa nhận chữ ký, chữ viết ghi họ tên và dấu lấn tay của bên thế chấp là do ông L1, bà B thực hiện tại Phòng C1. Nhưng ông L1, bà

B cho rằng khi ký không đọc nội dung và ký thế chấp quyền sử dụng đất các thửa 3233, 4036 cho B2 đảm bảo khoản vay của con gái tên Nguyễn Thị Thúy D theo Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01, 02/2024/22855186 ngày 13/3/2024 và đã được Tòa án giải quyết xong nên không đồng ý xử lý tài sản thửa đất 3233 và 4036.

Về chi phí tố tụng ông L1, bà Ba K2 đồng ý chịu vì không còn khả năng trả chi phí này cho B2.

* Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 463, 466, Điều 470, Điều 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

Xử: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

1. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M Ba có nghĩa vụ trả cho B2 số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 40.957.766.098 (Bốn mươi tỷ chín trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn không trăm chín mươi tám) đồng, trong đó: dư nợ gốc là 39.000.000.000 (Ba mươi chín tỷ) đồng, lãi tiền vay: 1.606.681.022 (Một tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu sáu trăm tám mươi một nghìn không trăm hai mươi hai) đồng, lãi vay quá hạn là 310.121.798 (Ba trăm mười triệu một trăm hai mươi một nghìn bảy trăm chín mươi tám) đồng, lãi phạt chậm trả lãi là 40.963.278 (Bốn mươi triệu chín trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi tám) đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M Ba thực hiện không đúng thời hạn trả tiền cho B2 nêu trên. B2 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xử lý tài sản thế chấp của ông L1, bà B gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa 264, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06833 ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 01/2023/14951214/HĐBĐ ngày 27/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 269, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06834 ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1. Quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00880 ngày 09/12/2014 cho Nguyễn Văn L1. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 02/2023/14951214/HĐBĐ ngày 29/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 1842, tờ bản đồ 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01921 ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 21/02/2023 (Mục IV trang 3 GCN). Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 4 GCN). Quyền sử dụng đất thửa 1840, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01920 ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN). Quyền sử dụng đất thửa đất số 1845, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01914 ngày 03/6/2022 cho Lê Thiên K1. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 03/2023/14951214/HĐBĐ ngày 06/11/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 3233 và thửa 4036, tờ bản đồ 01 tại Ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 ngày 04/10/2023 và GCN: CN01343 ngày 08/01/2024 cho Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ ngày 13/3/2024.

Trường hợp tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ông L1, bà B thì B2 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc sở hữu, sử dụng của ông L1, bà B để thu hồi nợ cho B2.

3. Ghi nhận B2 trả lại giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp cho đương sự khi ông L1 và bà B đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho B2, cụ thể như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00880 do Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/12/2014 cho Nguyễn Văn L1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 21/02/2023 (Mục IV trang 3 GCN). Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 4 GCN).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2022 cho Lê Thiên K1. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN).

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 và GCN: CN01343 ngày 08/01/2024 ngày 04/10/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp và cho Nguyễn Văn L1.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông L1, bà B trả chi phí tố tụng 7.000.000 (Bảy triệu) đồng cho B2 khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định.

* Ngày 11/10/2024, ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mười B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bị đơn xin giảm tiền lãi và không đồng ý cho nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất 3233, 4036, tờ bản đồ số 01 tại ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đối với các tài sản thế chấp khác, bị đơn đồng ý để nguyên đơn xử lý nhưng phải áp dụng giá trị tài sản thế chấp đã được thẩm định giá tại các hợp đồng thế chấp. Bị đơn không đồng ý hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn vì hiện nay không còn khả năng chi trả.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M Ba còn trong thời hạn quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1. Về việc xin giảm lãi:

Tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày tính đến ngày 30/9/2024 thì bị đơn còn nợ nguyên đơn 40.957.766.098 đồng. Trong đó: dư nợ gốc là 39.000.000.000 đồng; lãi tiền vay: 1.6065.681.022 đồng; lãi vay quá hạn: 310.121.798 đồng; lãi phạt chậm trả : 40.963.278 đồng.

Bị đơn xin được giảm lãi vì việc kinh doanh không thuận lợi, kinh tế khó khăn nhưng phía nguyên đơn không đồng ý và cho rằng bị đơn vẫn còn các tài sản thế chấp tại ngân hàng nhưng không thể hiện thái độ hợp tác để ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo nhắc nhở, đôn đốc và tạo điều kiện thuận lợi để bị đơn tìm các nguồn khác cũng như tự bán tài sản để thanh toán các khoản nợ tại Ngân hàng. Tuy nhiên, cho đến nay Ngân hàng vẫn chưa thu hồi được các khoản nợ này. Việc không trả nợ gốc và lãi tiền vay đúng kỳ hạn của bị đơn đã vi phạm các điều khoản theo các hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng nên Ngân hàng không đồng ý giảm lãi cho bị đơn. Nếu trong giai đoạn thi hành án mà bị đơn có thái độ hợp tác và có đơn xin giảm lãi suất thì nguyên đơn sẽ xem xét theo quy định của Ngân hàng.

Xét thấy bị đơn kháng cáo xin giảm lãi nhưng không thỏa thuận được với nguyên đơn và không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn thuộc trường hợp được giảm lãi suất theo quy định nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2. Về xử lý tài sản thế chấp:

Ông L1, bà B kháng cáo không đồng ý cho B2 xử lý tài sản thế chấp là các thửa đất số 3233 và thửa đất 4036, tờ bản đồ 01 tại ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ (HĐTCTS Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ) ngày 13/3/2024 vì cho rằng các thửa đất trên là tài sản đương sự thế chấp cho B2 để đảm bảo khoản vay của con gái tên Nguyễn Thị Thúy D theo Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01, 02/2024/22855186 ngày 13/3/2024 và đã được Tòa án giải quyết xong.

Nhận thấy, các bên đương sự đều thống nhất chữ ký, chữ viết ghi họ tên và dấu lần tay trong Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ là của ông L1, bà B thực hiện và được công chứng hợp pháp tại Phòng C1.

Tại khoản 1 Điều 3, điểm (i) đến (iv) thuộc (vi) Điều 1 trong HĐTCTS Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ có nội dung: ông L1, bà B dùng tài sản trên để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của “Người có nghĩa vụ được bảo đảm” đối với B2 phát sinh từ các Hợp đồng cấp tín dụng, được định nghĩa là Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01, 02/2024/22855186 ngày 13/3/2024 giữa B2 và Nguyễn Thị Thúy D; Hợp đồng tín dụng hạn mức Số: 01/2023/20501361/HĐTD và Số: 01/2023/14951214/HĐTD ngày 27/06/2023 giữa B2 và ông L1, bà B. “Người có nghĩa vụ được bảo đảm” có tên chị D, ông

L1 và bà B tại (i) đến (iv)... Điều 1 trong HĐTCTS Số: 01/2024/14951214/HĐBĐ. Do đó, lời trình bày của ông L1, bà B về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 3233, 4036 chỉ bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của chị Nguyễn Thị Thúy D là không phù hợp với thoả thuận nêu trên ghi trong hợp đồng. Cho nên, tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ để bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của “Người có nghĩa vụ được bảo đảm” trong đó bao gồm ông L1 và bà B. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông L1, bà B về việc không đồng ý xử lý tài sản thế chấp đối với các thửa đất này là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông L1, bà B kháng cáo yêu cầu B2 phải căn cứ vào giá trị tài sản thế chấp đã được định giá trong các hợp đồng thế chấp tài sản với tổng giá trị 50.483.000.001 đồng là không phù hợp với thoả thuận của các đương sự tại khoản 4 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp tài sản.

Khoản 4 Điều ghi: “Giá trị tài sản thế chấp nêu tại khoản 1, 2 và 3 Điều này không được áp dụng khi xử lý tài sản thế chấp” là nội dung ghi nhận sự thoả thuận của các bên đương sự về việc không được áp dụng về giá trị tài sản khi xử lý tài sản thế chấp theo giá ghi trong hợp đồng, cho nên yêu cầu kháng cáo này của ông L1, bà B cũng không có căn cứ để chấp nhận.

2.4. Về chi phí tố tụng: Ông L1, bà B kháng cáo không đồng ý hoàn chi phí tố tụng 7.000.000 đồng cho B2 do không còn khả năng chi trả. Xét yêu cầu kháng cáo này của ông L1, bà B là không có căn cứ, không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ như đã nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1 và bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

[4]. Về án phí: Ông L1 và bà Ba P chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm.

[5]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở phù hợp pháp luật nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị Mười B. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 16/2024/KDTM-ST ngày 01 -10- 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Điều 463, 466, Điều 470, Điều 295, 298, 299, 307, 317, 318, 319, 320, 323 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng.

- Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 29 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (tên gọi tắt là B2).

Buộc ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị M Ba có nghĩa vụ trả cho B2 số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 40.957.766.098 đồng (Bốn mươi tỷ, chín trăm năm mươi bảy triệu, bảy trăm sáu mươi sáu nghìn, không trăm chín mươi tám đồng). Trong đó: dư nợ gốc: 39.000.000.000 đồng; lãi tiền vay: 1.606.681.022 đồng; lãi vay quá hạn: 310.121.798 đồng; lãi phạt chậm trả lãi: 40.963.278 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/9/2024 cho đến khi thi hành xong bản án, nếu ông L1, bà Ba C thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì 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 các hợp đồng tín dụng gồm:

- Hợp đồng tín dụng số: 01.04/2023/14951214/HĐTD ký ngày 29/11/2023.
- Hợp đồng tín dụng số: 01.05/2023/14951214/HĐTD ký ngày 30/11/2023.
- Hợp đồng tín dụng số: 01.06/2023/14951214/HĐTD ký ngày 01/12/2023.
- Hợp đồng tín dụng số: 01.07/2023/14951214/HĐTD ký ngày 08/03/2024.
- Hợp đồng tín dụng số: 01.08/2023/14951214/HĐTD ký ngày 12/03/2024.
- Hợp đồng tín dụng số: 01.09/2023/14951214/HĐTD ký ngày 15/03/2024.

Trường hợp trong hợp đồng các bên có thỏa thuận về 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.

Trường hợp ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị Mười B thực hiện không đúng thời hạn trả tiền cho B2 nêu trên thì B2 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục xử lý tài sản thế chấp của ông L1, bà B gồm:

+ Quyền sử dụng đất thửa 264, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06833 ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 01/2023/14951214/HĐBĐ ngày 27/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 269, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06834 ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1. Quyền sử dụng đất thửa 328, tờ bản đồ 03 và tài sản gắn liền với đất là: Nhà xưởng tại ấp Q, xã N, Thị xã C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00880 ngày 09/12/2014 cho Nguyễn Văn L1. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản Số: 02/2023/14951214/HĐBĐ ngày 29/6/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 1842, tờ bản đồ 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01921 ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 21/02/2023 (Mục IV trang 3 GCN). Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 4 GCN).

+ Quyền sử dụng đất thửa 1840, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01920 ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN).

+ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1845, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là Nhà ở và các công trình trên đất chưa có chủ quyền tại Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01914 ngày 03/6/2022 cho Lê Thiên K1. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 03/2023/14951214/HĐBĐ ngày 06/11/2023.

+ Quyền sử dụng đất thửa 3233 và thửa 4036, tờ bản đồ 01 tại Ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 ngày 04/10/2023 và GCN: CN01343 ngày 08/01/2024 cho Nguyễn Văn L1 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2024/14951214/HĐBĐ ngày 13/3/2024.

Trường hợp tài sản thế chấp nêu trên không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho ông L1, bà B thì B2 có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc sở hữu, sử dụng của ông L1, bà B để thu hồi nợ cho B2.

Ghi nhận B2 trả lại giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng tài sản thế chấp cho đương sự khi ông L1 và bà B đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho B2, cụ thể như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06833 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS06834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/02/2023 cho Nguyễn Văn L1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CH00880 do Ủy ban nhân dân Thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/12/2014 cho Nguyễn Văn L1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E và chuyển mục đích sử dụng đất ngày 21/02/2023 (Mục IV trang 3 GCN). Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 4 GCN).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01920 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/6/2022 cho Nguyễn Thị Thảo E. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS01914 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 03/6/2022 cho Lê Thiên K1. Ngày 31/10/2023 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mười B (trang 3 GCN).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CN01305 và GCN: CN01343 ngày 08/01/2024 ngày 04/10/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C cấp và cho Nguyễn Văn L1.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông L1, bà B trả chi phí tố tụng 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) cho B2.

2/-Về án phí: Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị M Ba phải chịu 148.957.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

B2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 73.940.000 đồng (Bảy mươi ba triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 06443 ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Mười B còn phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006842 ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;

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

- CCTHADS thành phố M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

Lưu Thị Thu Thủy