

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẮC GIANG
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 71/2024/DSST

Ngày 25 - 9 - 2024

“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 BẮC GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Tư

2. Bà Nguyễn Thị Vượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Thiện - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 27/2024/TLST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2024/QĐST-DS ngày 21/8/2024, thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 01/TB-TA ngày 28/8/2004, quyết định hoãn phiên tòa số 115/2024/QĐST-DS ngày 17/9/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần (viết tắt: TMCP) B

Địa chỉ: Tòa nhà H, số D N khai, phường E, Quận C, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T – Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình A – Chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý và thu hồi nợ. Địa chỉ: Số E L, phường G, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo quyết định số 846/2023/BVBank/UQ-QL&THN ngày 14/12/2023)

Đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng:

1. Ông Trịnh Văn N – Chức vụ: Trưởng bộ phận hiện trường.

Địa chỉ: A Xã Đ, phường P, quận Đ, Thành phố Hà Nội

2. Ông Trịnh Thế A1 – Chuyên viên hiện trường.

Địa chỉ: Lô T và SH 09, Tòa nhà L, số B L, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

(Theo Giấy Uỷ quyền số 33/2023/BVBank/UQ-QL&THN ngày 11/01/2024)

Ông Trịnh Thế A1 (Có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1971. CCCD số 024071013736 do Cục C về TTXH cấp ngày 10/5/2021 (có mặt)

- Bà Lê Hồng H, sinh năm: 1971. CMND số 121217457 do Công an tỉnh B cấp ngày 22/7/2009 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Phấn Sơn, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

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

1. Anh Nguyễn Mạnh H1, sinh năm 1997 (vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Thị A2, sinh năm 2007 (vắng mặt)

3. Bà Hoàng Thị N1, sinh năm: 1942 (vắng mặt)

Đều cư trú: Thôn Phấn Sơn, xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

4. Ủy ban nhân dân xã Đ, thành phố B

Đại diện ông Trần Văn N2 – Phó chủ tịch UBND xã Đ (vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Ông Nguyễn Tiến D – Phó chủ tịch UBND thành phố B (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2024, bản tự khai, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án – đại diện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B trình bày:

Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H đã ký hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022. Số tiền vay 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Mục đích: Vay bù đắp mua bất động sản tại thửa đất ô 43, tờ bản đồ số 12, tổ A, phường T, quận L, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay 228 tháng; lãi suất vay được quy định tại giấy nhận nợ. Ngân hàng TMCP B đã giải ngân khoản tiền trên theo Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2022 với số tiền vay 4 tỷ đồng, thời hạn vay tính từ ngày 13/01/2022 đến ngày 09/01/2041, lãi suất cho vay là 10,99%/năm.

Để đảm bảo khoản vay nêu trên, ông T1 đã ký với Ngân hàng TMCP B hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 032200001500 ngày 12/01/2022, số công chứng 17, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022 do văn phòng C1, huyện V, tỉnh Bắc Giang chứng nhận và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản bao gồm nhưng không giới hạn quyền sử dụng đất, nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả tài sản này hình thành trong tương lai) và các phần diện tích quyền sử dụng đất không được pháp luật công nhận (nếu có) tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn P, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, số vào sổ cấp CN số 01200 QSDĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/10/2000, cập nhật thừa kế ngày 15/02/2019, thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, ông T1, bà H đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi. Ngày 29/05/2023, Ngân hàng TMCP B đã có thông báo thu hồi nợ trước hạn và thông báo nợ quá hạn gửi đến ông T1, bà H. Hết thời hạn thông báo, ông T1, bà H không trả nợ cho Ngân hàng. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H phải thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP B tạm tính đến ngày 08/01/2024 là 4.300.866.364 đồng (bốn tỷ, ba trăm triệu, tám trăm sáu mươi sáu nghìn, ba trăm sáu mươi bốn đồng). Trong đó: Nợ gốc: 3.762.024.609 đồng; Lãi trong hạn: 500.016.023 đồng; Lãi chậm trả: 22.430.868 đồng; Lãi phạt gốc: 16.394.864 đồng.

Buộc ông T1, bà H phải chịu toàn bộ số tiền lãi phát sinh kể từ ngày 09/01/2024 theo hợp đồng số 0382200001400 ngày 12/01/2022 và Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2022 cho đến khi hết nợ.

Trường hợp ông T1, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ trên thì Ngân hàng TMCP B được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46 tại thôn P, xã Đ, thành phố B theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0382200001500 ngày 12/01/2022, số công chứng 17. Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022 do văn phòng C1, huyện V, tỉnh Bắc Giang chứng nhận và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

Trường hợp số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì ông T1, bà H vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B.

Ông T1, bà H phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông và các thành viên trong gia đình đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án. Vì lý do công việc nên vợ ông và các thành viên trong gia đình không đến Tòa án làm việc được.

Đối với việc Ngân hàng TMCP B khởi kiện xác định về số tiền vay gốc, các thỏa thuận về lãi suất, thời hạn thanh toán nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lỗi vi phạm của vợ chồng ông như nội dung đơn khởi kiện là đúng. Ông không có ý kiến phản đối gì. Khoản vay tại Ngân hàng TMCP B là do vợ chồng ông cùng đứng ra vay, mục đích vay để mua đất. Sau khi vay đã được giải ngân và vợ chồng ông đã thực hiện được một số lần thanh toán tiền vay gốc, lãi. Sau đó do vợ chồng ông gặp khó khăn do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, từ khoảng tháng 5 năm 2023 đã không trả được nợ. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả tiền nợ gốc trong hạn, trả nợ lãi trong hạn, quá hạn, lãi chậm trả, tiền phạt, ông nhất trí.

Đối với tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng TMCP B ông có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 0382200001500 ngày 12/01/2022. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, diện tích 1100m² tại thôn P, xã Đ,

thành phố B. Đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 01200/QSDĐ/402QĐ/CT-H/T147-Q11, do UBND huyện Y cấp ngày 20/10/2000 tên hộ ông Nguyễn Văn T2, sau đó đã chuyển thừa kế sang tên ông là Nguyễn Văn T1 từ ngày 15/01/2019. Khi thế chấp tài sản thì vợ chồng ông đang xây dựng ngôi nhà một tầng mái thái diện tích $240m^2$, mẹ ông và các con ông có đóng góp công sức. Do nhà đang xây nên trong hợp đồng có ghi nội dung thỏa thuận về tài sản hình thành trong tương lai là bất động sản xây dựng gắn liền đất cũng là tài sản bảo đảm. Sau khi công trình hoàn thành thì có chụp tài sản để lưu hồ sơ thế chấp tại Ngân hàng. Quan điểm của ông đối với tài sản thế chấp thì quyền sử dụng đất của ông được cấp giấy chứng nhận đến đâu, bao nhiêu m^2 theo Giấy chứng nhận thì là tài sản thế chấp. Đối với tài sản, công trình ông và gia đình đã xây dựng, cây lâm lộc gắn liền trên phần diện tích đất thế chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cũng nhất trí là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của vợ chồng ông tại Ngân hàng TMCP B.

Tại hợp đồng thế chấp có ghi nội dung là phần diện tích đất không được pháp luật công nhận cũng là tài sản bảo đảm, là do không hiểu rõ pháp luật nên khi Ngân hàng yêu cầu ông ký thì ông có ký. Tuy nhiên, nay tìm hiểu pháp luật được biết về quyền sử dụng đất nếu nhà nước chưa công nhận thì ông không có quyền sử dụng, định đoạt, thế chấp, do đó ông đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để tuyên vô hiệu đối với các nội dung thỏa thuận trái luật này. Thực tế ông chưa được nhà nước giao quyền sử dụng đối với phần diện tích đất dôi dư ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nêu. Gia đình ông đã sử dụng đất nhiều năm, không tranh chấp với các hộ xung quanh. Số liệu đo đạc, diện tích đất hiện nay là $1.477,5m^2$, trong đó có $1100m^2$ đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và $377,5m^2$ đất gia đình ông chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Phần ranh giới đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ở các cạnh phía Bắc, Đ, T3 của thửa đất là tương đối ổn định, ở cạnh phía Nam là giáp ranh giữa phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ông nhớ có một phần góc ngôi nhà ông xây ở phía nam là làm trên một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Toàn bộ nhà thờ và nhà để xe của gia đình không nằm trong khu vực đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình tố tụng trình bày:***

Tại Văn bản số 2563/UBND-TNMT ngày 17/7/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B do ông Nguyễn Tiến D – Phó chủ tịch nêu: Theo hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp kèm theo công văn số 302/VPĐK ngày 10/7/2024 cho thấy: Ngày 30/10/2000 Ủy ban nhân dân huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành S122703, số vào sổ cấp giấy số 01200/QSDĐ/403QĐ/CT-H tại thửa đất số 01, diện tích $1.100m^2$ cho hộ ông Nguyễn Văn T2, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã Đ, huyện Y (nay là thành phố B).

Ngày 20/11/2018 ông Nguyễn Văn T1 nhận toàn bộ thửa đất theo văn bản phân chia tài sản chung và phân chia thừa kế số 1301/2018, quyền số 01YP/CC-

SCC/HHDGD được Văn phòng C2. Ngày 15/02/2019 Chi nhánh văn phòng Đ chỉnh lý trên trang 4 GCN số phát hành S122703, số vào sổ cấp giấy số 01200 QSDĐ/403QĐ/CT-H tại thửa đất số 01, diện tích 1.100m², chỉnh lý thành thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thửa đất tại thôn P, xã Đ, thành phố B. Như vậy ông Nguyễn Văn T1 là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46. Đối với diện tích đất dôi dư 377,5m² của thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, do chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên toàn bộ diện tích 377,5m² đất và tài sản trên phần diện tích này UBND thành phố không có cơ sở xác nhận thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T1. Vậy UBND thành phố cung cấp thông tin và ý kiến như trên để Tòa án nhân dân thành phố tổng hợp, giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản số 130/UBND ngày 26/8/2024 của Ủy ban nhân dân xã Đ do ông Trần Văn N2 – Phó chủ tịch UBND xã nêu ý kiến, quan điểm của UBND xã Đ giống như qua điểm của UBND thành phố B.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Lê Hồng H và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị N1, anh Nguyễn Mạnh H1, chị Nguyễn Ngọc A3 không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản nêu ý kiến, quan điểm có liên quan đến tranh chấp.

Ngày 23/4/2024, Tòa án cùng đại diện chính quyền địa phương tiến hành thẩm định tài sản, đo đạc diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn T1 sử dụng và thế chấp. Kết quả đo đạc đất xác định thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn T1 hiện sử dụng có diện tích 1.477,5m², trên đất có nhà một tầng, diện tích 195,3m², nhà thờ có diện tích 62,9m², nhà bán mái để xe 218,2m², một số cây lâm lộc, sân gạch, tường bao, cổng.

Kết quả xác minh tại chính quyền địa phương thôn P được cung cấp: Thành viên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 hiện đều sinh sống tại địa phương và đều ở trên thửa đất ông T1 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP B. Các thành viên gồm có: Ông T1, bà H, bà Hoàng Thị N1, anh Nguyễn Mạnh H1, cháu Nguyễn Thị A2. Việc sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46 ông T1 thế chấp tại Ngân hàng, từ trước đến nay gia đình ông T1 đã sử dụng thửa đất này và năm 2000 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ hộ là ông Nguyễn Văn T2, sau khi ông T2 chết thì chuyển sang cho ông T1 quyền sử dụng. Thửa đất nhà ông T1 có ranh giới với các hộ xung quanh, hiện không tranh chấp với bất cứ hộ nào liền kề. Phần đất giáp núi là phần đất nhà ông T1 đã sử dụng nhiều năm nay và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa thửa đất 343, tờ bản đồ số 46 và phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ ràng, gia đình ông T1 đã xây dựng một số công trình trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xây ngôi nhà mái T4, sân gạch, tường, cổng. Địa phương không biết tài sản trên đất có được thế chấp hay không.

Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với hợp đồng tín dụng, tính đến ngày 25/9/2024 ông T1, bà H đã thanh toán được: Tiền gốc là

237.975.391 đồng, lãi đã trả là 460.218.333 đồng, tổng cộng là 698.193.724 đồng. Yêu cầu ông T1, bà H trả cho Ngân hàng TMCP B các khoản gồm: Nợ gốc là 3.762.024.609 đồng; Lãi trong hạn 798.119.450 đồng; Lãi quá hạn: 48.803.550 đồng; Lãi chậm trả: 67.853.647 đồng. Tổng cộng: 4.676.801.256 đồng. Ông T1, bà H phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ các khoản nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022 và Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2022.

Về tài sản thế chấp: Trường hợp ông T1, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 1.100m² cùng toàn bộ tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46 tại thôn P, xã Đ, thành phố B. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, sổ vào sổ cấp CN số 01200 QSDĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/10/2000, cập nhật thừa kế ngày 15/02/2019, cho ông Nguyễn Văn T1, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0382200001500 ngày 12/01/2022, số công chứng 17, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022 tại văn phòng C1, huyện V, tỉnh Bắc Giang và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 12/01/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thì yêu cầu tuyên ông T1, bà H tiếp tục phải chịu trách nhiệm trả các khoản nợ còn thiếu.

Ngân hàng xin rút đối với yêu cầu kê biên, phát mại phần diện tích đất và tài sản gắn liền đất gia đình ông T1 sử dụng hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ngân hàng và ông T1 thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0382200001500 ngày 12/01/2022, số công chứng 17, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022.

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng xin chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc tài sản, không yêu cầu Tòa án xem xét. Đối với án phí bị đơn phải chịu.

Ông T1 trình bày: Ông nhất trí với các nội dung, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tiền gốc, lãi đã nêu, nhất trí thực hiện việc kê biên, phát mại phần tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất 1.100m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ông thế chấp. Đối với phần diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho gia đình ông, nay Ngân hàng xin rút yêu cầu kê biên, phát mại thì ông nhất trí, không yêu cầu xem xét. Hiện do khó khăn trong làm ăn nên vợ chồng ông chưa thanh toán được tiền trả Ngân hàng. Ông đề nghị Ngân hàng tiếp tục tạo điều kiện để ông lo tiền trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán; Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của BLTTDS. Đối với nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn và những

người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án chưa thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26, 35, 147,157, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm; Điều 131, 317, 320, 321, 323, 353, 357, 407, 408, 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 8, 91,95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định 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 Ngân hàng TMCP B, buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H thanh toán toàn bộ nợ gốc, nợ lãi theo hợp đồng đã ký tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 3.762.024.609 đồng tiền nợ gốc, tiền lãi theo quy định pháp luật và tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo cho đến thời điểm ông T1, bà H trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 0382200001500 ký giữa ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng TMCP B ngày 12/01/2022, số công chứng 17, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022 có hiệu lực đối với phần diện tích đất 1.100m²(loại đất ở) và tài sản gắn liền đất tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn P, xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, số vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất số 01200 QSDĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn T2, ngày 15/02/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật thừa kế cho ông Nguyễn Văn T1. Trường hợp ông T1, bà H không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.100m², địa chỉ: Thôn P, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số S122703, số vào sổ cấp GCN 01200 QSDĐ/403 QĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/10/2000, cập nhật thừa kế ngày 15/02/2019 thuộc sở hữu,sử dụng ông Nguyễn Văn T1.

Đối với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp tài sản số 0382200001500 ngày 12/01/2022 về diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất ông Nguyễn Văn T1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản bảo đảm đã vi phạm quy định tại điều 168 Luật đất đai, nên bị vô hiệu. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP B xin rút yêu cầu kê biên, phát mại đối với phần diện tích đất ông T1 sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, đề nghị HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện trên của Ngân hàng TMCP B.

Về chi phí thẩm định tài sản: Đại diện Ngân hàng TMCP B nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản và không yêu cầu xem xét.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:

Vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về Hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP B với bị đơn là ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H, bị đơn có địa chỉ cư trú tại thôn P, xã Đ, thành phố B. Đây là tranh chấp về dân sự, căn cứ quy định quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

[2]. Về thủ tục tố tụng, sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang đã thụ lý vụ án và thực hiện các hoạt động tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng đối với nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình xét xử, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn Nguyễn Văn T1. Bị đơn Lê Hồng H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần không có lý do, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) căn cứ điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B:

[3.1]. Về hợp đồng tín dụng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp gồm Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022; Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2024, bảng kê chứng từ thanh toán, các tài liệu, chứng cứ có liên quan và lời khai của đại diện nguyên đơn, lời khai của bị đơn Nguyễn Văn T1 cho thấy: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H là vợ chồng, có quan hệ hôn nhân hợp pháp và hiện vẫn cùng chung sống tại thôn P, xã Đ, thành phố B. Giữa Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H đã ký kết hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ nêu trên với các nội dung thỏa thuận: Ngân hàng TMCP B cho ông T1, bà H vay 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Mục đích vay để mua bất động sản, thời hạn vay 228 tháng; lãi suất vay được quy định tại giấy nhận nợ là 10,99%/năm; việc điều chỉnh lãi suất theo định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 13. Lãi suất quá hạn tính bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Lãi suất chậm trả bằng 10%/năm trên số tiền lãi chậm trả. Ngoài ra còn thỏa thuận về phí trả trước hạn, thỏa thuận thời gian trả nợ gốc, lãi vào ngày 26, định kỳ mỗi tháng, số tiền gốc trả từ kỳ 1 đến kỳ 227 mỗi lần là 17.500.000 đồng, kỳ cuối cùng trả 27.500.000 đồng.

Về thực hiện nghĩa vụ thanh toán: Đại diện nguyên đơn xác định ông T1, bà H có thực hiện được việc thanh toán khoản tiền vay, trả theo định kỳ như thỏa thuận, đến tháng 5 năm 2023 thì ông T1, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngoài lời khai, đại diện Ngân hàng còn cung cấp tài liệu, chứng từ và xác định số tiền gốc, lãi ông T1, bà

H đã thanh toán và số tiền gốc, lãi còn nợ tính đến ngày 25/9/2024, trong đó: Nợ gốc là 3.762.024.609 đồng; Lãi trong hạn 798.119.450 đồng; Lãi quá hạn: 48.803.550 đồng; Lãi chậm trả: 67.853.647 đồng. Tổng cộng: 4.676.801.256 đồng. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T1 xác nhận lời khai của đại diện Ngân hàng, những tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp và số tiền nợ gốc, lãi của vợ chồng ông như đại diện Ngân hàng TMCP B nêu trên là đúng. Mặc dù bà Lê Hồng H không có lời khai và không có mặt tại Tòa án theo triệu tập, nhưng căn cứ lời khai của đại diện nguyên đơn, lời khai của ông T1, tài liệu, chứng cứ thu thập được, có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về khoản tiền gốc, lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022; Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2024, do đó Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông T1, bà H phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả nêu trên là có căn cứ, phù hợp với các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định tại điều 91, điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, (hiện nay là điều 100, điều 103 Luật tổ chức tín dụng năm 2024), do đó HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B các khoản: Nợ gốc: 3.762.024.609 đồng; Lãi trong hạn: 798.119.450 đồng; Lãi quá hạn: 48.803.550 đồng; Lãi chậm trả: 67.853.647 đồng. Tổng cộng: 4.676.801.256 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm linh một nghìn hai trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 26/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H tiếp tục phải trả lãi cho Ngân hàng TMCP B theo lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022; Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2024.

[3.2]. Xét yêu cầu của Ngân hàng TMCP B về việc kê biên, phát mại tài sản thế chấp:

Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0382200001500 ngày 12/01/2022 được ký kết giữa đại diện Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Văn T1.

Về hình thức: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng C1, địa chỉ số E, đường T, thị trấn B, huyện V, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Hợp đồng thế chấp tài sản trên đã tuân thủ các quy định của Điều 298 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

Về chủ thể: Căn cứ văn bản xác nhận tài sản riêng giữa giữa bà H và ông T1; Cam kết bảo đảm bằng tài sản, bản xác nhận tài sản ký ngày 12/01/2022 của ông Nguyễn Văn T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, số vào sổ cấp GCN 01200QSĐĐ/403QĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp ngày 30/10/2000 đối với thửa đất số 01, diện tích 1.100m² đã được chỉnh lý thành thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46 tại thôn P, xã Đ, huyện Y (nay là thành phố B) cho thấy, thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.100m² và toàn bộ tài sản công trình xây dựng gắn liền phần diện

tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Văn T1, được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của ông T1, bà H tại Ngân hàng TMCP B, việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông T1 với Ngân hàng TMCP B là tự nguyện và phù hợp quy định tại điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, điều 167 Luật đất đai năm 2014.

Về nội dung của hợp đồng: Tại Điều 1 (Tài sản bảo đảm) của hợp đồng thế chấp; phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp của ông T1 và Đại diện Ngân hàng TMCP B gửi chi nhánh đăng ký đất đai thành phố B thể hiện tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.100m², loại đất ở, có địa chỉ tại thôn P, xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, vào sổ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 01200 QSDĐ/403QĐ/CT-H/T147-Q11. Tuy nhiên, Tại phần “Điều khoản thế chấp tài sản” (đính kèm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0382200001500 ký ngày 12/01/2022) - mục 1 nêu: “b. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất thì nhà, công trình xây dựng khác, rừng trồng, vườn cây, các tài sản khác gắn liền với đất (kể cả trường hợp tài sản này hình thành trong tương lai) và các phần diện tích quyền sử dụng đất không được pháp luật công nhận (nếu có) cũng thuộc TSBĐ”. Như vậy, trong nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp và điều khoản này, Ngân hàng TMCP B và ông Nguyễn Văn T1 xác định phần diện tích đất gia đình ông T1 sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1.100m²) và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (377,5m² theo đo đạc ngày 23/4/2024) và toàn bộ tài sản xây dựng gắn liền trên đất cũng là tài sản bảo đảm.

Đối chiếu giữa nội dung thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp, điều khoản thế chấp tài sản đính kèm hợp đồng thế chấp nêu trên, với quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn T1, bản đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì quyền sử dụng đất được thế chấp và được đăng ký giao dịch bảo đảm chỉ là phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.100m². Việc các bên có thỏa thuận tại điểm b mục 1 của Điều khoản thế chấp tài sản xác định phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và tài sản gắn liền đất là không phù hợp, không đúng với quy định tại điều 168 Luật đất đai năm 2014 “Thời điểm người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận”, cũng không được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác nhận trong đăng ký giao dịch bảo đảm. Điều này cũng đã được UBND thành phố B và UBND xã Đ, thành phố B xác định trong văn bản nêu ý kiến, quan điểm của mình. Do vậy, HĐXX xác định Hợp đồng thế chấp tài sản số 0382200001500 ký ngày 12/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng TMCP B chỉ có hiệu lực một phần, đối với phần diện tích đất 1.100m² tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn P, xã Đ ông Nguyễn Văn T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, cây lâm lộc trồng trên diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T1 (theo kết quả thẩm định hiện có 01 nhà ở một tầng mái thái, sân gạch,

công, tường bao, cây trồng), HĐXX chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc tuyên kê biên, phát mại tài sản trên trong trường hợp ông T1, bà H không thực hiện nghĩa vụ, hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ để đảm bảo thi hành án.

Đối với nội dung các bên thỏa thuận tại điểm b mục 1 của Điều khoản thế chấp tài sản đính kèm Hợp đồng, xác định phần diện tích đất ông Nguyễn Văn T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản xây dựng trên phần đất này là tài sản thế chấp, HĐXX xác định phần nội dung này bị vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, đại diện Ngân hàng TMCP B xin rút yêu cầu kê biên, phát mại đối với diện tích đất và tài sản gắn liền trên diện tích đất ông T1 và gia đình chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Theo kết quả thẩm định tài sản ngày 23/4/2024, diện tích đất gia đình ông T1 sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 377,5m², trên đất xây dựng một nhà thờ, một nhà bán mái để xe). Đề nghị của Ngân hàng là tự nguyện, do đó HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng TMCP B.

[3.3]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên “Trường hợp số tiền thu được từ việc bán, xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP B thì ông T1, bà H vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP B”. HĐXX thấy, Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H phải thanh toán trả số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi đã được HĐXX xem xét, chấp nhận tại mục [3.1] trên, ngoài ra HĐXX cũng chấp nhận và tuyên quyền yêu cầu thi hành án, xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp ông T1, bà H vi phạm nghĩa vụ. Xét việc buộc ông T1, bà H phải thực hiện các nghĩa vụ đã được Tòa án xem xét trong các mục nêu trên, còn việc yêu cầu thi hành án, xem xét tài sản bảo đảm có đủ để thi hành án hay không, quyền yêu cầu thi hành án phần nghĩa vụ còn lại của ông T1, bà H trong trường hợp tài sản thế chấp, bảo đảm không đủ để thi hành án thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo luật thi hành án dân sự. Do đó HĐXX không xem xét đối với yêu cầu này.

[4]. Về chi phí thẩm định tài sản: Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP B trình bày Ngân hàng nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản và không yêu cầu bị đơn phải chịu, không yêu cầu HĐXX xem xét, do đó HĐXX không xem xét.

[5]. Về án phí: Căn cứ điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; điều 147; điều 157; điều 227; điều 228; điều 271; điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 130; Điều 131; Điều 317; Điều 318; Điều 319; Điều 320; Điều 321; Điều 323; Điều 353; Điều 407; Điều 429; Điều 463; Điều 466 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2014; Điều 8, 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 27, điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B đối với yêu cầu về thực hiện nghĩa vụ.

1. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H phải thanh toán trả Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền gốc, lãi tính đến ngày 25/9/2024 (theo hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022, Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2022) là: Nợ gốc: 3.762.024.609 đồng. Các khoản lãi tính đến ngày 25/9/2024 là: 914.776.647 đồng. Tổng cộng: 4.676.801.256 đồng (Bốn tỷ, sáu trăm bảy mươi sáu triệu, tám trăm linh một nghìn hai trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày 26/9/2024 cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H tiếp tục phải trả các khoản lãi cho Ngân hàng TMCP B theo mức lãi suất đã được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng từng lần khách hàng cá nhân số 0382200001400 ngày 12/01/2022; Giấy nhận nợ số 0382200001400001 ngày 13/01/2024.

2. Về xử lý tài sản thế chấp:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Ngân hàng TMCP B đối với tài sản thế chấp.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 0382200001500 ký giữa ông Nguyễn Văn T1 và Ngân hàng TMCP B ngày 12/01/2022, số công chứng 17, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/01/2022 tại văn phòng C1, huyện V, tỉnh Bắc Giang có hiệu lực đối với phần diện tích đất 1.100m²(loại đất ở) và tài sản gắn liền đất tại thửa đất 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn P, xã Đ, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, sổ vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất số 01200 QSDĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn T2, ngày 15/02/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật thừa kế cho ông Nguyễn Văn T1.

Trường hợp ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Hồng H vi phạm nghĩa vụ thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng diện tích đất 1.100m² (đất ở) và toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, cây cối lâm lộc gắn liền đất tại thửa đất số 343, tờ bản đồ số 46, địa chỉ thôn P, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S122703, sổ vào sổ cấp GCN Quyền sử dụng đất số 01200 QSDĐ/CT-H/T147-Q11 do UBND huyện Y cấp ngày 30/10/2000 cho ông Nguyễn Văn T2, ngày

15/02/2019 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật thừa kế cho ông Nguyễn Văn T1.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ngân hàng TMCP B về việc kê biên, phát mại đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc diện tích 377,5m² chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1.

3. Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định: Ngân hàng Thương mại cổ phần B nhận chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản.

- Án phí: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Hồng H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 112.676.000 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng)

Ngân hàng Thương mại cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.150.000 đồng (Năm mươi sáu triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) tại biên lai thu số 0001620 ngày 04/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bắc Giang;
- TAND - VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hằng