

Bản án số: 01/2017/KDTM

Ngày 18/12/2017

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thuận và bà Lê Thị Hòa.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thề.

- *Đại diện VKSND huyện C tham gia phiên tòa:* Ông Hoàng Xuân Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 04/2017/TLST-KDTM ngày 05/7/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2017/QĐST-DS ngày 05/10/2017; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2017/QĐST-DS ngày 02/11/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2017/QĐST-DS ngày 29/11/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N - Trụ sở: Số 2, đường L, Quận B, TP. Hà Nội

Ông Trịnh Ngọc K— là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn(Chủ tịch hội đồng thành viên Ngân hàng N)

Người được ủy quyền tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc T: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh B Đắk Lắk)

Ông Văn Công A: là người được ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn (Giám đốc Phòng giao dịch B, Chi nhánh ngân hàng N- B Đắk Lắk). Địa chỉ: số 61 Đường N, Phường T, TP. B, Đắk Lắk (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Viết T và Đặng Lisa A

Nơi ĐKNKTT: Khối 04, Phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi cư trú cuối cùng: Thôn 11, xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông - (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 04/05/2017, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 12/07/2013 ông T và bà A đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-201307090 (Nay là Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201700433) với Ngân hàng N để vay số tiền: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng); Mục đích sử dụng tiền vay: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 63A8000519 đăng ký lần đầu ngày 08/11/2004;

Lãi suất vay: 14 %/năm tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng, lãi suất quá hạn 150% (Hiện nay đã điều chỉnh giảm lãi suất 10 %/năm); Thời hạn vay: 12 tháng, hạn trả nợ 12/07/2014, gia hạn trả nợ cuối cùng ngày 14/07/2015). Đến ngày 31/12/2014 món vay đã trả được số tiền lãi đến ngày 25/06/2014 là 147.449.999 đồng, hiện số tiền vay của ông T và bà A còn lại đã chuyển sang nợ quá hạn. Số tiền gốc: 1.200.000.000 đồng, số tiền lãi: 562.000.000 đồng (tính đến hết ngày 18/12/2017). Trong đó: Lãi trong hạn từ ngày 26/07/2014 đến ngày 14/07/2015 là 354 ngày, số tiền gốc 1.200.000.000 đồng $\times$ 10% (Lãi suất tính năm)/12 tháng/30 ngày $\times$ 354 ngày = 118.000.000 đồng; Lãi quá hạn từ ngày 15/07/2015 đến ngày 18/12/2017, tổng số 888 ngày, số tiền gốc quá hạn 1.200.000.000 đồng $\times$ 15% (Lãi suất quá hạn tính năm)/12 tháng/30 ngày $\times$ 888 ngày = 444.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn 1.762.000.000 đồng.

- Tài sản thế chấp bảo đảm cho món vay theo hợp đồng thế chấp gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 100/13/HĐTC ngày 12/07/2013 ký kết giữa ông T và bà A với Phòng Giao Dịch B- Chi nhánh B Đắk Lắk; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: BG 947158 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 09/08/2011 do ông T đứng tên: Thửa đất số: 306, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất: Xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông, diện tích 1068,0 m²; mục đích sử dụng: Đất ở 400 m², đất trồng cây lâu năm 668,0 m²; Thời hạn sử dụng: Đất ở lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến ngày 15/10/2043; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Nhà ở: Diện tích xây dựng: 400 m²; Diện tích sàn: 400 m²; Kết cấu: Xây gạch; Số tầng: 01; Năm hoàn thành xây dựng: 2011. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất chứng thực tại phòng công chứng số 2, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Theo thỏa thuận đã ký hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-201307090, đến nay ông T và bà A đã vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết.

Hiện nay ông T và bà A đã vi phạm HĐTD với tổng số tiền chưa thanh toán là: 1.762.000.000 đồng trong đó nợ gốc: 1.200.000.000 đồng và lãi còn phải trả (tính đến 18/12/2017) là 562.000.000 đồng. Khoản nợ trên Ngân hàng đã làm việc và nhắc nhở nhiều lần, nhưng ông T và bà A vẫn cố tình và không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo HĐTD đã cam kết. Ông T và bà A đã bỏ đi khỏi địa phương nên Ngân hàng đã yêu cầu thông báo tìm kiếm người vắng mặt đi khỏi nơi cư trú đối với ông T và bà A, được Tòa án giải quyết thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú theo quyết định số 06/QĐST-VDS ngày 19/12/2016, nhưng ông T và bà A không về trả nợ cho Ngân hàng. Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh Ngân hàng yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C - tỉnh Đắk Nông giải quyết buộc ông T và bà A phải hoàn trả cho Ngân hàng khoản nợ gốc và lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 18/12/2017 là: 1.762.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu đồng) và lãi suất phát sinh. Nếu ông T và bà A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C buộc ông T và bà A bán hoặc phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không lên Tòa án làm việc, Tòa án đã niêm yết thông báo thụ lý vụ án và đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, tiến hành niêm yết các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của pháp luật, nhưng ông T và bà A vẫn không đến Tòa án làm việc. Tòa án đã ra thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần để hòa giải, ông T và bà A đều vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như nội dung vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình, bị đơn mặc dù đã được niêm yết các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật nhưng ông T và bà A không chấp hành, vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ 02 nên HĐXX xét xử vắng là phù hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông T và bà A phải trả cho Ngân hàng N - Phòng giao dịch B số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng:

- Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu ông T và bà A trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại huyện C, tỉnh Đắk Nông; Tài sản thế chấp là Bất động sản thế chấp cũng tọa lạc tại huyện C, tỉnh Đắk Nông; Nguyên đơn là tổ chức có đăng ký kinh doanh, bị đơn có đăng ký kinh doanh. Vì vậy, đây là tranh chấp Kinh doanh thương mại, quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ mở phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia xem xét thẩm định tại chỗ, hòa giải nhưng bị đơn không chấp hành, vắng mặt không lý do nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải được. Tòa án nhân dân huyện C quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ 02 nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do, nên Tòa nhân dân huyện C xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự,

[2]. Về nội dung: Xét hợp đồng tín dụng số: 5200-LVA-201307090 (Nay là Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201700433) Ngân hàng N với ông T và bà A, ngày 12/7/2013 vay số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng) mục đích Kinh doanh dịch vụ ăn uống, thời hạn trả nợ ngày 12/7/2014, đến thời hạn trả nợ ông T và bà A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã gia hạn

đến ngày 14/7/2015, ông T và bà A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Trong thời gian ông T và bà A vay Ngân hàng N số tiền gốc 1.200.000.000đ, ngày 25/6/2014 đã trả được 147.449.999 đồng tiền lãi, còn lại số tiền gốc và lãi ông T và bà A không trả cho Ngân hàng mà bỏ đi khỏi địa phương, Ngân hàng đã yêu cầu tìm kiếm người vắng mặt đi khỏi nơi cư trú nhưng ông T và bà A vẫn không về trả nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T và bà A không thanh toán nợ gốc khi đến hạn và tiền lãi trong hạn lãi quá hạn, nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông T và bà A thanh toán số tiền nợ gốc: 1.200.000.000 đồng và số tiền lãi: 562.000.000 đồng *tính đến hết ngày 18/12/2017*. Trong đó:

- *Lãi trong hạn*: Từ ngày 26/07/2014 đến ngày 14/07/2015, tổng số 354 ngày. Như vậy: Số tiền gốc 1.200.000.000 đồng x 10% (Lãi suất tính năm)/12 tháng/30 ngày x 354 ngày = 118.000.000 đồng.

- *Lãi quá hạn*: Từ ngày 15/07/2015 đến ngày 18/12/2017, tổng số 888 ngày. Như vậy: Số tiền gốc quá hạn 1.200.000.000 đồng x 15% (Lãi suất quá hạn tính năm)/12 tháng/30 ngày x 888 ngày = 444.000.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi trong hạn, quá hạn 1.762.000.000 đồng.

Xét hợp đồng tín dụng số: 5200-LVA-201307090 giữa Ngân hàng N với ông T và bà A ngày 12/7/2013 được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận về lãi suất hoàn toàn phù hợp đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy Ngân hàng yêu cầu ông T và bà A phải trả số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn tổng cộng 1.762.000.000 đồng là có căn cứ;

Từ những căn cứ nêu trên buộc ông T và bà A phải trả Ngân hàng N Phòng giao dịch B, chi nhánh B Đắk Lắk số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn tổng cộng: 1.762.000.000 đồng.

Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số BG 947158 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 09/8/2011, thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.068 m², tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông T. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 100/13/HĐTC, ngày 12/7/2013 được ký kết giữa Ngân hàng với ông T và bà A đã ký kết đúng chủ thể, được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm; Mục đích thế chấp để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng đúng theo quy định của pháp luật, nội dung không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại các Điều 122, 318, 323, 342, 343, 351, 355, 715, 717, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ ông T và bà A không thực hiện thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp. Do có thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, nên toàn bộ tài sản trên đất đều thuộc tài sản thế chấp theo quy định tại khoản 2 Điều 716 của Bộ luật dân sự năm 2005,

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2017 do TAND huyện C tiến hành, các tài sản thế chấp gồm có:

- Quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thuộc số BG 947158 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 09/8/2011, thuộc

thửa số 306, tờ bản đồ số 10 diện tích 1,068 m² tọa lạc tại huyện C, tỉnh Đắk Nông đứng tên ông T có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Vinh, bà Hóa có 03 cạnh: Đoạn đầu dài 10,74m, đoạn giữa dài 50,74m, đoạn cuối dài 19,6m.

Phía Tây giáp đất ông Bình, bà Lợi dài 97,07m (đã trừ lộ giới ATGT 25m).

Phía Nam giáp đất ông Lệnh, bà Hồng rộng 12,5m.

Phía Bắc giáp đường quốc lộ 14 dài 10,5m.

- Về tài sản trên đất:

+ Nhà: 01 nhà xây cấp 4, móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát ma tít, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 7m x 4,6m = 32,2m².

+ 01 phòng ăn: móng xây đá hộc, tường gạch thẻ, không tô trát, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 11,4m x 18,8m = 214,32m².

+ 01 nhà bếp: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 10,4m x 11,7m = 121,68m².

+ 01 nhà vệ sinh: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát và ốp gạch men, nền lát gạch men, không có cửa, trần bê tông cốt thép, diện tích 2,4m x 6,2m = 14,88m².

+ 01 khu Karaoke: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát ma tít, nền lát gạch men, không có cửa, diện tích 7,8m x 6,2m = 48,36m². Trần bê tông cốt thép, diện tích 12,4m x 19,6m = 243m² và có sân xi măng liền kề, diện tích 17,2m x 6,2m = 106,64m².

+ Sân xi măng diện tích 7,3m x 5,4m = 39,42m² và sân xi măng liền kề diện tích 7,8m x 10,4m = 81,12m².

+ Cổng và hàng rào: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, cao 0,8m, có tô trát và có khung gỗ cao 02 mét.

+ Cây trồng trên đất: Có 01 cây Đa, đường kính 60cm, được trồng trước nhà, nằm ở hành lang an toàn giao thông.

Xét yêu cầu thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có công chứng chứng thực thế chấp đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Nếu ông T và bà A không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền yêu cầu chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông phát mãi tài sản đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Buộc ông T và bà A phải chịu án phí Kinh doanh thương mại có giá ngạch đối với số tiền 1.762.000.000đồng là: 800.000.000đ án phí = 36.000.000đ + án phí của phần giá trị tranh chấp vượt quá 800.000.000đ là 962.000.000đ x 3% = 28.860.000đ. Tổng án phí Kinh doanh thương mại là: 36.000.000đ + 28.860.000đ = 64.860.000đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn 30.738.000 đồng mà đại diện nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003347 ngày 03/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm

định tại chỗ theo quy định tại Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc ông T và bà A phải trả Ngân hàng số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) mà đại diện Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 155, Điều 156, khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122, Điều 318, Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 351, Điều 355, Điều 427, Điều 471, Điều 474, Điều 476, khoản 2 Điều 478, Điều 715, khoản 2 Điều 716, Điều 717, Điều 721 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Buộc ông T và bà A phải thanh toán cho Ngân hàng N-Chi nhánh B Đắk Lắk - Phòng giao dịch B, TP B, Tỉnh Đắk Lắk số tiền: 1.762.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm sáu mươi hai triệu đồng). Trong đó: tiền gốc 1.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 118.000.000 đồng; Lãi quá hạn: 444.000.000 đồng.

Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 18/12/2017 (Ngày xét xử sơ thẩm) theo mức lãi suất nợ quá hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 5200-LAV-201307090 ngày 12/7/2013 (Nay là Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201700433) ngày 12/7/2013 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp ông T và bà A không thanh toán tiền nợ cho Ngân hàng N-Chi nhánh B Đắk Lắk - Phòng giao dịch B, TP B, Tỉnh Đắk Lắk, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông phát mãi tài sản mà ông T và bà A đã thế chấp là quyền sử dụng thửa đất và quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thuộc số BG 947158 do UBND huyện C, tỉnh Đắk Nông cấp ngày 09/8/2011, thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 10, diện tích 1068 m², tọa lạc tại huyện C, tỉnh Đắk Nông, đứng tên ông T có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Vinh, bà Hóa có 03 cạnh: Đoạn đầu dài 10,74m, đoạn giữa dài 50,74m, đoạn cuối dài 19,6m.

Phía Tây giáp đất ông Bình, bà Lợi dài 97,07m (đã trừ lộ giới ATGT 25m).

Phía Nam giáp đất ông Lệnh, bà Hồng rộng 12,5m.

Phía Bắc giáp đường quốc lộ 14 dài 10,5m.

- Về tài sản trên đất:

+ Nhà: 01 nhà xây cấp 4, móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát ma tít, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 7m x 4,6m = 32,2m².

+ 01 phòng ăn: móng xây đá hộc, tường gạch thẻ, không tô trát, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 11,4m x 18,8m = 214,32m².

+ 01 nhà bếp: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát, nền lát gạch men, không đóng trần, không lợp mái, không có cửa, diện tích 10,4m x 11,7m = 121,68m².

+ 01 nhà vệ sinh: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô chát và ốp gạch men, nền lát gạch men, không có cửa, trần bê tông cốt thép, diện tích $2,4m \times 6,2m = 14,88m^2$.

+ 01 khu Karaoke: móng xây đá hộc, tường gạch ống, có tô trát ma tít, nền lát gạch men, không có cửa, diện tích $7,8m \times 6,2m = 48,36m^2$. Trần bê tông cốt thép, diện tích $12,4m \times 19,6m = 243m^2$ và có sân xi măng liền kề, diện tích $17,2m \times 6,2m = 106,64m^2$.

+ Sân xi măng diện tích $7,3m \times 5,4m = 39,42m^2$ và sân xi măng liền kề diện tích $7,8m \times 10,4m = 81,12m^2$.

+ Cổng và hàng rào: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, cao 0,8m, có tô trát và có khung gỗ cao 02 mét.

2. Về án phí: Buộc ông T và bà A phải nộp 64.860.000đ (Sáu mươi bốn triệu, tám trăm sáu mươi nghìn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả Ngân hàng - Phòng giao dịch M, tỉnh L số tiền 30.738.000 đồng (Ba mươi triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn đồng) mà đại diện Nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003347 ngày 03/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông T và bà A phải trả cho Ngân hàng N-Chi nhánh B Đắk Lắk - Phòng giao dịch B, TP B, Tỉnh Đắk Lắk số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tài sản mà đại diện Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Thị Lan