

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ LX  
TỈNH AG**

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

Bản án số: 30/2020/KDTM-ST  
Ngày: 31-12-2020  
V/v trAh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DAH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LX, TỈNH AG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần H Bích
2. Bà Nguyễn Thùy Dung

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Ngọc Ký - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố LX tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ánh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 14/2019/TLST-KDTM, ngày 02 tháng 05 năm 2019 về trAh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 324/2020/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** NHTMCPBV.

Địa chỉ trụ sở C: Tòa nhà HM Town, số 42 đường NTMK, phường 5, quận 3, thành phố HCM.

***Người đại diện theo pháp luật:*** Ông Ngô QuAg T- Chức vụ: Tổng Giám đốc NHTMCPBV.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Trần B H- Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ - NHTMCPBV.

Địa chỉ liên lạc: số 1219 đường THĐ, khóm BL2, phường MB, thành phố LX, tỉnh AG (có mặt).

2. *Bị đơn*: CT TNHHMTV XX TĐ.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Trần Văn X, tên gọi khác là D- Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Tổ 5, ấp MT, xã MHH, thành phố LX, tỉnh AG (có mặt).

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

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1963 (có mặt);

3.2. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, ấp MT, xã MHH, thành phố LX, tỉnh AG.

3.3. Ông Trần Kim B, sinh năm 1987 (có mặt);

3.4. Bà PhA Thị Thùy D, sinh năm 1984 (có mặt);

3.5. Em Trần Ngọc B, sinh năm 2007 (vắng mặt);

3.6. Em Trần Bảo A, sinh năm 2011 (vắng mặt).

(Em B, A do ông B và bà D đại diện theo pháp luật)

Địa chỉ: tổ 10, ấp MT, xã MHH, thành phố LX, tỉnh AG.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/03/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn do ông Trần B Hđại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 07/12/2016 NHTMCPBV - Chi nhánh AG ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 0096/03216/02.HĐTDHM với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên - Xay xát TĐ (gọi tắt là Công ty TĐ). Theo hợp đồng, Ngân hàng cho Công ty TĐ vay số tiền 3.300.000.000 đồng, mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động để thAh toán tiền mua lúa gạo; thời hạn cho vay 12 tháng; ngày đáo hạn 07/12/2017; phương thức trả nợ: trả nợ gốc vào cuối kỳ thAh toán; tiền lãi trả vào ngày 25 hàng tháng và định kỳ 01 tháng/lần.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng, Công ty TĐ đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0363/03216/01B.HĐTCQSĐĐ ngày 07/12/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TĐ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn, lãi nên Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, yêu cầu Công ty TĐ trả nợ nhưng đến nay không thực hiện. Do Công ty TĐ vi phạm hợp đồng tín dụng hạn mức số 0096/03216/02.HĐTDHM ngày 07/12/2016 nên Ngân

hàng khởi kiện yêu cầu Công ty thAh toán số tiền 3.865.947.086đ. Trong đó, nợ gốc 3.300.000.000đ, nợ lãi 565.947.086đ (tạm tính đến ngày 21/03/2019) và toàn bộ lãi phát sinh cho đến khi thAh toán xong theo hợp đồng tín dụng. Trường hợp Công ty không thAh toán số tiền nợ thì phát mãi tài sản. Đối với số tiền thu được từ bán tài sản không đủ để thAh toán nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng.

Đến ngày 29/06/2020, Ngân hàng yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại xã MHH, thành phố LX. Kết quả các tài sản thế chấp sau khi xem xét, thẩm định phát sinh gia đình ông Trần Kim B, bà PhA Thị Thùy D vợ ông B và em Trần Ngọc B, Trần Bảo A là con ông B, bà D. Do đó, yêu cầu gia đình ông B cùng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA để giải quyết triệt để vụ án và cần thiết yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án về sau.

Đối với các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA trong vụ án gồm ông B, bà D cùng các con của ông bà đAg sinh sống trên phần diện tích đất Công ty TĐ đAg thế chấp, Ngân hàng tạo mọi điều kiện thuận lợi cho ông bà có nơi ở ổn định và cam kết sẽ xem xét, giải quyết tại giai đoạn thi hành án về sau, giữa Ngân hàng và gia đình ông B hai bên không trAh chấp. Tuy nhiên, phía gia đình ông B không có thái độ hợp tác tốt nên yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Về phía Ngân hàng đã nhiều lần nhân nhượng, tạo điều kiện cho ông B cùng gia đình có nơi ở về sau nhưng ông bà không có thiện chí, nhiều lần khiếu nại, kéo dài làm ảnh hưởng đến quá trình thu nợ của Ngân hàng nên kiên quyết yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo thủ tục chung.

*Bị đơn do ông Trần Văn X đại diện theo pháp luật trình bày theo biên bản hòa giải ngày 24/08/2020, văn bản thay đổi ý kiến ngày 28/08/2020 như sau:* Công ty đồng ý trả số tiền nợ vốn, lãi cho Ngân hàng với tổng số tiền 4.810.281.299đ (tạm tính đến ngày 24/08/2020). Tuy nhiên, do hoàn cảnh kinh doAh thua lỗ như hiện nay nên xin Ngân hàng giảm toàn bộ phần tiền lãi đã nợ Ngân hàng. Trong trường hợp Ngân hàng không đồng ý thì Công ty đồng ý giao toàn bộ tài sản cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ như đã thỏa thuận.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quA trình bày:*

Bà Ngô Thị C trình bày: Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 29/06/2020 (bút lục số 183), bà C yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt do sức khỏe không ổn định, bà yêu cầu Tòa án chấp thuận yêu cầu trên, bà C không đưa ra yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không trình bày ý kiến gì thêm.

Ông Trần Văn H trình bày: Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt không thể hiện ngày, tháng, năm, không ký tên, ghi họ tên (bút lục số 182), chỉ thể hiện nội dung ông H yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt do sức khỏe không ổn định, ông yêu cầu Tòa án chấp thuận yêu cầu trên, ông H không đưa ra yêu cầu độc lập đối với yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn và không trình bày ý kiến gì thêm. Theo đơn yêu cầu trên, đến nay ông H không ý kiến trình bày, yêu cầu nguyện vọng của ông cho Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

*Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/11/2019 (bút lục số 127) ông Trần Kim B, bà Pha Thị Thùy D trình bày:*

Gia đình ông bà sở hữu căn nhà, đất có diện tích  $6m \times 8m = 48m^2$  gắn liền với phần diện tích đất  $167m^2$  có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị C vào năm 2016, giá trị chuyển nhượng 100.000.000đ, căn nhà, đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05120, ngày 19/10/2016, diện tích  $965,9m^2$ ; thuộc tờ bản đồ số 5, thửa số 14, tọa lạc tại xã MHH, thành phố LX. Theo thỏa thuận, ông H và bà C có nghĩa vụ sAg tên cho ông B và bà D phần diện tích nhà, đất đã chuyển nhượng.

*Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 15/06/2020 (bút lục số 164-165), có sự chứng kiến của đại diện BA ấp MT, xác nhận của Ủy bA nhân dân xã MHH, thành phố LX đối với ông Trần Kim B nội dung như sau:* Ông B yêu cầu Tòa án giải quyết cho gia đình ông có căn nhà để sinh sống, ổn định vì trước đây vào năm 2016, ông B đã mua (nhận chuyển nhượng) phần diện tích  $167m^2$ , loại đất lâu năm khác, trên đất có căn nhà xây dựng hơn 3 năm. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, gia đình ông B không có yêu cầu độc lập, đối với các con chung còn nhỏ, ông B yêu cầu giám hộ theo quy định pháp luật. Ông B yêu cầu vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

*Đối với bà D trình bày theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 21/07/2020 (bút lục số 200, 201) như sau:* Bà yêu cầu Tòa án cho bà vắng mặt không tham gia hòa giải, xét xử với lý do bà đi làm, không thuận lợi đến Tòa án làm việc theo quy định và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Bà D yêu cầu Ngân hàng xem xét, giải quyết cho gia đình bà D có nơi sinh sống ổn định.

*Theo đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 20/07/2020 ông Trần Kim B trình bày:* Ông yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt không tham gia hòa giải, xét xử của Tòa án với lý do ông đi làm và không thuận lợi đến Tòa án, yêu cầu Tòa án chấp nhận và xác định đây là yêu cầu của ông B hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc.

*Theo tờ khai ngày 04/09/2020 (bút lục số 237) ông B, bà D trình bày:* Trước đây, ông bà có làm đơn yêu cầu độc lập đối với ông Trần Văn H và bà Ngô Thị C, ngụ tại ấp MT, xã MHH về việc yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 18/11/2016 giữa vợ chồng ông B với ông H, bà C, yêu cầu ông H, bà C có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chuyển nhượng phần đất cho ông bà đã mua. Nay, giữa vợ chồng ông B đã thỏa thuận được việc mua bán nên ông bà làm đơn yêu cầu Tòa án cho ông bà rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập theo đơn ngày 20/11/2019 và

yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án, cam kết chịu trách nhiệm về lời khai của ông bà và không khiếu nại về sau.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng không thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với Công ty TĐ. Yêu cầu Công ty TĐ phải trả cho Ngân hàng số tiền 4.663.589.341đ. Trong đó, tiền vốn 3.300.000.000đ, tiền lãi trong hạn 93.065.903đ, tiền lãi quá hạn 1.270.523.438đ. Yêu cầu tiếp tục duy trì lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng và duy trì hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm thi hành án về sau.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, Ngân hàng và các bên thỏa thuận thống nhất hòa giải thành. Tuy nhiên, ông X đại diện Công ty TĐ thay đổi ý kiến. Việc không đồng ý hòa giải thành là do ông X không hợp tác, mong muốn kéo dài vụ án và xét hòa giải thành là có lợi cho Công ty về mặt thời gian và tiền lãi. Nay, tại phiên tòa ông X đại diện theo pháp luật của Công ty yêu cầu xóa lãi, không trả tiền lãi cho Ngân hàng là điều không chấp nhận trong khi ngay từ thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng ông X thừa biết việc ký kết hợp đồng vay phải tính lãi suất theo thỏa thuận là do ý chí giữa các bên. Hơn nữa, nhiều lần Công ty không có thiện chí thỏa thuận trả nợ nên Ngân hàng không đồng ý xóa, giảm hay miễn lãi suất cho Công ty. Trường hợp Công ty có thiện chí trả nợ cho Ngân hàng sẽ xem xét giải quyết sau.

Riêng căn nhà, đất ông H, bà C đã chuyển nhượng ông B, bà D cùng các con cư trú là việc giữa các bên, Ngân hàng không liên quan, không đồng ý việc chuyển nhượng giữa ông H, bà C, ông B, bà D và không có ý kiến trái chiều. Lý do, giữa Ngân hàng, Công ty TĐ và ông H, bà C đã thỏa thuận thế chấp toàn bộ tài sản để bảo đảm khoản tiền vay cho Công ty TĐ. Trong đó, có phần đất gia đình ông B sinh sống, trường hợp ông B thỏa thuận thống nhất được với ngân hàng thì sẽ xem xét giải quyết tại giai đoạn thi hành án.

Đối với chi phí tố tụng đã nộp cho Tòa án số tiền 1.000.000 theo phiếu thu (biên nhận) ngày 18/07/2019 yêu cầu Công ty TĐ hoàn trả lại cho Ngân hàng. Riêng số tiền 3.617.900đ chi phí trích đo địa C giữa Ngân hàng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh AG, ngân hàng tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn Công ty TĐ do ông Trần Văn X đại diện theo pháp luật trình bày:

Vào ngày 07/12/2016, Công ty TĐ có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, vay số tiền 3.300.000.000đ, đã nhận đủ số tiền 3.300.000.000đ theo từng lần nhận nợ. Trong thời gian vay tiền có thế chấp tài sản là nhà đất theo 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho số tiền 3.300.000.000đ. Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng yêu cầu Công ty TĐ phải thanh toán toàn bộ số tiền vốn, lãi 4.663.589.341đ. Công ty yêu cầu chỉ trả số tiền vốn

3.300.000.000đ trong thời hạn 1 năm, kể từ ngày xét xử và thAh toán theo phương thức trả dần số tiền vốn 40.000.000đ/tháng/3.300.000.000đ và cam kết trả đủ số tiền 3.300.000.000đ trong hạn 12 tháng. Về tiền lãi, yêu cầu Ngân hàng xóa toàn bộ tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn và không được tiếp tục yêu cầu Công ty phải trả thêm tiền lãi quá hạn. Nghĩa là công ty không trả tiền lãi trong hạn, về tiền lãi quá hạn phải chấm dứt, không được yêu cầu cho đến khi thAh toán xong số tiền vốn 3.300.000.000đ trong hạn 1 năm nêu trên. Lý do, hiện nay tình hình kinh tế khó khăn, Công ty không có thu nhập để trả tiền cho Ngân hàng. Trong trường hợp Ngân hàng thống nhất thì Công ty cam kết thực hiện đúng lời trình bày. Nếu sau thời hạn 1 năm Công ty không thực hiện đúng như ý kiến trình bày nêu trên thì Ngân hàng được toàn quyền phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án, Công ty không có ý kiến.

Đối với phần diện tích nhà, đất của ông H và bà C đã chuyển nhượng cho ông B và bà D cùng các con đAg cư trú, yêu cầu Ngân hàng tạo điều kiện thuận lợi cho gia đình ông B có nơi ở ổn định và sau này có thi hành án trừ phần diện tích nhà, đất cho ông B và bà D để tách thửa sAg tên cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vào năm 2016.

Về chi phí tố tụng Ngân hàng đã tạm ứng 1.000.000đ, Công ty đồng ý hoàn trả lại cho Ngân hàng theo quy định pháp luật, không có ý kiến trAh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quaA trình bày:

Ông Trần Văn H trình bày: Năm 2016 ông và bà C có chuyển nhượng một phần đất cho ông B và bà D để xây dựng nhà ở, giá mua bán 100.000.000đ, đã nhận đủ tiền nhưng hai bên chưa tách thửa sAg tên cho ông B là do giấy tờ đã thế chấp tại Ngân hàng. Yêu cầu Ngân hàng phải tạo điều kiện cho ông B cùng gia đình có nơi ở, ổn định cuộc sống vì khi nhận thế chấp tài sản ngân hàng không có xem xét kỹ lưỡng tài sản có hay không việc mua bán giữa các bên nên trách nhiệm của Ngân hàng phải trừ một phần diện tích đất ông bà đã bán cho ông B là phù hợp, yêu cầu Tòa án chấp nhận ý kiến trình bày của ông H.

Bà C thống nhất ý kiến trình bày của ông H, không bổ sung ý kiến.

Ông Trần Kim B trình bày: Vào ngày 20/11/2019 ông có làm đơn yêu cầu độc lập để Tòa án xem xét, giải quyết cho gia đình có nơi ở ổn định vì năm 2016 có nhận chuyển nhượng giấy tay với vợ chồng ông H và bà C, mua phần diện tích đất hơn 160m<sup>2</sup>. Sau này được biết phần đất ông H và bà C đã thế chấp cho Ngân hàng để cho Công ty TĐ vay tiền. Tuy nhiên, yêu cầu của ông B và bà D không được Tòa án thụ lý giải quyết nên đã khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân thành phố LX. Kết quả giải quyết của Chánh án không đồng ý khiếu nại do ông B và bà D đã rút yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Không đồng ý với kết quả giải quyết của Chánh

án Tòa án nhân dân thành phố LX. Ông B và bà D tiếp tục khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh AG nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có khiếu nại sự việc và tại phiên tòa hôm nay, qua diễn biến sự việc ông B và bà D nhận thấy trách nhiệm trả nợ là của Công ty TĐ với Ngân hàng. Hơn nữa, giữa Ngân hàng và Công ty, ông H, bà C đã ký kết hợp đồng thế chấp theo quy định pháp luật. Do đó, ông B và bà D xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của ông bà trong vụ án trAh chấp giữa Ngân hàng và Công ty TĐ. Sự việc mua bán giữa ông bà với ông H, bà C sẽ trAh chấp giải quyết bằng vụ án khác nếu có giữa các bên nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty TĐ trả nợ cho Ngân hàng.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố LX:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay

Việc tuân theo pháp luật trong thời giA chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Xác định đúng quA hệ pháp luật trAh chấp quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng: Tòa án xác định tư cách pháp lý của các đương sự là đúng theo quy định khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại khoản 1 Điều 13 của Hợp đồng quy định nếu có trAh chấp sẽ được Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố LX. Tòa án nhân dân thành phố LX đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30, Điều 35 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: Được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 171, 175, 177, 179 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án thụ lý ngày 02/05/2019 Nhưng đến ngày 23/9/2020 Tòa án mới bA hành quyết định ra xét xử vào ngày 22/10/2020 là không đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề xuất tập hợp vi phạm kiến nghị.

Về thời giA gửi hồ sơ gửi Viện kiểm sát nghiên cứu: Đảm bảo 15 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về trường hợp Viện Kiểm sát tham gia: Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ thông qua việc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh, lấy lời khai người liên quA ông Trần Kim B, và yêu cầu cơ quA có thẩm quyền cung cấp tài liệu. Nên thuộc

trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo điểm a, đ, g khoản 2 Điều 97; khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý đến nay

Nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn: Thực hiện đảm bảo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của bị đơn. Bộ luật Tố tụng dân sự và còn phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Có đến Tòa tham gia các phiên hòa giải cung cấp chứng cứ có ý kiến đối với vụ án là đảm bảo quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS.

Về nội dung vụ án:

Ngân hàng Bản Việt ký hợp đồng tín dụng số 009/03216/02.HĐTDHM, ngày 07/12/2016 với Công ty TĐ, cho vay 3.300.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng, ngày đáo hạn ngày 07.12.2017. Mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh lương thực lúa, gạo. Lãi suất theo từng giấy nhận nợ, cụ thể là 08 giấy nhận nợ có thời gian từ 02/10/2017 đến 13/11/2017.

Để đảm bảo khoản vay Công ty thế chấp 04 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Trần Văn H và bà Ngô Thị C việc thế chấp được lập thành văn bản “Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0363/03216/01B.HĐTCQSDĐ ngày 07/12/2016, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh LX vào ngày 08/12/2016.

Do Công ty vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty TĐ phải thanh toán số tiền vốn 3.300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 93.065.903 đồng, lãi quá hạn 1.110.792.771 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0363/03216/01B.HĐTCQSDĐ ngày 07/12/2016.

Tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ vốn, lãi tạm tính đến ngày 31/12/2020 là 4.663.589.341 đồng và tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp tài sản cùng lãi phát sinh từ ngày 01/01/2021 đến khi thanh toán dứt nợ.

Nguyên đơn căn cứ vào Hợp đồng tín dụng và 08 giấy nhận nợ có thời gian từ 02/10/2017 đến 13/11/2017, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để yêu cầu bị đơn trả số tiền vay tạm tính đến ngày 31/12/2020 với số tiền 4.663.589.341 đồng. Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp hành án về sau là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bị đơn xin xóa lãi chỉ trả vốn 3.300.000.000 đồng và yêu cầu được trả dần mỗi tháng 40.000.000 đồng cam kết trong một năm sẽ thanh toán dứt nợ. Nếu không đúng hạn ngân hàng có quyền sử lý tài sản để thi hành án. Đối với yêu cầu này của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét.

Về những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B bà D xác định không có yêu cầu độc lập đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B bà D cùng ông H bà C có liên quan đến tài sản thế chấp của Công ty TĐ tại Ngân hàng Bản Việt, nên không xét đến.

Từ những tình tiết và chứng cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ vay tạm tính đến ngày 31/12/2020 là 4.663.589.341 đồng. Trong đó, tiền vốn 3.300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 93.065.903 đồng, lãi quá hạn 1.270.523.438 đồng và lãi phát sinh cho đến khi thanh toán dứt nợ.

Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số 0363/03216/01B.HĐTCQSĐĐ ngày 07/12/2016.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ các đương sự nộp theo quy định pháp luật.

Căn cứ pháp luật áp dụng: Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 1, Điều 4, Điều 306 Luật thương mại 2005;

Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án để giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa theo quy

định Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người đại diện cho đương sự có mặt. Do đó, áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[2] NHTMCPBV ủy quyền cho Ông Trần B Hoàng. Theo giấy ủy quyền số 53/2019/UQ-XLN ngày 26/03/2019. Việc ủy quyền này phù hợp quy định tại Điều 562 và Điều 563 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

[3] Về thẩm quyền giải quyết và qua hệ pháp luật trAh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện của NHTMCPBV trAh chấp về số tiền theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0096/03216/02.HĐTDHM ngày 07 tháng 12 năm 2016, duy trì lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng và duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Xét, bị đơn có trụ sở tại địa chỉ tổ 5, ấp MT, xã MHH, thành phố LX, tỉnh AG đã được thể hiện theo hợp đồng tín dụng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và xét các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú tại xã MHH, thành phố LX. Do đó, vụ án thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố LX, tỉnh AG được 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 và qua hệ pháp luật trAh chấp được xác định là hợp đồng tín dụng để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[4] Về nội dung vụ án:

Xét hợp đồng tín dụng hạn mức số 0096/03216/02.HĐTDHM ngày 07 tháng 12 năm 2016 thấy: Ông Trần Văn X là người đại diện theo pháp luật của Công ty TĐ ký tên vay với tư cách là bên vay tiền của NHTMCPBV. Ông X đã ký nhận đủ số tiền 3.300.000.000đ theo từ giấy nhận nợ cụ thể như sau:

Giấy nhận nợ số 11/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 02/10/2017 nhận số tiền 499.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 12/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 04/10/2017 nhận số tiền 350.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 13/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/10/2017 nhận số tiền 700.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 14/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/10/2017 nhận số tiền 641.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 15/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 31/10/2017 nhận số tiền 260.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 16/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 09/11/2017 nhận số tiền 260.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 17/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/11/2017 nhận số tiền 350.000.000đ.

Giấy nhận nợ số 18/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 13/11/2017 nhận số tiền 240.000.000đ.

Việc ký kết hợp đồng, giao nhận tiền giữa các bên trên cơ sở tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự năm 2015 và phù hợp Điều 90, 91, 94, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Căn cứ theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng. Ông X là người đại diện theo pháp luật của Công ty TĐ đã vay số tiền 3.300.000.000đ, đến nay chưa trả tiền vốn, lãi là vi phạm Điều 5, Điều 7, Điều 10 Hợp đồng tín dụng. Bị đơn Công ty TĐ do ông X đại diện theo pháp luật của thừa nhận đã nhận đủ số tiền vốn vay 3.300.000.000đ theo hợp đồng tín dụng với từng lần nhận tiền vốn vay của Ngân hàng là đúng sự thật. Xét, theo hợp đồng tín dụng hai bên ký kết thỏa thuận số tiền vốn vay và tiền lãi, mức lãi suất theo từng giấy nhận nợ và xét ý kiến trình bày của ông X yêu cầu xóa tiền lãi do hoàn cảnh kinh tế khó khăn yêu cầu được trả tiền vốn 3.300.000.000đ, trả hàng tháng 40.000.000đ/tháng/3.300.000.000đ trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày xét xử và cam kết trong hạn 1 năm nếu Công ty không khả năng trả dứt nợ vốn thì Ngân hàng tùy nghi phát mãi tài sản để thu hồi nợ vốn lãi. Theo yêu cầu của ông X đại diện Công ty TĐ không được Ngân hàng đồng ý. Phía Ngân hàng đã tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty trong thời gian dài vừa qua nhưng Công ty không đủ khả năng trả tiền lãi, không đủ năng lực tài C để trả tiền vốn là điều khó khăn cho Công ty. Qua diễn biến nội dung vụ án nhận thấy Công ty TĐ vay số tiền 3.300.000.000đ đến nay đã quá thời hạn trả nợ theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ trả nợ vốn, lãi trong hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng yêu cầu Công ty trả nợ vốn, lãi là có cơ sở chấp nhận và không có căn cứ xem xét cho Công ty TĐ trả dần số tiền vốn, xóa lãi theo yêu cầu của ông X đại diện Công ty TĐ.

[6] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tại phiên tòa, Công ty TĐ còn nợ tiền vốn chưa thanh toán kể từ ngày nhận đủ số tiền 3.300.000.000đ, với lãi suất cho vay 9.0%/năm. Vậy, tính đến ngày xét xử, tiền lãi trong hạn, quá hạn Công ty còn phải trả 4.663.589.341đ là phù hợp theo hợp đồng tín dụng được hai bên ký kết và phía Công ty TĐ còn phải trả tiền lãi phát sinh theo Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng tín dụng là phù hợp sự thỏa thuận giữa các bên nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về yêu cầu duy trì lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty TĐ trả dứt nợ vốn, lãi cho Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số tiền lãi trong hạn 93.065.903đ, tiền lãi quá hạn 1.270.523.438đ, tổng số tiền lãi 1.363.589.341 tạm tính đến ngày 31/12/2020 là có căn cứ chấp nhận.

[7] Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất: Ngày 07/12/2016, NHTMCPBV ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0363/03216/01B.HĐTCQSĐĐ. Theo hợp đồng Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C đã có đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố LX là phù hợp quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015, có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành, cần duy trì để đảm bảo thi hành án thu hồi nợ cho Ngân hàng và theo ý kiến trình bày của ông H, bà C thống nhất duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để bảo đảm số tiền vay cho Công ty TD nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[8] Đối với ông H, bà C và ông B, bà D xác định năm 2016 giữa các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất 167m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích đất 965,9m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cho ông H và bà C, giá chuyển nhượng 100.000.000đ, ông B bà D đã xây dựng nhà ở với kết cấu nền gạch, vách tole, mái tole và cùng sinh sống với các con B, A. Theo ông H và bà C thừa nhận đã chuyển nhượng cho B và bà D là sự thật, phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông B, bà D nằm trong phần đất thế chấp cho Ngân hàng để bảo đảm số tiền vay của Công ty TD. Việc chuyển nhượng (mua bán đất) giữa ông H, bà C, ông B, bà D, các đương sự thỏa thuận thống nhất sẽ giải quyết bằng vụ án khác nếu có và theo ông B xác định, trước đây ông có gửi đơn yêu cầu độc lập buộc vợ chồng ông H, bà C thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng, sAg tên phần đất 167m<sup>2</sup> cho ông B, bà D theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2016. Theo ông B, bà D cho rằng yêu cầu của ông bà chưa được Tòa án xem xét giải quyết nên phát sinh khiếu nại xem xét yêu cầu độc lập của ông bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông bà xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của ông bà theo đơn đề ngày 20/11/2019 đồng thời rút lại yêu cầu khiếu nại, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nay, bản thân ông B, bà D và ông H, bà C xác định và thừa nhận việc chuyển nhượng phần đất giữa các bên là không phù hợp quy định pháp luật do hai bên xác lập hợp đồng mua bán giấy tay, không được cơ quan thẩm quyền chứng nhận, hơn nữa phần diện tích đất chuyển nhượng có mục đích sử dụng loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, 167m<sup>2</sup> nằm trong 965,9m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS05120, Công ty TD đã thế chấp cho Ngân hàng. Đại

diện Ngân hàng không đồng ý việc tài sản ông H bà C đã thế chấp Ngân hàng nhưng chuyển nhượng cho ông B bà D. Riêng ông X đại diện cho Công ty TĐ yêu cầu tạo điều kiện cho ông B bà D có nơi ở. Xét việc thỏa thuận phân diện tích đất 167m<sup>2</sup> giữa các đương sự đã thống nhất xác định không trái pháp luật, yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác nếu có và ông B, bà D xác định trong quá trình giải quyết vụ án cho đến nay không yêu cầu độc lập, ông bà không trái pháp luật khiếu nại gì về sau đối với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông bà nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có trái pháp luật sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[9] Theo án lệ số 11/2017/AL trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật và dành cho chủ sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và Công ty TĐ là phù hợp, nên chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng 54.660.000đ, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002998 ngày 24/04/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG và buộc Công ty TĐ phải nộp tiền án phí sơ thẩm với số tiền 112.663.589đ, làm tròn 112.664.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Về số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Áp dụng Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự buộc Công ty TĐ phải chịu trách nhiệm nộp số tiền 1.000.000đ để hoàn trả cho Ngân hàng đã tạm ứng nộp chi phí tố tụng theo phiếu chi ngày 27/12/2019, 15/06/2020, 29/06/2020 là phù hợp quy định pháp luật. Riêng số tiền 3.617.900đ cho phi trích đo địa C giữa Ngân hàng với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh AG, Ngân hàng xác định tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 317, 318, 319, 320, 323, 463, 466, 468, 562 và Điều 563 của Bộ luật dân sự 2015;

Điều 4, 306 Luật thương mại 2005;

Điều 90, 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 179, Điều 227, Điều 233, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NHTMCPBV đối với CT TNHHMTV XX TĐ.

-Buộc CT TNHHMTV XX TĐ trả cho NHTMCPBV số tiền 4.663.589.341đ (bốn tỷ, sáu trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm tám mươi chín ngàn, ba trăm bốn mươi một đồng). Trong đó, tiền vốn 3.300.000.000đ (ba tỷ, ba trăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn 93.065.903đ (chín mươi ba triệu, không trăm sáu mươi lăm ngàn, chín trăm lẻ ba đồng), tiền lãi quá hạn 1.270.523.438đ (một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu, năm trăm hai mươi ba ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng), (tạm tính đến ngày 31/12/2020).

-Tiếp tục duy trì lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0096/03216/02.HĐTDHM ngày 07/12/2016. Kèm theo các giấy nhận nợ gồm:

1. Giấy nhận nợ số 11/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 02/10/2017
2. Giấy nhận nợ số 12/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 04/10/2017
3. Giấy nhận nợ số 13/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/10/2017
4. Giấy nhận nợ số 14/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/10/2017
5. Giấy nhận nợ số 15/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 31/10/2017
6. Giấy nhận nợ số 16/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 09/11/2017
7. Giấy nhận nợ số 17/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 10/11/2017

8. Giấy nhận nợ số 18/0096/03/2016/02/HĐ.TDHM ngày 13/11/2017 cho đến khi CT TNHHMTV XX TĐ trả dứt nợ cho Ngân hàng.

-Tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 0363/03216/01B.HĐTCQSDĐ ngày 07/12/2016. Kèm theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05119 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C;

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp ngày 19/10/2016 cho ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C cho đến khi CT TNHH MTV XX TĐ thanh toán dứt nợ cho Ngân hàng.

- Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021, CT TNHH MTV XX TĐ 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 hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc 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.

Về án phí sơ thẩm:

Trả lại cho NHTMCPBV số tiền 54.660.000đ (năm mươi bốn triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002998 ngày 24 tháng 04 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, tỉnh AG.

CT TNHH MTV XX TĐ phải chịu 112.663.589đ, làm tròn 112.664.000đ (một trăm mười hai triệu, sáu trăm sáu mươi bốn ngàn đồng).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

CT TNHH MTV XX TĐ nộp số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) để hoàn trả cho NHTMCPBV theo quy định pháp luật.

NHTMCPBV, CT TNHH MTV XX TĐ, ông Trần Văn H, bà Ngô Thị C, ông Trần Kim B, bà Phạm Thị Thùy D, em Trần Ngọc B, Trần Bảo A (do ông B và bà D giám hộ) được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND Tp.LX;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

**Trần Văn Phương**