

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 45/2022/DS-ST

Ngày: 26/12/2022

V/v “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Nam

2. Ông Nguyễn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Như – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Ông Võ Văn Quyền – Kiểm sát Viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về Vệc: “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 731/TB-TA ngày 28/11/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Nhất D - Chấp hành Viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, địa chỉ: Số 39 đường H, Tổ dân phố 1, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1966; bà Lê Thị Xuân V, sinh năm 1970; anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm: 1990; anh Nguyễn Duy S, sinh năm: 1997; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng Công chứng B, địa chỉ: Tổ dân phố 4, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô H1 – Trưởng Văn phòng.

2. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 H2, quận H3, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Duy H4 – Trưởng phòng Quản lý rủi ro - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1, địa chỉ: Thôn T2, xã B3, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền số 1939/UQ.BIDV.DQ ngày 28/11/2018).

3. Ông Lương Đoàn Quang P, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1975; cùng địa chỉ: Thôn C, xã B5, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ: Số 163 đường H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T3 – Quyền Giám đốc Sở.

5. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, địa chỉ: Số 508 Đường N, phường T4, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn A, chức vụ Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện B (Theo văn bản ủy quyền số 29/QĐ-VPĐKĐ ngày 17/02/2022).

6. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, địa chỉ: Số 39 đường H, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn C1 - Chi cục trưởng.

Ông Phạm Nhất D, ông Nguyễn T, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S, ông Võ Duy H có mặt tại phiên tòa, bà Lê Thị Xuân V vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Nhất D (là Chấp hành Viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B) trình bày:*

Đề thi hành Bản án số 08/2012/DSST ngày 24/8/2012 và Bản án số 12/2012/DSST ngày 23/11/2012 của Tòa án nhân dân huyện B, Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã ban hành các Quyết định thi hành án số 01/QĐ-CCTHA ngày 01/10/2012; số 62/QĐ-CCTHA ngày 15/01/2013; số 64/QĐ-CCTHA ngày 15/01/2013 và số 70/QĐ-CCTHA ngày 24/01/2013 để cho thi hành án đối với ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V phải trả cho bà Võ Thị S1 số tiền 125.537.000 đồng; bà Lê Thị Xuân V phải trả cho bà Võ Thị S1 số tiền 157.978.000 đồng; bà Lê Thị Xuân V và ông Nguyễn T phải nộp tiền án phí 14.175.781 đồng.

Quá trình thi hành án, ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V không tự nguyện thi hành. Sau khi đã xác minh điều kiện thi hành án của ông T, bà V, ngày 18/5/2015, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số: 07/QĐ-CCTHA và ban hành thông báo cưỡng chế số 258/TB-CCTHA về việc Chấp hành viên sẽ tiến hành cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 28/5/2015.

Ngày 28/5/2015, Chấp hành viên phối hợp với các cơ quan, ban ngành ở huyện B và UBND xã B1 tổ chức cưỡng chế kê biên và xử lý tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V và quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình ông Nguyễn T tài sản gồm: *Tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V: 01 (một) ngôi nhà, công trình và tài sản gắn liền trên thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73. Tài sản là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình ông Nguyễn T có diện tích 707m² (trong đó: 200m² đất ở, 507m² đất vườn) thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73 (theo bản đồ đo vẽ năm 2007) tọa lạc tại thôn Đ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông Nguyễn T ngày 22/10/2000 để thi hành án.*

Sau khi kê biên, các bên đương sự không thỏa thuận được giá tài sản kê biên, thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá, tổ chức bán đấu giá tài sản. Ngày 18/8/2016, Chấp hành viên ký hợp đồng bán đấu giá tài sản số 86/HĐBĐGTS với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi để thông báo bán đấu giá công khai toàn bộ tài sản đã kê biên nói trên. Trong quá trình thực hiện việc bán đấu giá tài sản, ngày 16/3/2017, ngày 13/4/2017 và ngày 11/7/2018, Chi cục Thi hành án B phối hợp với các thành viên trong tổ vận động và UBND xã B1 tiến hành vận động, thuyết phục ông T, bà V và các thành viên hộ gia đình ông T, bà V tự nguyện thi hành án nhưng ông T, bà V không thi hành.

Sau 10 lần thông báo bán đấu giá công khai trên báo Quảng Ngãi (lần đầu ngày 29/8/2016, lần cuối ngày 13/6/2018), đến ngày 23/7/2018, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản đã bán đấu giá thành cho người mua tài sản là bà Nguyễn Thị T2 với giá 192.600.000 đồng.

Ngày 30/7/2018, Chấp hành viên ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá với bà Nguyễn Thị T2 và đã được Văn phòng Công chứng B công chứng số 2529 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

Để tiến hành giao tài sản cho người trúng đấu giá, Chấp hành viên đã thông báo cho ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V về Vệc giao nhà, tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá nhưng ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V không tự nguyện giao tài sản.

Để giao tài sản cho người trúng đấu giá, ngày 29/8/2018, Chấp hành viên tiến hành cưỡng chế giao tài sản cho bà Nguyễn Thị T2 (người trúng đấu giá) thì bà Lê Thị Xuân V cho rằng hiện tài sản nhà, đất đã kê biên, gia đình bà đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 vào tháng 6/2017. Do vậy, bà Nguyễn Thị T2 (người trúng đấu giá) không nhận tài sản nên Chấp hành viên không tiến hành giao được tài sản cho người trúng đấu giá.

Ngày 04/9/2018, Chấp hành viên xác minh tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 xác định: Hộ gia đình ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 138 (GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên & Môi trường cấp đổi ngày 16/12/2015) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử

dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ cùng ngày 28/6/2017 để vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Do đó, để đảm bảo Việc bàn giao tài sản bán đấu giá cho bà Nguyễn Thị T1, ông Lương Đoàn Quang P, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 và hộ gia đình ông Nguyễn T là vô hiệu. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

** Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2019, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, bị đơn – Bà Lê Thị Xuân V trình bày:*

Bà thừa nhận có vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh D1 (gọi tắt là BIDV D1) số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng ngày 28/6/2017. Để đảm bảo trả nợ cho khoản vay trên, hộ gia đình bà gồm 04 thành Viên là ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Duy S đã ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ cùng ngày 28/6/2017 để thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 72, diện tích 707m² tại xã B1, huyện B theo GCNQSDĐ số BY 242834, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02021 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/12/2015 cho hộ ông Nguyễn T và các tài sản khác gắn liền với đất cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh D1.

Hợp đồng tín dụng có thời hạn vay 12 tháng, đến ngày 30/5/2018, đã trả nợ xong hợp đồng vay ngày 28/6/2017 và Ngân hàng đã cho vay đáo hạn lại số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/9925361/HĐBĐ ngày 30/5/2018 và tài sản bảo đảm khoản vay này vẫn là các tài sản nêu trên. Hiện nay, bà V vẫn chưa thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Việc Chấp hành viên Phạm Nhất D yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với các hợp đồng thế chấp nêu trên thì bà không đồng ý vì bị đơn sẽ không có chỗ ở và sẽ không có điều kiện trả nợ vay cho Ngân hàng.

Bà thừa nhận tại thời điểm Chi cục THADS huyện B ra quyết định kê biên, bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 138 và tài sản khác có trên đất thì bà đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam Kim Sơn (từ năm 2014-2016). Trong thời gian bà chấp hành án, ông Phạm Nhất D có vào trại giam để làm việc với bà về việc thi hành án và kê biên tài sản của hộ gia đình để thi hành án. Lúc đó, bà có xin Chi cục THADS huyện B cho bà được làm ăn trả nợ dần cho bà Võ Thị S1 nhưng không được đồng ý. Việc Chi cục THADS huyện B cưỡng chế tài sản của hộ gia đình bà thì bà và các thành viên trong hộ gia đình đều có biết. Chấp hành viên Phạm Nhất D

đã có nhiều lần tạo điều kiện cho vợ chồng bà và các con được ưu tiên mua đấu giá quyền sử dụng thửa đất số 138 và tài sản trên đất nhưng vì điều kiện gia đình nên không có tiền để mua lại tài sản đã bị kê biên.

** Tại văn bản trình bày (không có tiêu đề) ngày 01/3/2019 và tại phiên tòa, bị đơn gồm ông Nguyễn T, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Lê Thị Xuân V, thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng, về số tiền gốc, lãi đã trả và còn nợ của bà V như Ngân hàng trình bày là đúng nhưng đề nghị Ngân hàng cho gia đình trả dần số tiền nợ hàng tháng cho bà V; tại phiên tòa các bị đơn có ý kiến được thỏa thuận với người mua tài sản để lấy lại ngôi nhà, xin tạm dừng thi hành án để trả nợ cho bà S1.*

** Tại Công văn số 166/BIDV.DQ-QLRR ngày 15/01/2019, Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 30/7/2021, các tài liệu khác có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) trình bày:*

Theo đề nghị của bà Lê Thị Xuân V, ngày 30/5/2018, BIDV D1 đã cho bà Lê Thị Xuân V vay số tiền 100.000.000 đồng để bổ sung vốn kinh doanh theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/9925361/HĐTD.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, hộ gia đình ông Nguyễn T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ngân hàng theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ cùng ngày 28/6/2017. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Thông tin về tài sản thế chấp như sau:

Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73, địa chỉ thửa đất: Thôn Đ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích 707m² theo GCNQSDĐ số BY 242834 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 16/12/2015.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở, loại nhà cấp IV.C; diện tích xây dựng: 200m², diện tích sử dụng: 200m²; thời gian xây dựng > 5 năm; chất lượng còn lại: 50%; kết cấu: móng đá chẻ, tường gạch chịu lực, mái ngói, nền lát gạch hoa, trần xi măng. Tình trạng pháp lý: Tài sản gắn liền với đất chưa đăng ký quyền sở hữu.

Do khoản nợ của bà Lê Thị Xuân V tại Ngân hàng chưa được thanh toán nên tài sản thế chấp nêu trên của hộ ông Nguyễn T vẫn chưa được giải chấp.

Ngân hàng là bên nhận bảo đảm ngay tình, hợp pháp đối với các tài sản của hộ ông Nguyễn T, do đó, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngay từ khi nghĩa vụ trả nợ của bà Lê Thị Xuân V đến hạn và quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần gửi thông báo đòi nợ, kể cả làm Việc trực tiếp với bà V để yêu cầu bà thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký nhưng bà V vẫn không thực hiện đúng cam kết. Tính đến ngày 25/12/2022 bà V đã trả nợ gốc:

51.710.000 đồng, nợ lãi 8.371.233 đồng, còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 92.775.073 đồng, trong đó nợ gốc là 48.290.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 4.307.863 đồng, nợ lãi quá hạn là 40.177.210 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Lê Thị Xuân V phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) số tiền 92.775.073 đồng, trong đó, nợ gốc là 48.290.000 đồng; tiền lãi là 4.307.863 đồng; tiền lãi quá hạn: 40.177.210 đồng (lãi vay tính đến hết ngày 25/12/2022) và tiếp tục phải trả nợ lãi tiền vay phát S theo hợp đồng tín dụng kể từ ngày 26/12/2022 cho đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

2. Trường hợp bà Lê Thị Xuân V không trả được nợ hoặc trả không đủ số nợ nêu trên cho Ngân hàng thì đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp sau đây để thu hồi nợ cho Ngân hàng:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ký kết ngày 28/6/2017;

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ký kết ngày 28/6/2017;

Tài sản bảo đảm nợ vay sau khi xử lý, nếu không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì bà Lê Thị Xuân V vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng.

** Tại công văn 140/CCTHADS ngày 04/01/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B trình bày:* Thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của Chấp hành Viên. Tại văn bản ngày 23/12/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện B rút yêu cầu đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh D1 về Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/12/2015 đứng tên hộ ông Nguyễn T cho Chi cục Thi hành án huyện B, không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu này.

** Tại Công văn số 05/CV-VPCC ngày 07/5/2021, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B trình bày:*

Ngày 29/6/2017, hộ ông Nguyễn T đến Văn phòng Công chứng B yêu cầu làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 138.

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ, Văn phòng Công chứng B nhận thấy về mặt pháp lý, hồ sơ đã đầy đủ thủ tục, GCNQSDĐ hợp pháp, đảm bảo và khi kiểm tra thông tin ngăn chặn cũng không có thông tin ngăn chặn nào về chủ sử dụng đất. Mặt khác, các bên tham gia giao dịch cũng cam đoan cung cấp hồ sơ đầy đủ, đúng pháp luật, thửa đất không bị tranh chấp hay kê biên để thi hành án. Thông thường, khi có tranh chấp hay khiếu nại thì các đơn vị có liên quan như thi hành án hay bản thân đương sự sẽ gửi đơn và yêu cầu các cơ quan liên quan, trong đó, có Văn phòng Công chứng để ngăn chặn không cho thực hiện giao dịch. Khi đó, Văn phòng công

chứng sẽ nhập thông tin ngăn chặn vào dữ liệu phần mềm đến khi thực hiện giao dịch sẽ biết thông tin đó có ngăn chặn hay không. Tuy nhiên, khi hồ sơ thể chấp của hộ ông Nguyễn T đến thực hiện giao dịch, Văn phòng Công chứng đã kiểm tra trên thông tin ngăn chặn thì không có và kiểm tra thực tế hồ sơ đảm bảo pháp lý, không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Bên cạnh đó, Văn phòng Công chứng B cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng và hậu quả pháp lý khi hợp đồng công chứng vô hiệu nếu một trong các bên có sự gian dối, cung cấp thông tin không đúng sự thật. Khi đó, hai bên đã cam đoan những thông tin trong hợp đồng là chính xác và đã thống nhất ký vào hợp đồng, cam đoan chịu trách nhiệm nếu hợp đồng công chứng vô hiệu.

** Tại Công văn số 681/CNBS, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Hồ sơ cấp GCNQSDĐ số BY 242834, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02021 ngày 16/12/2015 gồm có: Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thửa đất ở xứ đồng Đông Lỗ, diện tích 1040m² (trong đó: T 200m², vườn 840m²) thành thửa 138, tờ bản đồ số 73, diện tích 707m² (trong đó: ONT 200m², BHK ...), xã B1, huyện B; Bản kết quả đo đạc địa chính thửa đất; GCNQSDĐ; Biên bản họp xét cấp GCNQSDĐ; Danh sách niêm yết công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp đổi GCNQSDĐ; Tờ trình về Việc cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ số 107/TTr-UBND của UBND xã B1.

Căn cứ vào các hồ sơ tài liệu nêu trên thì Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ có số phát hành BY 242834, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02021 ngày 16/12/2015 cho thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73, diện tích 707m² từ GCNQSDĐ có số phát hành P 971037, sổ vào sổ 01775/ QSDĐ/565/2000/QĐ-UB(H) ngày 20/10/2000 thuộc thửa đất xứ đồng Đ cho hộ ông Nguyễn T là đầy đủ thủ tục và đúng theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

** Tại Công văn số 857/VPĐKD ngày 21/6/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi trình bày như sau:*

Sau khi tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Nguyễn T không thuộc trường hợp từ chối đăng ký được quy định tại Điều 9 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường. Mặt khác, tại thời điểm này, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh B không nhận được văn bản nào của Chi cục THADS huyện B yêu cầu tạm dừng Việc đăng ký thế chấp. Do đó, ngày 29/6/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh B đã ký xác nhận T1 bổ sung kèm theo GCNQSDĐ có số phát hành BY 242834, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02021 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ ông Nguyễn T vào ngày 16/12/2015.

Như vậy, việc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh B ký xác nhận đăng ký thế chấp là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 81 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 5, Điều 9, Điều 31 Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTMT ngày 23/6/2016 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

** Tại Bản tự khai ngày 09/10/2019, các tài liệu khác có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đoàn Quang P, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Thông qua tin tức bán đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Ngãi thông báo trên Đài truyền hình tỉnh, ông, bà được biết về Vệc Chi cục THADS huyện B bán đấu giá tài sản là: Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và diện tích đất 707m² (trong đó: 200m² đất ở, 507m² đất vườn) thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73 (đo vẽ năm 2007) tại xã B1, huyện B đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01775/QSDĐ/565/2000/QĐ-UB(H) ngày 20/10/2000 đứng tên hộ ông Nguyễn T. Sau đó, bà Nguyễn Thị T1 đứng tên đăng ký đấu giá và đấu giá thành với số tiền là 192.600.000 đồng (bao gồm giá trị đất và toàn bộ tài sản trên đất).

Ngày 30/7/2018, Chấp hành Viên Phạm Nhất D và bà Nguyễn Thị T1 ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng B.

Ngày 01/8/2018, Chấp hành Viên Phạm Nhất D ban hành Quyết định số 10/QĐ-CCTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Tuy nhiên, sau nhiều lần đến hiện trường để giao tài sản thì vợ ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V cùng các con của ông, bà cản trở, chống đối không cho giao tài sản cho ông, bà nên Vệc giao tài sản bất thành. Nhiều lần ông, bà liên hệ Chấp hành Viên yêu cầu giao tài sản trúng đấu giá cho ông, bà nhưng không giao được.

Ông, bà xác định, đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 138 mà bà Nguyễn Thị T1 đã mua đấu giá là tài sản chung của ông, bà do bà T1 đứng tên. Số tiền mua tài sản đấu giá là tài sản chung của ông, bà nên ông, bà yêu cầu Chi cục THADS huyện B phải giao tài sản trúng đấu giá cho ông, bà. Việc Chấp hành Viên Phạm Nhất D khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa hộ ông Nguyễn T với BIDV D1 là quyền, nghĩa vụ của Chấp hành Viên, ông, bà không có ý kiến về việc này.

Từ khi trúng đấu giá tài sản đến nay, ông, bà chưa được giao tài sản và chưa được cấp GCNQSDĐ.

Tuy nhiên, ông, bà yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của Chấp hành Viên và tuyên bố vô hiệu đối với giao dịch thế chấp tài sản giữa hộ ông Nguyễn T với BIDV D1 để Chi cục THADS huyện B giao tài sản mua đấu giá cho ông, bà.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng và đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành Viên Phạm Nhất D, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 giữa bên thế chấp là hộ gia đình ông Nguyễn T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), buộc bà Lê Thị Xuân V có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền nợ gốc còn lại, tiền lãi trong hạn; tiền lãi quá hạn và trả lãi phát S cho đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) về việc: Xử lý các tài sản thế chấp là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73 và các tài sản khác gắn liền với đất tại Thôn Đông Lỗ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo các Hợp đồng thế chấp giữa bị đơn và Ngân hàng để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Về án phí, chi phí tố tụng bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại thời điểm thụ lý, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: *“Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự”*. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết, các đương sự không có tranh chấp về việc xác định phần quyền sử dụng, sở hữu, phân chia tài sản chung đối với tài sản bị cưỡng chế thi hành án; nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản là vô hiệu. Bên cạnh đó, sau khi thụ lý, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Do đó, Tòa án xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là: *“Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản vô hiệu và tranh chấp hợp đồng tín dụng”*.

[1.2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Văn phòng công chứng B, ông Lương Đoàn Quang P, bà Nguyễn Thị T1, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi cục Thi hành án dân sự huyện B có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là bà Lê Thị Xuân V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, hiện nay bà V đang chấp hành án tại trại Giam Kim Sơn, tỉnh Bình Định. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 18/5/2015, Chấp hành Viên ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản gồm quyền sử dụng đất và các tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73 (theo bản đồ đo vẽ năm 2007), tọa lạc tại thôn Đ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn T số 01775/QSDĐ565/2000/QĐ-UB ngày 22/10/2000. Sau khi có quyết định cưỡng chế, kê biên nêu trên, hộ ông Nguyễn T vẫn được Chấp hành Viên tạm giao quản lý, sử dụng đối với tài sản đã bị kê biên. Ngày 16/12/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn T đối với thửa đất 138.

Ngày 28/6/2017, hộ ông Nguyễn T gồm các thành Viên Nguyễn T, Lê Thị Xuân V, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Duy S đã ký kết các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 với BIDV – Chi nhánh D1 để thế chấp các tài sản đã bị cưỡng chế, kê biên nhằm đảm bảo Vệc trả nợ cho Ngân hàng.

[2.2] Sau khi có quyết định cưỡng chế, kê biên, ngày 30/7/2018, Chi cục THADS huyện B đã ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là thửa đất số 138 và tài sản có trên đất với người trúng đấu giá là bà Nguyễn Thị T1. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Chi cục THADS huyện B có nghĩa vụ giao tài sản, các tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá cho người mua tài sản nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được. Theo Chi cục THADS huyện B trình bày nguyên nhân là do nhà, đất thửa 138 hộ gia đình ông T, bà V được cấp đổi năm 2015 thế chấp cho Ngân hàng BIDV D1 để đảm bảo cho khoản vay của bà V tại Ngân hàng.

Tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “ 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Tại khoản 4 Điều 112 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định: “*Trong thời hạn tạm giao quản lý, khai thác, sử dụng đất đã kê biên, người được tạm giao không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, để thừa kế, thế chấp, hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất; không được sử dụng đất trái mục đích.*”.

Tại khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2014, khoản 1 Điều 24 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/07/2015 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: “*Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án...và giao dịch đối với tài sản đó bị vô hiệu*”. Căn cứ các quy định nêu trên, việc ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 138 là tài sản của hộ gia đình đã bị kê biên cưỡng chế thi hành án, bán đấu giá thành, thế chấp cho Ngân hàng BIDV – Chi nhánh D1 để vay vốn, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thi hành án đối với các bản án mà ông T, bà V phải có nghĩa vụ thi hành là không trung thực, có hành vi tẩu tán tài sản để thi hành án, vi phạm điều cấm của pháp luật tại Điều 123 của Bộ luật dân sự và cam kết tại Điều 12 của Hợp đồng thế chấp.

Do đó, việc Chấp hành Viên Phạm Nhất D khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 giữa bên thế chấp là hộ gia đình ông Nguyễn T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Ngày 16/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn T. Tại thời điểm cấp đổi, thửa đất số 138 là tài sản bị cưỡng chế để thi hành án nhưng vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Nguyễn T. Bên cạnh đó, việc cấp đổi GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn T với lý do có chỉnh lý về số hiệu thửa đất, tờ bản đồ, biến động về diện tích thửa đất là phù hợp với quy định của pháp luật nên không có căn cứ hủy GCNQSDĐ của hộ ông Nguyễn T do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

[2.4] Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/9925361/HĐTD ngày 30/5/2018 được ký kết giữa BIDV D1 với bà Lê Thị Xuân V xác định, bà V có vay của BIDV D1 số tiền 100.000.000 đồng với thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 9,7%/năm, việc trả lãi được thực hiện vào ngày 10 của tháng, nợ gốc được trả vào ngày 30/4/2019. Thực hiện hợp đồng, BIDV D1 đã giải ngân đầy đủ cho khách hàng nhưng hiện bà V chỉ mới thanh toán cho Ngân hàng 51.710.000 đồng tiền nợ gốc và 8.371.233 đồng tiền lãi; cho đến nay, các khoản nợ của bà V đều đã đến hạn nhưng bà V đã ngưng thanh toán cho Ngân hàng. Việc chậm trả nợ của bà V đã được bà thừa nhận

tại các Biên bản làm Việc ngày 05/5/2019, ngày 14/5/2019 giữa bà V với đại diện BIDV D1 và Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2019 của Tòa án.

Vệc không tiếp tục trả nợ của bà V đã vi phạm cam kết của bên vay tại Điều 4 Chương IX của Giấy đề nghị kiểm phương án sản xuất kinh doanh lập ngày 30/5/2018 và vi phạm quy định của pháp luật tại các Điều 280, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Vệc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Xuân V phải trả cho Ngân hàng số tiền 92.775.073 đồng, trong đó, nợ gốc là 48.290.000 đồng, tiền lãi là 44.485.073 đồng tính đến ngày 25/12/2022 gồm lãi trong hạn: 4.307.863 đồng, lãi quá hạn là 40.177.210 đồng và phải tiếp tục trả lãi trên dư nợ gốc còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 26/12/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay tại Hợp đồng tín dụng nêu trên, hộ gia đình ông Nguyễn T gồm các thành Viên: Nguyễn T, Lê Thị Xuân V, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Duy S đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017.

Tuy nhiên, như nhận định tại mục [2.1][2.2], các hợp đồng thế chấp nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Vệc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam yêu cầu được quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bà Lê Thị Xuân V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Nhất D được Tòa án chấp nhận.

Riêng bà Lê Thị Xuân V còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.638.753 đồng, làm tròn thành 4.639.000 đồng, cách tính, $(5\% \times 92.775.073 \text{ đồng})$ đối với phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

[3.2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án. Do Chấp hành viên Phạm Nhất D và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mỗi bên đã nộp 2.000.000 đồng tiền tạm ứng nên ông T, bà V, anh T1, anh S có nghĩa vụ hoàn trả lại 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ cho chấp hành Viên Phạm Nhất D và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam mỗi bên 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158,, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 123, Điều 280, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 75, Điều 103, khoản 4 Điều 112 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ các khoản 1, 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTW.QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí.

Tuyên xử,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chấp hành Viên Phạm Nhất D, tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ ngày 28/6/2017 giữa bên thế chấp là hộ gia đình ông Nguyễn T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh D1 là vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), buộc bà Lê Thị Xuân V có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 92.775.073 đồng, trong đó: nợ gốc là 48.290.000 đồng; tiền lãi là 4.307.863 đồng và tiền lãi quá hạn là 40.177.210 đồng tính đến ngày 25/12/2022. Bà Lê Thị Xuân V còn phải tiếp tục trả nợ lãi phát S cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam kể từ ngày 26/12/2022 cho đến khi trả xong các khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1/2018/9925361/HĐTD ngày 30/5/2018.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) về việc được quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 73 và các tài sản khác gắn liền với đất tại Thôn Đ, xã B1, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9925361/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 02/2017/9925361/HĐBĐ cùng ngày 28/6/2017 trong trường hợp bà Lê Thị Xuân V không trả nợ hoặc trả không đầy đủ nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1/2018/9925361/HĐTD ngày 30/5/2018.

4. Ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S phải chịu 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và có nghĩa vụ phải hoàn trả lại số tiền này cho Chấp hành Viên Phạm Nhất D và Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam mỗi bên nhận 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn T, bà Lê Thị Xuân V, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Duy S phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Xuân V còn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.639.000 đồng (*Bốn triệu, sáu trăm ba chín nghìn đồng*).

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền 2.884.000đ (*Hai triệu, tám trăm tám mươi bốn nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0007920 ngày 10/8/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

6. 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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Hoàng Thị Mai Hạnh

