

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 01/2023/KDTM-ST

Ngày: 23-3-2023

Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thiện

Ông Mai Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2020/TLST-KDTM ngày 11 tháng 3 năm 2020, về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A1);** Địa chỉ: **Tầng A, 2, 3 Tòa nhà G, C H, phường Ô, quận Đ, Thành Phố Hà Nội.**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đào Mạnh K;** chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q; Chức vụ: Phó tổng giám đốc; ông Nguyễn Hoài N; chức vụ: Phó Ban xử lý nợ kiêm Trưởng phòng xử lý nợ phía Nam.

Người được ủy quyền lại: Ông Bùi Tuấn V, sinh năm 1992; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ-Ban xử lý nợ Ngân hàng TMCP A; ông Trần Đức T, sinh năm 1994; chức vụ: Nhân viên xử lý nợ-Ban xử lý nợ Ngân hàng TMCP A; Cùng địa chỉ: Số A, P, phường B, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Đức M, sinh năm 1958;

2.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: Số C, tổ I, thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

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

3.1. Ông Lê Đức T1, sinh năm 1964;

3.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1963;

3.3. Anh Lê Đức Nhật T2, sinh năm 1990;

3.4. Anh Lê Đức Nhật T3, sinh năm 1993;

3.5. Anh Lê Đức Nhật Đ, sinh năm 1996;

Cùng nơi cư trú: số E, tổ F, khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Trần Thị Bích H1, sinh năm 1960; nơi cư trú: thôn B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt ông V, ông M, còn lại vắng mặt không có lý do chính đáng cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây viết tắt là A2) đã cấp tín dụng cho ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 4027/18/TD/XXII.1 ngày 29/11/2018 với các nội dung như sau: Hạn mức cho vay (“HMCV”): 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*); Thời hạn hiệu lực rút vốn của HMCV 12 tháng (từ ngày 29/11/2018 đến 29/11/2019); Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động kinh doanh thu mua nông sản các loại. Lãi suất vay 11,3%/năm, lãi suất thay đổi theo quy định của A1; Lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; Ngày rút vốn 03/12/2018; Ngày đến hạn 03/12/2019.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ ngày 29/11/2018 ông Lê Đức M đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027/18/TC/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14 (diện tích 249 m²); tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, số vào sổ cấp GCN CH07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/06/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn Phòng C2, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 (số công chứng 808, quyền số 01TP/CC SCC/HĐGD) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ2, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018; Hợp đồng thế chấp Tài sản số 4027/18/TCSP/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14 (diện tích 249 m²); địa chỉ tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, số vào sổ cấp GCN CH07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 25/06/2011 và Giấy phép xây dựng số 08 GPXD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/08/2015, loại tài sản: Nhà ở, diện tích xây dựng 99.75 m² (*Chín mươi chín phẩy bảy mươi lăm mét vuông*); tổng diện tích sàn 99.75 m² (*Chín mươi chín phẩy bảy mươi lăm mét vuông*); cấp công trình cấp 04, số tầng 01.

Bà Trần Thị Bích H1 đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027A/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14 (diện tích 652 m²); tọa lạc tại xã Đ huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02290QSĐĐ/227QĐ.6UB_ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngay

18/03/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn Phòng C2, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 (số công chứng 810, quyền số 01TP/CC–SCC/HĐGD) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ2, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018.

Ông Lê Đức T1 đã ký với A1 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 427B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 14 (diện tích 1.356,1 m²); tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, số vào sổ cấp GCN: CH07980 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/06/2011. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn Phòng C2, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 (số công chứng 809, quyền số 01TP/CC - SCC/HĐGD) và được đăng ký thế chấp tại văn phòng Đ2, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018.

Ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L đã tiến hành rút vốn tại A1 theo Giấy nhận nợ số 4027 ngày 03/12/2018, số tiền đã rút 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng). Thời hạn vay từ 03/12/2018 đến 03/12/2019; lãi suất cho vay 11,3%/năm và thay đổi 03 tháng/1 lần kể từ ngày 03/12/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. A1 đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, tạo điều kiện cho ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L trả nợ, đồng thời gửi thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, Văn bản yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh... để yêu cầu trả nợ vay. Tuy nhiên ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L đã không thực hiện, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong các Hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Tính đến ngày 23/12/2019, ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L còn nợ A1 tổng số tiền là 3.098.991.975 đồng (Ba tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng); Nợ lãi tính đến ngày 23/12/2019 là 198.991.975 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng).

Nên A1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L phải trả cho A1 tổng số tiền tính đến ngày 23/12/2019 là 3.098.991.975 đồng (Ba

tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ, chín trăm triệu đồng), nợ lãi tính đến ngày 23/12/2019 là 198.991.975 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng). Buộc ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 4027/18/TD/XXII.1 ngày 29/11/2018 và giấy nhận nợ số 4027 ngày 03/12/2018 đã ký với A1 kể từ ngày 24/12/2019 cho đến khi trả hết nợ; Trong trường hợp ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L không thực hiện trả nợ, A1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp gồm Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 4027/18/TC/XXII.1 ngày 29/11/2018 giữa ông Lê Đức M với A1; Hợp đồng thế chấp tài sản số 4027/18/TCSP/XXII.1 ngày 29/11/2019 giữa ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L với A1; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027A/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 giữa bà Trần Thị Bích H1 với A1; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 giữa ông Lê Đức T1 với A1 để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên mà không đủ để trả nợ vay, ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm thanh toán các khoản nợ còn lại cho đến khi trả hết nợ vay cho A1.

Sau khi khởi kiện, ngày 11/01/2023, ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho A1 số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) và A1 đã giải chấp 02 (hai) tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, diện tích 249 m², địa chỉ thửa đất thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận và tài sản gắn liền với đất Nhà ở, diện tích xây dựng 99,75 m², tổng diện tích sàn 99,75 m², cấp công trình cấp 4, số tầng 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 07979 do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/06/2011 và giấy phép xây dựng số 08 GPXD do UBND xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/08/2015. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 652 m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 022900QSĐĐ/227/QĐ.6UB ĐL do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/03/2016. Nên A1 rút

lại yêu cầu trả số tiền nợ gốc 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*), khoản nợ lãi trong hạn 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và rút lại yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp trên.

Tại phiên tòa đại diện **A1** yêu cầu Tòa án buộc ông **Lê Đức M** và bà **Nguyễn Thị L** phải thanh toán cho **A1** tổng số tiền lãi là 1.597.882.790 đồng (*Một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu tám trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi đồng*). Trong trường hợp ông **Lê Đức M** và bà **Nguyễn Thị L** không trả hoặc trả không đủ nợ **A1** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 để **A1** thu hồi nợ. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì yêu cầu ông **M** và bà **L** phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết của ký với **A1** tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn trình bày:

Thông nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn ông **M** thừa nhận hiện nay ông **M** bà **L** còn thiếu nợ **A1** số tiền lãi là 1.597.882.790 đồng (*Một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu tám trăm tám mươi hai nghìn bảy trăm chín mươi đồng*) và đồng ý trả cho **A1**. Tuy nhiên, do thời gian qua tình hình dịch bệnh công việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn, nên đề nghị **A1** tạo điều kiện giảm cho bị đơn một phần lãi và cho thêm thời gian để có điều kiện thanh toán hết khoản nợ cho **A1**. Đối với thửa đất số 191, tờ bản đồ số 14 (diện tích 1.356,1 m²); tọa lạc tại **thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, số vào sổ cấp GCN: CH07980 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/06/2011 là tài sản do ông **Lê Đức T1** nhận thừa kế, đối với tài sản căn nhà cấp 4B tọa lạc trên đất là Nhà thờ tộc Lê do anh em dòng tộc xây dựng.

*Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị Bích H1** trình bày:*

Bà **Trần Thị Bích H1** thừa nhận trước đây bà có ký với **A1** Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027A/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14 (diện tích 652 m²); tọa lạc tại **xã Đ huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I

322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02290QSDĐ/227QĐ.6UB_ĐL do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/03/2016. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn Phòng C2, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 (số công chứng 810, quyền số 01TP/CC– SCC/HĐGD) và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ2, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 nhằm đảm bảo cho khoản vay của ông M, bà L với A1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số: 4027/18/TD/XXII.1 ngày 29/11/2018.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức T1, bà Trần Thị H, anh Lê Đức Nhật T2, anh Lê Đức Nhật T3, anh Lê Đức Nhật Đ:

Mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có yêu cầu khởi kiện độc lập, không có ý kiến gửi Tòa án, cũng không tham gia làm việc, tham gia phiên tòa nên không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1 đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn bà L, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên Tòa, trên cơ sở ý kiến của đại diện viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn ông **Lê Đức M**, bà **Nguyễn Thị L** cư trú tại **huyện Đ, tỉnh Bình Thuận** nên khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện, chứng cứ do các đương sự cung cấp, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa quan hệ tranh chấp cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn bà **Nguyễn Thị L**, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, nhưng không có lý do chính đáng, cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người được ủy quyền lại của nguyên đơn ông **Trần Đức T** vắng mặt nhưng có mặt ông **Trần Tuấn V1**. Căn cứ quy định khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự, người đại diện trên là phù hợp.

[4] Đối chiếu các Án lệ đã được công bố, nhận thấy Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về “Công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp” có tình huống pháp lý tương tự với tranh chấp nên Hội đồng xét xử căn cứ Án lệ để xem xét, giải quyết.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 26/06/2020 tại Hợp đồng mua, bán nợ số 969/2020/MNB.VAMC-ABB, nguyên đơn **Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A1)** bán khoản nợ của ông **M**, bà **L** đang khởi kiện tại Tòa án cho **Công ty TNHH Một thành viên Q1** của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) nên Tòa án đã xác định **Công ty TNHH Một thành viên Q1** của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Tuy nhiên, đến ngày 10/11/2022 tại Hợp đồng mua bán nợ số 255/2022/BN.VAMC-ABBANK **Công ty TNHH Một thành viên Q1** của các tổ chức tín dụng Việt Nam (**V4**) đã bán

lại khoản nợ của ông M, bà L cho Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A1), nên Tòa án xác định nguyên đơn trong vụ án là Ngân hàng Thương mại cổ phần A (A1) và Công ty TNHH Một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) không còn tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[6] Tính đến ngày 23/12/2019, ông Lê Đức M và bà Nguyễn Thị L còn nợ A1 tổng số tiền là 3.098.991.975 đồng (*Ba tỷ, không trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng*), trong đó: Nợ gốc là 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*); Nợ lãi tính đến ngày 23/12/2019 là 198.991.975 đồng (*Một trăm chín mươi tám triệu, chín trăm chín mươi một ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng*). Trong đó khoản nợ lãi trong hạn là 172.057.728 đồng (*Một trăm bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng*), nợ lãi quá hạn là 26.934.247 đồng (*Hai mươi sáu triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn hai trăm bốn mươi bảy đồng*). Ngày 11/01/2023 ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho A1 số tiền 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*). Trong đó nợ gốc 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*), nợ lãi trong hạn là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và A1 đã giải chấp hai tài sản thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, diện tích 249m², địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Đ và tài sản gắn liền với đất Nhà ở, diện tích 99,75m², tổng diện tích sàn 99,75m², cấp công trình cấp 04, số tầng 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 và giấy phép xây dựng số 08 GPXD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ cấp ngày 19/8/2015; Quyền sử dụng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 652m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02290 QSDĐ/227QĐ.6UB-ĐL do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/3/2016.

Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu Tòa án buộc ông M bà L thanh toán số tiền nợ gốc 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm triệu đồng*), tiền lãi trong hạn 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và rút yêu cầu phát mãi tài sản đối với các tài sản trên. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền nợ gốc, một phần lãi trong hạn và phát mãi tài sản đối với các tài

sản trên là tự nguyện nên được Tòa án chấp nhận. Cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[7] Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu này có liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, diện tích 249m², địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Đ và tài sản gắn liền với đất Nhà ở, diện tích 99,75m², tổng diện tích sàn 99,75m², cấp công trình cấp 04, số tầng 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 và giấy phép xây dựng số 08 GPXD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ cấp ngày 19/8/2015 đứng tên ông Lê Đức M; Quyền sử dụng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 652m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02290 QSDĐ/227QĐ.6UB-ĐL do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/3/2016, đứng tên bà Trần thị Bích H2.

Nên việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hà Văn N1, anh Hà Hải V2, chị Hồ Thị Bích V3, anh Nguyễn Minh Đ1, anh Hồ Thanh H3, anh Hồ Thanh T4; anh Lê Đức T5, chị Lê Thị Phương T6, anh Lê Đức T7, chị Nguyễn Thị Mai N2, chị Trần Đặng Kiều O, cháu Lê Bảo T8, cháu Lê Đức Bảo T9, cháu Đặng Thiên B, cháu Lê Bảo C; Công ty TNHH V5. Nên Tòa án không tiếp tục đưa những người này vào tham gia tố tụng.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L thừa nhận khoản vay, tài sản thế chấp như nguyên đơn khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng bà L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia, cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án, xem xét đối với yêu cầu còn lại của nguyên đơn.

[9] Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận ngày 11/01/2023 ông M bà L đã thanh toán được số tiền nợ gốc là 2.900.000.000 đồng (Hai tỷ chín trăm triệu đồng), nợ lãi trong hạn là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hiện nay ông M, bà L còn thiếu nợ số tiền lãi trong hạn là 72.057.728 đồng (Bảy mươi hai triệu

không trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng) và tiền nợ lãi quá hạn là 1.525.825.062 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn không trăm sáu mươi hai đồng). Xét thấy mức lãi suất vay 11,3% và mức lãi suất quá hạn 16,95% mà nguyên đơn yêu cầu phù hợp với sự thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật. Đồng thời phía bị đơn cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì chứng minh đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn kể từ khi thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) vào ngày 11/01/2023. Tại phiên tòa bị đơn ông M đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn như nguyên đơn yêu cầu. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[10] Để đảm bảo cho Hợp đồng cho vay hạn mức số 4027/18/TD/XXII.1, ngày 29/11/2018. Ngoài các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, diện tích 249m², địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Đ và tài sản gắn liền với đất Nhà ở, diện tích 99,75m², tổng diện tích sàn 99,75m², cấp công trình cấp 04, số tầng 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 và giấy phép xây dựng số 08 GPXD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ cấp ngày 19/8/2015 đứng tên ông M; Quyền sử dụng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 652m², địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02290 QSDĐ/227QĐ.6UB-ĐL do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/3/2016, đứng tên bà H2 thì ông Lê Đức T1 đã ký với Ngân hàng TMCP A (A1) Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 đối với tài sản là thửa đất số 191, tờ bản đồ số 14, diện tích 1356,1m², địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07970 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011. Sau khi ông M bà L thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) ngày 11/01/2023 thì Ngân hàng TMCP A (A1) đã giải chấp hai tài sản trên.

[11] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022 và 09/11/2022 ghi nhận trên thửa đất 191, tờ bản đồ số 14, diện tích 1356,1m², địa chỉ thôn C, xã Đ, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số BG 065346, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07970 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 có tài sản là Căn nhà cấp 4B, diện tích 90m²; 01 xác nhà vệ sinh, 03 bằng lăng, 01 cây Sanh, 04 cây Cau vua và một số cây trồng khác. Theo lời trình bày của ông M, bà L thì C1 nhà cấp 4B là Nhà thờ Tộc Lê. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã niêm yết Thông báo số 318/2022/TB-TA, ngày 14/11/2022 cho các thành viên Tộc L1 (Chi L) biết để thực hiện quyền nghĩa vụ, nhưng khi hết thời hạn Tòa án không nhận được bất kỳ ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến Căn nhà cấp 04 B trên thửa đất 191. Đồng thời Tòa án đã triệu tập họp lệ ông Lê Đức T1 là chủ sử dụng đất, cũng như các thành viên trong hộ gia đình ông T1 là bà Trần Thị H, anh Lê Đức Nhật T2, anh Lê Đức Nhật T3, anh Lê Đức N3 Đ đến làm việc liên quan đến tài sản thế chấp và tài sản trên đất thế nhưng các đương sự không tham gia. Tại Công văn 2609/UBND-NC, ngày 29/11/2022 của UBND huyện Đ cung cấp xác định tài sản trên thửa đất 191, chưa được cấp quyền sở hữu, trong đó việc xây dựng căn nhà cấp 04B chưa được cấp giấy phép xây dựng. Tại điểm a mục 3 Điều 3 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 thể hiện: ...*“Toàn bộ vật phụ, hoa lợi, lợi tức của tài sản bảo đảm các quyền phát sinh từ tài sản bảo đảm cũng thuộc tài sản bảo đảm (bao gồm nhưng không giới hạn: Cây lâu năm và tài sản khác gắn liền với đất; các trang thiết bị kèm theo công trình xây dựng, số tiền thu được từ việc cho thuê Tài sản bảo đảm..)”*

[12] Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thể hiện:... *“Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, 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 thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật..... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc 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 họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).”*

[13] Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 427B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại

thửa đất số 191, tờ bản đồ số 14 (diện tích 1.356,1 m²); tọa lạc tại thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, sổ vào sổ cấp GCN: CH07980 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 23/06/2011, được công chứng tại Văn Phòng C2, huyện T, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 (số công chứng 809, quyển số 01TP/CC - SCC/HĐGD) và được đăng ký thế chấp tại văn phòng Đ2, tỉnh Bình Thuận ngày 29/11/2018 giữa ông Lê Đức T1 và Ngân hàng TMCP A (A1) có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu phát mãi tài sản là thửa đất số 191 và tài sản trên đất trong trường hợp bị đơn không thanh toán được khoản nợ là có căn cứ. Đối với tài sản là căn nhà cấp 4B và các tài sản khác trên đất các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Đức T1, các thành viên Tộc Lê (Chi L) chứng minh được thuộc quyền sở hữu của mình thì trong quá trình phát mãi được quyền ưu tiên nếu có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

[14] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2022 ghi nhận trên thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938 đứng tên ông Lê Đức M có: “Phần mái vòm có diện tích 37,5m x 10,3m có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn (trong đó có một phần mái vòm có diện tích 3m x 29,1m nằm trên thửa đất 191, tờ bản đồ số 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346 đứng tên ông Lê Đức T1) (bao gồm cả phần nằm trong giới hạn hành lang đường bộ); Phần sân bê tông có diện tích 110,4m² trong đó phần sân thuộc thửa 191 có diện tích 87,3m, phần sân còn lại thuộc thửa đất số 191C có diện tích là 23,1m (đã trừ giới hạn hành lang đường bộ)”.

Trong trường hợp ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L không trả được nợ và A1 yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thửa đất 191, tờ bản đồ số 14 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346 đứng tên ông Lê Đức T1 thì ông M, bà L có trách nhiệm tháo dỡ phần mái vòm có diện tích 3m x 29,1m, phần sân bê tông có diện tích 87,3m nằm trên thửa đất 191; trường hợp không tháo dỡ thì việc phát mãi tài sản bao gồm cả phần mái vòm có diện tích 3m x 29,1m và phần sân bê tông có diện tích 87,3m này.

[15] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã chi tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền 5.600.000 đồng (Năm triệu

sáu trăm ngàn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[16] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[17] Về quyền kháng cáo: Các đương sự, người đại diện của đương sự đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 203; khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 299, 307, 318, 320, 321, 322, 323, 463, 465, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 91, 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi bổ sung năm 2014;

1. Tuyên xử:

1.1 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ gốc 2.900.000.000 đồng (*Hai tỷ chín trăm triệu đồng*), khoản tiền lãi trong hạn 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và phát mãi tài sản đối với các tài sản là Quyền sử dụng thửa đất số 191C, tờ bản đồ số 14, diện tích 249m², địa chỉ **thôn C, xã Đ, huyện Đ** và tài sản gắn liền với đất Nhà ở, diện tích 99,75m², tổng diện tích sàn 99,75m², cấp công trình cấp 04, số tầng 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065938, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07979 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 và giấy phép xây dựng số 08 GPXD do Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đ cấp ngày 19/8/2015 đứng tên ông **Lê Đức M**; Quyền sử dụng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 14, diện tích 652m², địa chỉ thửa đất **xã Đ, huyện Đ** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322751, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số 02290QSĐĐ/227QĐ.6UB-ĐL do UBND huyện Đ cấp ngày 24/12/1996, cập nhật biến động ngày 18/3/2016, đứng tên bà **Trần Thị Bích H1**.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán khoản nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn.

Buộc ông **Lê Đức M**, bà **Nguyễn Thị L** phải thanh toán cho **Ngân hàng TMCP A (A1)** số tiền nợ là 1.597.882.790 đồng (*Một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu tám trăm tám mươi hai ngàn bảy trăm chín mươi đồng*). Trong đó, nợ lãi trong hạn là 72.057.728 đồng (*Bảy mươi hai triệu không trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng*), nợ lãi quá hạn là 1.525.825.062 đồng (*Một tỷ năm trăm hai mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn không trăm sáu mươi hai đồng*).

Trong trường hợp ông **Lê Đức M**, bà **Nguyễn Thị L** không trả được nợ, **Ngân hàng TMCP A (A1)** được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 4027B/18/BL/XXII.1 ngày 29/11/2018 tài sản bảo đảm là thửa đất số 191, tờ bản đồ số 14, diện tích 1356,1m², địa chỉ **thôn C, xã Đ, huyện Đ** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, sổ vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH 07970 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011 và toàn bộ tài sản trên đất.

Đối với tài sản là căn nhà cấp 4B và các tài sản khác trên đất các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Đức T1, các thành viên Tộc Lê (Chi L) chứng minh được thuộc quyền sở hữu của mình thì trong quá trình phát mãi được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng).

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có). Nếu tài sản thế chấp sau khi cản trừ các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A (A1) và chi phí liên quan đến việc thi hành án (nếu có), phần còn lại sẽ được trả lại cho ông Lê Đức T1.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A (A1).

Ngay sau khi ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP A (A1) thì Ngân hàng TMCP A (A1) có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Đức T1 bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 065346, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07970 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 23/6/2011.

2. Chi phí tố tụng:

Ngân hàng TMCP A (A1) không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Ông Lê Đức M bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A (A1) số tiền 5.600.000 đồng (*Năm triệu, sáu trăm ngàn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Ngân hàng TMCP A (A1) không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP A (A1) số tiền 46.989.900 đồng (*Bốn mươi sáu triệu chín trăm tám mươi chín ngàn chín trăm đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003513, ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Ông Lê Đức M, bà Nguyễn Thị L liên đới phải chịu 59.936.483 đồng (*Năm mươi chín triệu chín trăm ba mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi ba đồng*) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự, người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự, người đại diện của đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- C.C. THA.DS huyện Đức Linh;
- Lưu HS, án văn.

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

Trần Đình Trường

