TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH PHÚ** **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2024/DS–ST
Ngày 08/5/2024
V/v tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH PHÚ–TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Ngọc Sơn.
2. Ông Phạm Văn Vũ.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương–Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ngày 08 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 362/2023/TLST–DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2024/QĐST–DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng XD. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T-Chủ tịch HĐTV. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Hoàng Nhật H-Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng XD.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty TCTD VN. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Đình T. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc. Địa chỉ: phố HV, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TCTD VN: Ngân hàng XD. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T-Chủ tịch HĐTV. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Hoàng Nhật H-Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng XD.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Nhật H: Ông Nguyễn Văn T; Ông Nguyễn Ngọc H; Ông Trần Hoàng T; Ông Lê Đình Q; Ông Huỳnh Đức T, Chị Phan Ngọc Ý V- Chức vụ: Ban Công nợ; Địa chỉ liên hệ: Số 10. Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM. Ông T có mặt; Ông H, ông Q, ông T, ông T và chị V vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Minh Đ, sinh năm 1991; Nơi cư trú: ấp TH, xã TP, huyện P, tỉnh Bến Tre và chị Pham Oanh N, sinh năm 1995; Địa chỉ: ấp GH B, xã GT, huyện P, tỉnh Bến Tre. Anh Đ và chị N vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/6/2022, Ngân hàng Thương mại Thương mại Trách Nệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng Xây Dựng) có ký kết hợp đồng tín dụng số 50/2022/LOS22/MG001/HĐTD/090 với anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N. Theo đó, Ngân hàng Xây Dựng cho anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N vay 2.400.000.000 đồng. Để bảo đảm khoản vay trên, cùng ngày 13/6/2022 anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 50/2022/LOS22/MG001/02.1.HĐTC/090 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 50/2022/LOS22/MG001/03.1.HĐTC/090.

Thông tin khoản vay và tài sản bảo đảm chi tiết như sau:

1. Thông tin khoản vay:

Số tiền cho vay: 2.400.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bù đắp tiền mua đất ở.

Thời hạn vay: 240 tháng (từ ngày 14/6/2022 đến ngày 14/6/2042).

Lãi suất cho vay ban đầu: 24 tháng đầu là 9.5%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 14/06/2024. Lãi suất điều chỉnh = (bằng) lãi suất cơ sở 24 tháng (áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất) + (cộng) biên độ 3.7%/năm, nhưng không vượt quá lãi suất cho vay tối đa theo quy định của pháp luật (nếu có).

Lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Thời hạn trả nợ:

+ Nợ gốc: Vào ngày 20 hàng tháng;
+ Nợ lãi: Vào ngày 20 hàng tháng.
+ Nợ gốc được trả thành: 240 kỳ.
+ Số nợ gốc phải trả của mỗi kỳ trả nợ: 10.000.000 đồng.
+ Số dư nợ gốc phải trả của kỳ hạn trả nợ gốc cuối cùng: 10.000.000 đồng.

2. Thông tin tài sản bảo đảm:

Tài sản 1 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: xã Giao Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171. Số vào sổ cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021.

Tài sản 2 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào sổ cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022.

Tài sản 3 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 651192. Số vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tính đến ngày 22/8/2023, anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N đã trả cho Ngân hàng Xây Dựng tổng số tiền là: 207.365.178 đồng, trong đó: Nợ gốc đã trả: 71.515.67 đồng; Nợ lãi đã trả: 135.849.50 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Minh Đ và bà Pham Oanh N đã vi phạm Hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể bắt đầu thời kỳ thanh toán ngày 20/02/2023, anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N đã không đóng nợ gốc, nợ lãi đúng hạn theo quy định. Do đó, ngày 27/6/2023 Ngân hàng Xây Dựng ban hành Quyết định số 933/2023/QĐ-CB về việc chấm dứt việc cho vay và thu hồi nợ trước hạn cả gốc và lãi của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N.

Ngân hàng Xạy dựng yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Ngân hàng Xây Dựng yêu cầu ông Trần Minh Đ và bà Pham Oanh N phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty TCTD VN với tổng số tiền là: 2.630.747.048 đồng. Trong đó: Dư nợ gốc hiện tại 2.328.484.323 đồng, Nợ lãi trong hạn: 280.635.413 đồng, Lãi chậm trả gốc: 4.410.363 đồng. Lãi chậm trả lãi: 17.216.919 đồng.

- Ngân hàng Xây Dựng yêu cầu anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 50/2022/LOS22/MG001/HĐTD/090 đã ký kết với Ngân hàng Xây Dựng kể từ ngày 09/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Công ty TCTD VN.

- Trường hợp anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy dủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Công ty TCTD VN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

+ Tài sản 1 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171. Số vào số cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021.

+ Tài sản 2 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào số cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022.

+ Tài sản 3 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 651192. Sổ vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013.

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N với Công ty TCTD VN. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N thì anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N có trách Nệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Công ty TCTD VN.

Bị đơn anh Phạm Minh Đ và chị Pham Oanh N đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Nều lần các thông báo, quyết định nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn anh Trần Minh Đ cư trú tại 153/3 ấp Thạnh Hoà, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre và chị Pham Oanh N; cư trú tại ấp GHB, xã GT, huyện P, tỉnh Bến Tre. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú theo quy định tại khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tố tụng: Bị đơn anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N đã được Tòa án án tống đạt các văn bản tố tụng đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng anh Đ và bà N đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Đ và chị N.

[4] Về nội dung vụ án: Vào ngày 13/6/2022 Ngân hàng Xây Dựng có ký kết hợp đồng tín dụng 50/2022/LOS22/MG001/HĐTD/090 với anh Đ và chị N. Theo đó, Ngân hàng Xây Dựng cho anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N vay 2.400.000.000 đồng. Để bảo đảm khoản vay trên, cùng ngày 13/6/2022 anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 50/2022/LOS22/MG001/02.1.HĐTC/090 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bảo đảm cho nghĩa vụ của người khác số 50/2022/LOS22/MG001/03.1.HĐTC/090 cho Ngân hàng Xây Dựng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ và chị N đã vi phạm hợp đồng nên ngày 26/9/2023 Ngân hàng Xây Dựng khởi kiện anh Đ và chị N. Ngân hàng

yêu cầu anh Đ và chị Phi phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng nợ gốc và lãi là 2.328.484.323. Ngày 16/11/2023 Ngân hàng Xây Dựng bán toàn bộ nợ và tài sản bảo đảm cho Công ty TCTD VN.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện Công ty TCTD VN với anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N. Xét thấy: Hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng XD với anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N được xác lập trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Đ và chị N đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận làm phát sinh tranh chấp. Lẽ đó yêu cầu khởi kiện của Công ty TCTD VN là có căn cứ nên cần buộc anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N phải có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TCTD VN số tiền cụ thể như sau:

Dư nợ gốc: 2.328.323 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 280.635.413 đồng.

Lãi chậm trả gốc: 4.410.363 đồng.

Lãi chậm trả lãi : 17.216.929đồng.

Anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 50/2022/LOS22/MG001/HĐTD/090 đã ký kết với Ngân hàng Xây Dựng kể từ ngày 09/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Công ty TCTD VN.

[5] Khi anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N trả xong số tiền nêu trên cho Công ty TCTD VN thì Công ty TCTD VN phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N bản gốc: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171, sổ vào số cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021 cấp cho anh Trần Minh Đ thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào số cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trưởng tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022 cho anh Trần Minh Đ thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phủ, tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 651192. Sổ vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013 cho anh Trần Minh Đ thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

[6] Trường hợp anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy dủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Công ty TCTD VN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Tài sản 1 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171. Sổ vào số cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021 cho anh Trần Minh Đ.

- Tài sản 2 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào số cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022 cho anh Trần Minh Đ.

- Tài sản 3 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 651192. Sổ vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013 cho anh Trần Minh Đ.

[7] Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N với Công ty TCTD VN. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N thì anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N có trách Nệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Công ty TCTD VN.

[8] Do Công ty TCTD VN; anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1 tọa lạc xã Giao Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phủ, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31 tọa lạc ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết.

[9] Do yêu cầu khởi kiện của Công ty TCTD VN được chấp nhận nên anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[10] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463, 466 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TCTD VN. Buộc anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N phải có nghĩa vụ liên đới giao cho Công ty TCTD VN là

2.630.747.048 đồng, trong đó: Dư nợ gốc: 2.328.323 đồng. Nợ lãi trong hạn: 280.635.413 đồng. Lãi chậm trả gốc: 4.410.363 đồng. Lãi chậm trả lãi : 17.216.929 đồng.

Anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N còn phải thanh toán toàn bộ nợ lãi và phí phát sinh đối với toàn bộ số nợ còn lại theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 50/2022/LOS22/MG001/HĐTD/090 đã ký kết với Ngân hàng Xây Dựng kể từ ngày 09/5/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Công ty TCTD VN.

2. Khi anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N trả xong số tiền nêu trên cho Công ty TCTD VN thì Công ty TCTD VN phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N bản gốc: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171. Sổ vào số cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021 cấp cho anh Trần Minh Đ, thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào số cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022 cho anh Trần Minh Đ, thuộc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phủ, tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 651192. Sổ vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013 cho anh Trần Minh Đ thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

3.Trường hợp anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy dủ nghĩa vụ trả nợ trên đây thì Công ty TCTD VN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể là:

- Tài sản 1 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1, địa chỉ: xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 036171. Sổ vào số cấp GCN: CS06078, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 13/5/2021 cho anh Trần Minh Đ.

- Tài sản 2 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phủ, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 635366. Số vào số cấp GCN: CS08638, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 02/03/2022 cho anh Trần Minh Đ.

- Tài sản 3 là: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số BO 651192. Sổ vào sổ cấp GCN: CH02474, do Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp ngày 06/5/2013 cho anh Trần Minh Đ.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N với Công ty TCTD VN. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N thì anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết số tiền nêu trên cho Công ty TCTD VN.

5. Do Công ty TCTD VN; anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 1 tọa lạc xã Giao Thạnh. huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 160, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phủ, tỉnh Bến Tre; thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31 tọa lạc ấp Thạnh Hòa, xã Thạnh Phong, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TCTD VN được Chi Cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.639.297 đồng theo biên lai thu số 0007081 ngày 22 tháng 10 năm 2023.

- Anh Trần Minh Đ và chị Pham Oanh N phải liên đới nộp là phải nộp là 84.749.940 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Ngọc Sơn- Phan Thị Cẩm Hồng **Trần Thị Vân**

Nơi nhận:
- VKSND huyện Thạnh Phú;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Vân