

Bản án số: 402/2019/DS-ST
Ngày: 30-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Tiêu Kim Thuận

2. Bà Đỗ Thị A

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mạnh Thị Tú Uyên - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2016 về tranh chấp về hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 152/2019/QĐXX-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 113/2019/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng NN

Địa chỉ: Số 2 đường H, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Chu K, sinh năm: 1967

Địa chỉ: 89/21Bis đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số 2140/UQ-TTSG-HCNS ngày 25/11/2016)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Phạm Thị Bạch T - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV M thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đỗ Anh H, sinh năm: 1986

Địa chỉ: 384/85/1 đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Anh V, sinh năm: 1980

Địa chỉ: 27 đường S, Phường G, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11/5/2018)

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

1/ Ông Đỗ Bình A, sinh năm: 1961

Địa chỉ: 236 đường H2, khu phố 5, phường L, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2/ Bà Trần Thị Kim B, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 4/1/12 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà B:

Ông Đặng Hữu C, sinh năm: 1974

Địa chỉ: 27 đường S, Phường G, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 05/10/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng NN trình bày:

1/ Ngày 16/02/2011, giữa Ngân hàng NN (Ngân hàng) và bị đơn là bà Đỗ Anh H có ký hợp đồng tín số: 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 với hạn mức cao nhất là 6.000.000.000 (sáu tỉ) đồng, theo đó bà H đã vay số tiền 4.200.000.000 đồng (bốn tỉ hai trăm triệu đồng) theo giấy nhận nợ ngày 16/02/2011 và ngày 25/02/2011 với mục đích vay để mua căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 16/02/2011. Nợ gốc sẽ trả vào cuối kỳ trả nợ và lãi sẽ trả định kỳ 06 tháng một lần vào ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng. Tại phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100090/PL01 ngày 16/02/2011, lãi suất các bên thỏa thuận là 17.5%/năm và được điều chỉnh lãi suất nếu Ngân hàng có quy định tăng lãi suất và sẽ thông báo cho bên vay. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đến nay, lãi suất không tăng mà được giảm dần, cụ thể: Lãi trong hạn tính từ ngày 16/02/2011 đến ngày 20/02/2015 là 17.5%/năm, từ ngày 22/02/2012 đến ngày 30/5/2012 là 17%/năm, từ ngày 01/6/2012 đến ngày 10/6/2012 lãi suất là 15.5%, từ ngày 11/6/2012 đến ngày 23/12/2012 lãi suất là 14%/năm, từ ngày 24/12/2012 đến ngày 25/3/2013 lãi suất là 13%, từ ngày 26/3/2013 đến ngày 12/5/2013 là 12%/năm và từ ngày 13/5/2013 đến nay là 10.5%/năm. Từ ngày 17/02/2012, nguyên đơn chuyển toàn bộ số nợ trên thành nợ quá hạn với lãi suất thỏa thuận là 101% lãi suất cùng loại.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà H đã thế chấp cho Ngân hàng nhà và đất tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cho bà Trần Thị Kim B bằng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1900-LCP-201100140/HTVV ngày 16/02/2011, việc thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm và hợp đồng thế chấp không được công chứng theo quy định. Bà H đã đưa toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cho Ngân hàng lưu giữ.

Sở dĩ, tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai vì vào ngày 20/01/2011 giữa bà H và bà B có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng chỉ có hai bên ký xác nhận vì bà H chưa đủ tiền mua nhà nên bà B chưa công chứng sang tên cho bà H, đợi khi bà H vay đủ tiền giao cho bà B sẽ tiến hành sang tên quyền sở hữu thì bà H và Ngân hàng sẽ ký hợp đồng thế chấp theo đúng thủ tục quy định.

Từ ngày ký nhận nợ đến nay, bà H không trả vốn và tiền lãi cho Ngân hàng. Đến ngày 30/9/2019, bà H còn nợ của Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 số tiền gốc là 4.200.000.000 (bốn tỉ, hai trăm triệu đồng) đồng, tiền lãi trong hạn là 4.345.833.333 (bốn tỉ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba) đồng, lãi quá hạn là 36.082.083 (ba mươi sáu triệu, không trăm tám mươi hai ngàn, không trăm tám mươi ba) đồng.

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, vì vậy ngày 17/02/2012, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của bị đơn thành nợ quá hạn.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu bà H trả ngay số tiền nợ là 8.581.915.417 (tám tỉ, năm trăm tám mươi một triệu, chín trăm mười lăm ngàn, bốn trăm mười bảy) đồng (trong đó nợ gốc là: 4.200.000.000 đồng, lãi trong hạn là: 4.345.833.333 đồng và lãi quá hạn là 36.082.083 đồng), đồng thời yêu cầu bà H tiếp tục trả lãi với lãi suất 101% lãi suất vay trong hạn trên số nợ gốc còn phải thi hành theo hợp đồng tín số: 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bà H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cho bà Trần Thị Kim B để để thu hồi nợ.

2/ Ngày 18/8/2011, giữa Ngân hàng NN (Ngân hàng) và bị đơn là bà Đỗ Anh H có ký tiếp hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011.

Bà H đã nhận nợ số tiền 2.233.600.000 (hai tỉ, hai trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm ngàn) đồng vào ngày 18/8/2011 để mua đất trồng cây lâu năm.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 18/8/2011. Nợ gốc sẽ trả vào cuối kỳ trả nợ và lãi suất sẽ trả định kỳ 06 tháng 01 lần. Tại phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100517/PLHD ngày 19/8/2011, lãi suất các bên thỏa thuận là 18 %/năm và được điều chỉnh lãi suất nếu Ngân hàng có quy định tăng lãi suất và sẽ thông báo cho bên vay. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đến nay, lãi suất không tăng mà được giảm dần, cụ thể: Lãi trong hạn tính từ ngày 18/8/2011 đến ngày 21/02/2012 là 18%/năm, từ ngày 22/02/2012 đến ngày 31/5/2012 lãi suất là 17%/năm, từ ngày 01/6/2012 đến ngày 10/6/2012 lãi suất là 15.5%/năm, từ ngày 11/6/2012 đến ngày 23/12/2012 là 14%/năm, từ ngày 24/12/2012 đến ngày 25/3/2013 là 13%/năm, từ ngày 26/3/2013 đến ngày 12/5/2013 là 12%/năm và từ ngày 13/5/2013 đến nay là 10.5%/năm. Từ ngày 01/3/2012, Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ trên thành nợ quá hạn với lãi suất thỏa thuận là 101% lãi suất cùng loại.

Để đảm bảo cho khoản vay của hợp đồng tín số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011, ông Đỗ Bình A đã đứng ra bảo lãnh cho bị đơn vay khoản nợ với số tiền bảo lãnh là 841.600.000 (tám trăm bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh của mình, ông A đã thế chấp quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 bằng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100902 ngày 18/8/2011. Việc thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm và hợp đồng thế chấp không được công chứng theo quy định. Hiện nay, Ngân hàng đang lưu giữ bản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 cấp cho ông Đỗ Bình A.

Đồng thời, để đảm bảo cho khoản vay này, ông Phan L và bà Lý Toàn N đã đứng ra bảo lãnh cho bị đơn vay khoản nợ với số tiền bảo lãnh là 1.392.000.000 (một tỉ, ba trăm chín mươi hai triệu) đồng. Để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh của mình, ông Phan L và bà Lý Toàn N đã thế chấp quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phan L và bà Lý Toàn N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S256451 số vào sổ 00149/1B/QSDD/5112/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2001 bằng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100901 ngày 18/8/2011. Tuy nhiên, trong quá trình khởi kiện tại Tòa án, vào ngày 26/9/2017, ông Phan L và bà Lý Toàn N đã thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh của mình và đã trả đầy đủ số nợ của bà H tương đương với nghĩa vụ

bảo lãnh là 1.399.908.976 đồng nợ gốc và 1.026.091.024 đồng tiền lãi. Ngân hàng đã trả lại toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

Ngày 20/11/2017, Ngân hàng đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ còn lại của hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 sau khi đã trừ đi khoản tiền ông Phan L và bà Lý Toàn N đã thanh toán. Đồng thời rút toàn bộ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Phan L và bà Lý Toàn N.

Cho đến nay, ngoài việc ông Phan L và bà Lý Toàn N đã trả thay cho bà H số tiền 2.246.000.000 đồng (trong đó bao gồm 1.399.908.976 đồng tiền gốc và 1.026.091.024 đồng tiền lãi) thì bà H chưa thanh toán cho Ngân hàng bất kỳ khoản tiền gốc và lãi nào. Tính đến ngày 30/9/2019, bà H còn nợ Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 số tiền 1.646.485.413 (một tỉ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm mười ba) đồng (trong đó nợ gốc là: 833.691.024 đồng và lãi trong hạn là: 798.267.313 đồng, lãi quá hạn là 14.527.075 đồng).

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng, vì vậy ngày 01/3/2012, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ của bị đơn thành nợ quá hạn.

Tại phiên tòa, Ngân hàng yêu cầu bà H trả ngay số tiền nợ 1.646.485.413 (một tỉ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm mười ba) đồng (trong đó nợ gốc là: 833.691.024 đồng và lãi trong hạn là: 798.267.313 đồng, lãi quá hạn là 14.527.075 đồng). Đồng thời, yêu cầu bà H tiếp tục trả lãi với lãi suất 101% lãi suất vay trong hạn trên số nợ gốc còn phải thi hành theo hợp đồng tín số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540.541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 bằng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100902 ngày 18/8/2011, để thu hồi nợ.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Ông Hoàng Anh V trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký vào trang cuối của hai hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 và hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 và xác nhận có ký nhận nợ tổng số tiền là 6.433.600.000 (sáu tỉ, bốn trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Mặc dù vậy, bà H không thực tế cầm tiền mà được Ngân hàng chuyển sang tất toán cho các khoản vay trước đó.

Đối với các tài sản thế chấp, nguyên nhân dẫn đến việc thế chấp các tài sản như nguyên đơn trình bày là do năm 2011, bà H muốn vay số tiền 6.000.000.000 (sáu tỉ) đồng để lấy tiền trả nợ cho các khoản vay trước đó nên giữa bà H và Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011. Giữa bà H và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1900-LCP-201100140/HTVV ngày 16/02/2011 là căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Kim B. Do bà H không phải là chủ tài sản nên để hợp thức hóa việc thế chấp, nhân viên Ngân hàng đã tư vấn cho bà B lập hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2011, chỉ có bà H ký bên mua còn chữ ký bà B thì không biết ai là người ký. Tuy nhiên, bà H đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cấp cho bà B cho Ngân hàng giữ cho đến nay.

Mặc dù đã được thế chấp bằng căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, tuy nhiên Ngân hàng vẫn chỉ duyệt được khoản vay 4.200.000.000 (bốn tỉ, hai trăm triệu) đồng. Bà H đã ký thêm với Ngân hàng hợp đồng tín số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 với số tiền vay là 2.233.600.000 (hai tỉ, hai trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm ngàn) đồng. Bà H được ông Đỗ Bình A bảo lãnh với phạm vi bảo lãnh là 841.600.000 (tám trăm bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn) bằng quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 bằng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100902 ngày 18/8/2011. Đồng thời ông Phan L và bà Lý Toàn N cũng bảo lãnh cho khoản vay này với số tiền bảo lãnh là 1.392.000.000 (một tỉ, ba trăm chín mươi hai triệu) đồng và bà N, ông L đã thế chấp quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S256451 số vào sổ 00149/1B/QSDD/5112/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2001 cấp cho ông Phan L và bà Lý Toàn N bằng hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100901 ngày 18/8/2011. Hiện nay bà N và ông L đã trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi theo nghĩa vụ bảo lãnh của mình.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của của bà H đồng ý trả cho Ngân hàng số nợ gốc là 4.200.000.000 (bốn tỉ, hai trăm triệu) đồng đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 và trả số nợ gốc còn lại là 833.691.024 (tám trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi một ngàn, không trăm hai mươi bốn) đồng đối với hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-

201100517 ngày 18/8/2011. Không đồng ý phát mãi tài sản là căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh vì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Kim B, bà H không có quyền thế chấp tài sản của người khác. Tuy nhiên, bà H đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006, để thu hồi nợ gốc còn lại là 833.691.024 (tám trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi một ngàn, không trăm hai mươi bốn) đồng đồng đối với hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011.

Bà H không đồng ý trả lãi cho Ngân hàng vì các hợp đồng, phụ lục hợp đồng của Ngân hàng nộp cho Tòa án không có chữ ký nháy của bà H ở mỗi trang nên hiện nay bà H không thể xác định được chính xác lãi suất nên bà không đồng ý trả lãi.

- Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim B vắng mặt. Tuy nhiên, tại bản tự khai 04/9/2019, ông C trình bày:

Việc bà B và bà H có thỏa thuận việc mua bán căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh không liên quan đến Ngân hàng. Cho đến nay, căn nhà trên vẫn thuộc quyền sở hữu của bà B. Bà B không thể chấp căn nhà này cho Ngân hàng liên quan đến hợp đồng tín dụng giữa bà H và Ngân hàng, vì vậy việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y để đảm bảo thi hành án cho bà H liên quan đến hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 là trái pháp luật. Đồng thời, tại bản tự khai ông C yêu cầu Ngân hàng trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cấp cho bà Trần Thị Kim B.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Bình A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải cũng như các văn bản tố tụng khác nhưng ông A không nộp tài liệu, chứng cứ cũng như không có văn bản trình bày ý kiến liên quan đến việc giải quyết vụ án mà vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và xét xử vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật về tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý đến khi nghị án là tuân thủ đúng quy định pháp luật, đầy đủ. Nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng quy định pháp luật về tố tụng. Tuy nhiên, người có quyền

lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Bình A đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình Tòa giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay là vi phạm quy định pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả nợ. Không chấp nhận phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn là Ngân hàng NN và bị đơn là bà Đỗ Anh H là tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Xét thấy bị đơn có địa chỉ tại Quận 10, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét văn bản ủy quyền số 2140/UQ-TTSG-HCNS ngày 25/11/2016 của Ngân hàng NN là ủy quyền hợp lệ, nên ông Phạm Chu K có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Xét giấy ủy quyền ngày 11/5/2018 của bà Đỗ Anh H là là ủy quyền hợp lệ, nên ông Hoàng Anh V có đủ tư cách đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Xét giấy ủy quyền ngày 05/10/2017 của bà Trần Thị Kim B là là ủy quyền hợp lệ, nên ông Đặng Hữu C có đủ tư cách đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

Xét thấy, Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Bình A và người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim T là ông Đặng Hữu C vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông A và ông C.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 20/11/2017, nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S256451 số vào sổ 00149/1B/QSDD/5112/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2001 cấp ông Phan L và bà Lý Toàn N. Việc rút một phần yêu cầu là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn.

** Về yêu cầu trả tiền gốc:*

Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc trả số nợ gốc. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự, cụ thể: Bà Đỗ Anh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng NN số tiền nợ gốc là 5.033.691.024 (năm tỉ, không trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, không trăm hai mươi bốn) đồng. Trong đó

đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 là 4.200.000.000 (bốn tỉ, hai trăm triệu) đồng, hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 là 833.691.024 (tám trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi một ngàn, không trăm hai mươi bốn) đồng.

** Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi:*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng: Các hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng không hợp lệ, vì các hợp đồng chỉ có chữ ký của bà H ở trang cuối, không có ký giáp lai từng trang trên hợp đồng nên bà H không đồng ý với mức lãi suất mà Ngân hàng cho rằng hai bên đã thỏa thuận. Vì vậy, bà H không xác định được lãi suất nên không đồng ý trả lãi cho ngân hàng.

- Đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011:

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù tại hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 không có chữ ký giáp lai của bà H nhưng bị đơn đã thừa nhận có ký vào trang cuối của hợp đồng tín dụng, đồng thời bị đơn xác nhận có ký giấy nhận nợ số nợ 4.200.000.000 đồng. Tại giấy nhận nợ lần 1 ngày 16/02/2011 và giấy nhận nợ lần 2 ngày 25/02/2011, giữa bà H và Ngân hàng có xác nhận lại lãi suất là 1.5% tháng, tức là 18%/năm là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011. Mặc dù vậy, tại Điều 1 của phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100090/PL01 ngày 16/02/2011, đã sửa đổi bổ sung Điều 2 của Hợp đồng tín dụng và lãi suất hai bên thỏa thuận là 17.5%/năm và lãi quá hạn bằng 101% lãi suất cùng loại là thấp hơn lãi suất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Hơn nữa, tại phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100090/PL01 ngày 16/02/2011 chỉ có hai mặt trên cùng một tờ giấy, mặt sau của tờ giấy bà H đã ký tên xác nhận, không phải nhiều tờ để bà H có thể ký giáp lai, như vậy việc có ký giáp lai trên từng tờ giấy của phụ lục hợp đồng là không cần thiết.

Tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn, lãi phạt quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo hợp đồng, bị đơn có trách nhiệm trả lãi lãi sẽ trả định kỳ 06 tháng 01 lần vào ngày 26 đến ngày 30 hàng tháng. Tuy nhiên, bị đơn đã không thanh toán đầy đủ tiền lãi khi đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng mà hai bên đã ký.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn tính từ ngày 16/02/2011 và từ ngày 17/02/2012, nguyên đơn chuyển toàn bộ số nợ trên thành nợ quá hạn nên lãi quá hạn tính từ ngày 17/02/2012 với lãi suất là 101% lãi suất cùng loại là đúng theo sự thỏa thuận của các đương sự và đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể:

Lãi trong hạn từ 16/02/2011 đến ngày 30/9/2019 trên số nợ gốc 4.200.000.000 (bốn tỉ, hai trăm triệu) đồng là: 4.345.833.333 (bốn tỉ, ba trăm bốn mươi triệu, tám trăm ba mươi ba ngàn, ba trăm ba mươi ba) đồng.

Lãi quá hạn từ ngày: 17/02/2012 đến ngày 30/9/2019 là: 36.082.083 (ba mươi sáu triệu, không trăm tám mươi hai ngàn, không trăm tám mươi ba) đồng.

- *Đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011:*

Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù tại hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 không có chữ ký giáp lai của bà H nhưng bị đơn đã thừa nhận có ký vào trang cuối của hợp đồng tín dụng, và đã nhận số nợ 2.233.600.000 đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng quy định lãi suất là 20%/năm. Tuy nhiên tại Điều 1 của phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100517/PLHĐ ngày 19/8/2011, đã sửa đổi bổ sung Điều 5 của Hợp đồng tín dụng và lãi suất hai bên thỏa thuận là 18%/năm và lãi quá hạn bằng 101% lãi suất cùng loại là thấp hơn lãi suất hai bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Tại các biên bản làm việc các ngày 03/8/2012 và 12/11/2012, bà H đều xác nhận lại với Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi. Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận ông L và bà Lý Toàn N đã trả cho bà H số nợ lãi của của số tiền ông L bà N bảo lãnh tại hợp đồng tín dụng số: 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011. Như vậy, bà H đã thừa nhận mức lãi suất mà Ngân hàng yêu cầu. Hơn nữa, tại phụ lục hợp đồng số: 1900-LAV-201100517/PLHĐ ngày 19/8/2011 chỉ có hai mặt trên cùng một tờ giấy, mặt sau của tờ giấy bà H đã ký tên xác nhận, không phải nhiều tờ để bà H có thể ký giáp lai, như vậy việc có ký giáp lai trên từng tờ giấy của phụ lục hợp đồng là không cần thiết.

Tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: *“Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”*. Giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lãi suất cho vay trong hạn, lãi phạt quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 thì bị đơn có trách nhiệm trả lãi định kỳ 06 tháng 01 lần. Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn đã không thanh toán đầy đủ tiền lãi khi đến hạn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng mà hai bên đã ký.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn tính từ ngày 18/8/2011 và từ ngày 01/3/2012 nguyên đơn chuyển toàn bộ số nợ trên thành nợ quá hạn nên lãi quá hạn tính từ ngày 01/3/2012 với lãi suất là 101% lãi suất cùng loại là đúng theo sự thỏa thuận của các đương sự và đúng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Cụ thể:

Lãi trong hạn từ 18/8/2011 đến ngày 30/9/2019 là: 798.267.313 (bảy trăm chín mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi bảy ngàn, ba trăm mười ba) đồng

Lãi quá hạn từ ngày: 01/3/2012 đến ngày 30/9/2019 là: 14.527.075 (mười bốn triệu, năm trăm hai mươi bảy nghìn, không trăm bảy mươi lăm) đồng.

- Tại Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì “*tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 mà các bên thỏa thuận*”. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi trên số nợ gốc còn lại của mỗi hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất nợ quá hạn là 101% lãi suất trong hạn, lãi suất vay trong hạn tại thời điểm xét xử là 10.5%/năm. Như vậy, bà H phải chịu tiền lãi trên số tiền nợ gốc còn lại của mỗi hợp đồng kể từ ngày 01/10/2019 cho đến khi trả hết nợ gốc theo mức lãi suất là 10.605%/năm.

** Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:*

- *Đối với quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh:*

Hội đồng xét xử xét thấy: Cả nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận, việc thế chấp căn nhà trên được ký kết bằng hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số: 1900-LCP-201100140/HTTV ngày 16/02/2011 giữa bà Đỗ Anh H và Ngân hàng NN.

Tại khoản 1 Điều 342 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Thế chấp tài sản là việc một bên (gọi là bên thế chấp) dùng tài sản của mình để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự đối với bên kia (gọi là bên nhận thế chấp)...*”. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004, có cơ sở xác định quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị Kim B. Bà B không tiến hành các thủ tục thế chấp căn nhà tại Ngân hàng.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 1900-LCP-201100140/HTTV ngày 16/02/2011 giữa Ngân hàng NN và bà Đỗ Anh H, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà H dùng tài sản của bà B thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng NN để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của mình đối với Ngân hàng NN là trái quy định của pháp luật. Hơn nữa, việc thế chấp không đăng ký giao dịch bảo đảm và hợp đồng thế chấp không được công chứng theo quy định của hợp đồng nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là căn nhà số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở để chấp nhận.

- *Đối với quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m²:*

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 có cơ sở xác định quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m²

thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A, như vậy ông A có quyền bảo lãnh cho bà H vay tiền của nguyên đơn theo thỏa thuận bằng việc thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ bảo lãnh của mình.

Xét hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 1900-LCP-201100902 ngày 18/8/2011 giữa Ngân hàng NN và ông Đỗ Bình A, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thế chấp tài sản của ông A đã được lập thành văn bản, tuy nhiên lại không được chứng nhận của công chứng nhà nước và không được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 130 của Luật đất đai năm 2003.

Tại khoản 3 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký theo quy định của pháp luật thì giao dịch bảo đảm đó có giá trị pháp lý đối với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký*”. Như vậy, việc thế chấp của ông A không được đăng ký nên không có giá trị pháp lý nên không phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh của ông A. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² là không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 cho ông Đỗ Bình A mà hiện nay ngân hàng đang lưu giữ: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến ngày xét xử sơ thẩm, không có đương sự nào có ý kiến hay đặt ra yêu cầu, vì vậy nếu có tranh chấp thì các đương sự có thể khởi kiện thành vụ án khác.

[3]. Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị Kim B:

Người đại diện theo ủy quyền của bà B không có mặt tại phiên tòa nhưng ngày 04/9/2019 có gửi cho Tòa án bản tự khai và tại bản tự khai bà B có yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cấp cho bà Trần Thị Kim B.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà B đã ủy quyền hợp lệ cho người đại diện tham gia tố tụng và đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên bà B cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà B không có mặt, không làm đơn yêu cầu độc lập. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”, bà B lại đưa ra yêu cầu trong bản tự khai vào ngày 04/9/2019 là sau ngày Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của bà B. Nếu cần, bà B có thể khởi kiện Ngân hàng thành vụ án khác.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả nợ gốc và lãi được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 và khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 3 Điều 323, khoản 1 Điều 342 của Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 130 của Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại phường P, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S256451 số vào sổ 00149/1B/QSDD/5112/UB do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/7/2001 cho ông Phan L và bà Lý Toàn N.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc trả số tiền nợ gốc, cụ thể: Bà Đỗ Anh H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng NN số tiền nợ gốc là 5.033.691.024 (năm tỉ, không trăm ba mươi ba triệu, sáu trăm chín mươi một nghìn, không trăm hai mươi bốn) đồng (trong đó: Đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 là 4.200.000.000 đồng và đối với hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 là 833.691.024 đồng)

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả tiền lãi, cụ thể:

- Buộc bà Đỗ Anh H trả cho Ngân hàng NN số tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 là 4.381.915.416 (bốn tỉ, ba trăm tám mươi một triệu, chín trăm mười lăm nghìn, bốn trăm mười sáu) đồng, (trong đó lãi trong hạn là 4.345.833.333 đồng và lãi quá hạn là 36.082.083 đồng);

- Buộc bà Đỗ Anh H trả cho Ngân hàng NN số tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 là 812.794.388 (tám trăm mười hai triệu, bảy trăm chín mươi bốn nghìn, ba trăm tám mươi tám) đồng, (trong đó lãi trong hạn là 798.267.313 đồng và lãi quá hạn là 14.527.075 đồng);

- Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ 01/10/2019 trên số tiền nợ gốc còn lại của hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100090 ngày 16/02/2011 và hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201100517 ngày 18/8/2011 cho đến khi trả hết nợ gốc, theo mức lãi suất 10.605 %/năm.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 4/2/16 đường H, Phường P, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 939/2004 do UBND quận Y cấp ngày 15/3/2004 cho bà Trần Thị Kim B và quyền sử dụng đất ở xã T, huyện N, tỉnh Đ số thửa 540, 541, tờ bản đồ số 24, diện tích 2.104m² thuộc quyền sở hữu của ông Đỗ Bình A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 515342 số vào sổ H01412 do UBND huyện N, tỉnh Đ cấp ngày 27/7/2006 cấp cho ông Đỗ Bình A.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

- Án phí dân sự sơ thẩm: 118.228.400 (một trăm mười tám triệu, hai trăm hai mươi tám ngàn, bốn trăm) đồng, bà Đỗ Anh H chịu.

Ngân hàng NN không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Ngân hàng NN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 61.279.544 (sáu mươi một triệu, hai trăm bảy mươi chín ngàn, năm trăm bốn mươi bốn) đồng theo biên lai thu tiền số 0000718 ngày 29/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

Thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày: Đối với Ngân hàng NN và bà Đỗ Anh H kể từ ngày tuyên án; đối với ông Đỗ Bình A và bà Trần Thị Kim B tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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



Lê Thị Lan

