

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số : 09/2025/DS-ST
Ngày: 17- 01-2025
V/V “tranh chấp hợp đồng tín
dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Văn Ninh.

Ông Huỳnh Thuận.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Thảo- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 358/2024/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP N (tên gọi cũ là Ngân hàng TMCP V) (Ngân hàng).

Địa chỉ: Đường K, phường T, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá T- Chức vụ chuyên viên phòng thu hồi nợ phía nam.

Địa chỉ liên hệ: Đường V, phường 2, thành phố A, tỉnh Long An.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn D.

2. Bà Trần Thị B.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Tuấn P.

2. Bà Trương Thị Ngọc L.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24-7-2024 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bá T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 20/3/2023, Ngân hàng TMCP N (tên gọi cũ là Ngân hàng TMCP V) (Ngân hàng), ký hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị B vay với số tiền 850.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng (kể từ ngày 22/3/2023 đến ngày 21/3/2024), mục đích vay để bổ sung vốn mua thanh long theo hợp đồng tín dụng số HDTD12B202367 ngày 20/3/2023, lãi suất cho vay trong hạn là 13,5%/năm cố định trong 03 tháng đầu, lãi suất nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi chậm trả lãi 10%/năm và được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng, gốc trả cuối kỳ, lãi trả 03 tháng 01 lần theo dư nợ thực tế, trả vào ngày 25 của kỳ trả lãi.

Ông D, bà B đã vi phạm thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, từ ngày 25/01/2024, ông D, bà B không thanh toán vốn gốc và các khoản lãi, phí cho Ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng, các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Mặc dù, Cán bộ Ngân hàng có nhắc nhở ông D, bà B nhiều lần.

Tính đến ngày 17/01/2025 ông D, bà B, chưa thanh toán cho Ngân hàng khoản vốn vay, các khoản lãi của hợp đồng tín dụng, các khoản lãi của giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

Vốn vay gốc là 821.949.983 đồng.

Lãi trong hạn là 57.362.819 đồng.

Lãi chậm trả gốc là 141.895.487 đồng.

Lãi chậm trả lãi là 5.445.457 đồng.

Tổng cộng vốn vay và các khoản lãi là 1.026.653.746 đồng.

Đến nay mặc dù hợp đồng tín dụng đến hạn nhưng ông D, bà B đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng tín dụng trên nên Ngân hàng yêu cầu ông D, bà B phải thanh toán tổng cộng vốn vay và các khoản lãi của hợp đồng tín dụng trên là 1.026.653.746 đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 17/01/2025 được tính theo thỏa thuận của các khoản lãi của hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi ông D, bà B thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.407,3 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 680374 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 04644) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 04/04/2014, cập nhật thay đổi ngày 18/11/2020 do ông D, bà B đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông D, bà B, theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202226 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 747, Quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.441,6 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250523 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05046) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 563,6 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250524 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05045) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông P, bà L và theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202227 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 745, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng thế chấp QSD đất số PL01HDTC12B202227 ngày 20/3/2023 do văn phòng công chứng T công chứng ngày 20/3/2023, số công chứng 659, Quyền số 01-2023/TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông D, bà B thanh toán một lần số tiền vốn vay và các khoản lãi trên cho Ngân hàng.

Trường hợp ông D, bà B không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông D, bà B, ông P, bà L để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ cho ông D, bà B đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi còn thiếu ông D, bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2024 ông Nguyễn Văn D là bị đơn trình bày: Qua lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là đúng, vợ chồng ông còn nợ vốn và các khoản lãi của Ngân hàng. Do vợ chồng lớn tuổi, làm ăn khó khăn nên vợ chồng ông xin Ngân hàng cho vợ chồng ông trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày 14/11/2024 thì ông và bà B trả xong vốn vay và các khoản lãi vay cho Ngân hàng.

Tại biên bản hòa giải ngày 14/11/2024 ông Nguyễn Tuấn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Qua lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là đúng, vợ chồng ông còn nợ vốn và các khoản lãi của Ngân hàng. Do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng ông xin Ngân hàng cho vợ chồng ông trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày 14/11/2024 thì ông và bà L trả xong vốn vay và các khoản lãi vay cho Ngân hàng.

Bà Trần Thị B là bị đơn vắng mặt không lý do.

Bà Trương Thị Ngọc L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngân hàng yêu cầu ông D, bà B trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay, các khoản tiền lãi của các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Do ông D, bà B đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ các khoản tiền lãi của hợp đồng tín dụng với ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông D, bà B trả vốn vay, các khoản tiền lãi là phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

Đối với tài sản thế chấp, trường hợp ông D, bà B không thanh toán trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay, các khoản tiền lãi thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP N (tên gọi cũ là Ngân hàng TMCP L), khởi kiện ông D, bà B, ông P, bà L về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” được quy định tại các điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Ông T có đơn xin xét xử vắng mặt; ông D, bà B, ông P, bà L vắng mặt không có lý do, Tòa án căn cứ vào các điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét thấy Ngân hàng yêu cầu ông D, bà B, phải trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay và các khoản tiền lãi của hợp đồng tín dụng,

tổng cộng là 1.026.653.746 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản không hòa giải được ngày 14/11/2024 ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông D, bà B, ông P, bà L. Ông D đồng ý trả vốn và các khoản lãi cho Ngân hàng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 14/11/2024 nhưng ông D, bà B vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng vốn và các khoản lãi trên.

Tòa án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông D, bà B, ông P, bà L. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông D, bà B, ông P, bà L vẫn vắng mặt không có lý do. Điều đó chứng tỏ ông D, bà B, ông P, bà L đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, nên cần buộc ông D, bà B phải có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng với số tiền là 1.026.653.746 đồng tiền vốn vay và các khoản lãi theo quy định tại các điều 288, 320, 323, 463, 466, 470 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng,

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 17/01/2025 được tính theo thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ, cho đến khi ông D, bà B thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

[3] Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp đối với hợp đồng vay thế chấp bao gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.407,3 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 680374 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 04644) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 04/04/2014, cập nhật thay đổi ngày 18/11/2020 do ông D, bà B đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông D, bà B, theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202226 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 747, Quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.441,6 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250523 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05046) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 563,6 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250524 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05045) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông P, bà L và theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202227 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 745, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng thế chấp QSD đất số PL01HDTC12B202227 ngày 20/3/2023 do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 20/3/2023, số công chứng 659, Quyền số 01-2023/TP/CC-SCC/ HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Nay Ngân hàng yêu cầu ông D, bà B thanh toán một lần số tiền vốn vay và các khoản lãi trên cho Ngân hàng.

Trường hợp ông D, bà B không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông D, bà B, ông P, bà L để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ cho ông D, bà B đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi còn thiếu ông D, bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản.

Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp hợp đồng vay tiếp tục thực hiện đến khi ông D, bà B thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là phù hợp cần chấp nhận.

[5] Từ nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.100.000 đồng, Ngân hàng đã nộp xong, do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông D, bà B, ông P, bà L phải liên đới chịu chi phí này theo quy định tại các điều 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông D, bà B, ông P, bà L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.100.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận, nên Ngân hàng không phải chịu án phí. Ông D, bà B, ông P, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông D, bà B là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông D, bà B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 288, 320, 323, 463, 466, 470, Bộ luật dân sự; các Điều 100, 103 Luật các tổ chức tín dụng.

- Áp dụng Điều 12, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ngân hàng TMCP N (tên gọi cũ là Ngân hàng TMCP V), về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị B, ông Nguyễn Tuấn P, bà Trương Thị Ngọc L.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng tổng cộng vốn vay và các khoản lãi của hợp đồng tín dụng và phụ lục của hợp đồng thế chấp, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là: 1.026.653.746 đồng, trong đó:

Vốn vay gốc là 821.949.983 đồng.

Lãi trong hạn là 57.362.819 đồng.

Lãi chậm trả gốc là 141.895.487 đồng.

Lãi chậm trả lãi là 5.445.457 đồng.

Tổng cộng vốn vay và các khoản lãi là 1.026.653.746 đồng.

Tổng cộng vốn vay và các khoản lãi còn lại của hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là 1.026.653.746 đồng (một tỷ không trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi sáu đồng).

Các khoản lãi phát sinh sau ngày 17/01/2025 được tính theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng cho đến khi ông D, bà B trả xong nợ cho Ngân hàng.

1.2. Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp đối với hợp đồng vay thế chấp bao gồm:

1.2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 44, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.407,3 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 680374 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 04644) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 04/04/2014, cập nhật thay đổi ngày 18/11/2020 do ông D, bà B đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông D, bà B, theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202226 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 747, Quyền số 01-2022/TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

1.2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.441,6 m²; loại đất chuyên trồng lúa, tọa lạc tại xã Long Trì, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250523 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05046) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

1.2.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 10, diện tích 563,6 m²; loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã Long Trì,

huyện Châu Thành, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 250524 (số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN: CH 05045) do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 03/04/2015 do ông P đứng tên GCNQSD đất.

Tài sản này thuộc sở hữu của ông P, bà L và theo Hợp đồng thế chấp QSD đất, tài sản gắn liền với đất số HDTC12B202227 ngày 11/3/2022, do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 11/3/2022, số công chứng 745, Quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD và phụ lục hợp đồng thế chấp QSD đất số PL01HDTC12B202227 ngày 20/3/2023 do văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T công chứng ngày 20/3/2023, số công chứng 659, Quyền số 01-2023/TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Trường hợp ông D, bà B không thanh toán số tiền trên thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ông D, bà B, ông P, bà L để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp và phụ lục hợp đồng thế chấp đã thỏa thuận. Toàn bộ số tiền thu được dùng để thực hiện trả nợ cho ông D, bà B đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi còn thiếu ông D, bà B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết nợ còn lại cho Ngân hàng theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản, các phụ lục hợp đồng thế chấp tài sản.

Phần tài sản đảm bảo cho việc thế chấp hợp đồng vay tiếp tục thực hiện đến khi ông D, bà B, ông P, bà L thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông D, bà B, ông P, bà L có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 2.100.000 đồng (hai triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hằng tháng 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngân hàng được nhận lại 20.115.500 đồng (hai mươi triệu một trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010517 ngày 29 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ông D, bà B, ông P, bà L phải liên đới chịu 42.799.612 đồng (bốn mươi hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm mười hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông D, bà B có đơn xin miễn án phí với lý do là người cao tuổi, nên miễn $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm cho ông D, bà B. Ông P, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 21.399.806 đồng (hai mươi một triệu ba trăm chín mươi chín nghìn tám trăm lẻ sáu đồng).

4. Về kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc

không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh ;
- Viện kiểm sát huyện ;
- Chi cục THA dân sự huyện ;
- Các đương sự ;
- Lưu (hồ sơ, án văn) ;

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

(Đã ký)

Nguyễn Bảo Trí