

Bản án số: **09/2022/DS – ST**

Ngày: **08/9/2022**

*V/v Tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán  
trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng  
thế chấp tài sản*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN, TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Đình Chung

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Bùi Tấn Ba

Bà Phạm Thị Thuận

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Thành Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Ngọc Trí - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2022/TLST – DS ngày 14/01/2022, về việc “*Tranh chấp nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2022/QĐXXST – DS, ngày 01/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2022/QĐST-DS ngày 18/8/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T, số 210 Tr, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn S– Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh N– Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (viết tắt là Ngân hàng TMCP B) – Chi nhánh Dung Quất theo Quyết định số 6650/2017/QĐ – TGD ngày 20/6/2017 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP B về việc Ủy quyền thực hiện hoạt động tổ tụng đối với giám đốc chi nhánh.

Ông Lê Thanh N ủy quyền lại cho ông Nguyễn Văn P – Phó Giám đốc Phòng giao dịch Bình Sơn Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Dung Quất tham gia tố tụng theo Quyết định số 373/2022/QĐ-LPB.DQ, ngày 13/7/2022.

***- Bị đơn:*** Anh Đặng Công Á, sinh năm 1982. (vắng mặt)

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm

1954. (vắng mặt)

Đều trú tại: Xóm T, thôn H, xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngân hàng TMCP B, chi nhánh Dung Quất, phòng giao dịch Bình Sơn (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) cấp tín dụng cho Anh Đặng Công Á theo hợp đồng tín dụng số HDTD4022019409, ngày 24/10/2019, số tiền 170.000.000đồng và hợp đồng tín dụng số HDTD4022019524 ngày 18/12/2019, số tiền 100.000.000đồng. Thời hạn cho vay của hai hợp đồng nêu trên là 12 tháng được tính kể từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân đầu tiên, kỳ hạn trả gốc: Gốc trả cuối kỳ, kỳ hạn trả lãi: Lãi trả hàng tháng theo dư nợ thực tế, lãi suất cho vay trong hạn hiện tại: 9,6%/năm áp dụng trong 03 tháng đầu tiên, các tháng tiếp theo được áp dụng theo phương thức điều chỉnh lãi suất. Phương thức điều chỉnh lãi suất từ tháng thứ 4 trở đi như sau: thả nổi và định kỳ điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi suất cho vay được xác định bằng: Lãi suất huy động tiết kiệm thường 13 tháng, trả lãi cuối kỳ của Ngân hàng TMCP B dành cho khách hàng cá nhân tại thời điểm áp dụng cộng (+) biên độ tối thiểu 3,85%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (ngày chuyển nợ quá hạn là 05/11/2020 và lãi suất áp dụng theo khoản 2.4 điều 2 của HDTD). Đối với dư nợ gốc không trả nợ đúng hạn thì Ngân hàng thu lãi quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, mục đích vay: Cho vay vốn kinh doanh thủy hải sản. Anh Đặng Công Á đã nhận số tiền 270.000.000đồng theo giấy nhận nợ số 4022019409/01 ngày 25/10/2019 và giấy nhận nợ số 4022019524/01 ngày 18/12/2019.

Để đảm bảo khoản vay, Anh Đặng Công Á đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 80, diện tích 98.6m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm T, thôn H, xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 987585, vào sổ cấp GCN số: CS 08193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/05/2017 cho Anh Đặng Công Á theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 110/2019/HĐTC/PGDBìnhSơn ngày 24/10/2019 đã được văn phòng công chứng Bình Sơn công chứng ngày 24/10/2019, được Đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh huyện Bình Sơn vào ngày 24/10/2019 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ngày PL01-110/2019/HĐTC/PGDBìnhSơn ngày 18/12/2019.

Trong quá trình vay vốn, Anh Đặng Công Á vi phạm hợp đồng, không trả nợ vay cho Ngân hàng theo thỏa thuận, tính đến ngày 08/9/2022 số tiền cụ thể như sau: Tiền nợ gốc: 269.995.146đồng; tiền lãi trong hạn 2.727.123đồng; tiền lãi quá hạn 88.986.787đồng; tổng cộng số tiền 361.709.056đồng.

Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Anh Đặng Công Á phải thực hiện nghĩa vụ trả

nợ ngay cho Ngân hàng tổng số tiền 361.709.056đồng, trong đó: Tiền nợ gốc: 269.995.146đồng, tiền lãi trong hạn 2.727.123đồng; tiền lãi quá hạn 88.986.787đồng (tiền lãi tạm tính đến ngày 08/9/2022).

Trong trường hợp Anh Đặng Công Á không trả nợ hoặc chỉ trả được một phần khoản nợ Hợp đồng tín dụng, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số: 80, diện tích 98.6m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 101,9m<sup>2</sup>), địa chỉ xóm T, thôn H, xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG 987585, vào sổ cấp GCN số: CS 08193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 23/05/2017 cho Anh Đặng Công Á để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mãi tài sản đảm bảo không đủ để trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu Anh Đặng Công Á tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi quá hạn phát sinh theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng vay nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo về việc thụ lý vụ án, giấy triệu tập làm việc, thông báo công khai chứng cứ và hòa giải ..... nhưng Anh Đặng Công Á vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phải hồi gửi cho Tòa án.

*Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 13/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Đ trình bày:*

Vào năm 2019, bà có tặng cho con bà là Anh Đặng Công Á quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, diện tích 98,6m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế 101,9m<sup>2</sup>). Bà có xây dựng 01 phần ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và một số cây cối trên thửa đất số 207 trước khi con bà thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng. Bà đang sinh sống tại ngôi nhà này nên bà đề nghị Tòa án giải quyết để bảo vệ quyền lợi cho bà đối với ngôi nhà và các tài sản trên đất của bà.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn tại phiên tòa:***

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Anh Đặng Công Á thanh toán cho Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn như yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ vay thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, diện tích 101,9m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số

110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 24/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ngày PL01-110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 18/12/2019 để thu hồi nợ. Khi xử lý quyền sử dụng đất thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, Bà Nguyễn Thị Đ được ưu tiên nhận chuyển nhượng 101,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, trên đất có một phần ngôi nhà, các công trình phụ và cây cối của Bà Nguyễn Thị Đ. Trường hợp Bà Nguyễn Thị Đ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 101,9m<sup>2</sup> đất thì Bà Nguyễn Thị Đ nhận lại giá trị một phần ngôi nhà và các công trình phụ và cây cối trên 101,9m<sup>2</sup> đất tại giai đoạn thi hành án.

Anh Đặng Công Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn Anh Đặng Công Á, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số HDTD4022019409 ngày 24/10/2019, hợp đồng tín dụng số HDTD4022019524 ngày 18/12/2019; giấy nhận nợ số 4022019409/01 ngày 25/10/2019 và giấy nhận nợ số 4022019524/01 ngày 18/12/2019 thì Anh Đặng Công Á có vay vốn của Ngân hàng TMCP B số tiền 270.000.000đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho Anh Đặng Công Á số tiền 270.000.000đồng. Các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ trên đều do hai bên tự nguyện ký kết và đúng pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Mức lãi suất trong hạn và mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận là phù hợp với lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm ký kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Anh Đặng Công Á không trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc nào. Căn cứ các tài liệu chứng cứ do Ngân hàng xuất trình thì tính đến ngày 08/9/2022, Anh Đặng Công Á còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 361.709.056đồng, trong đó: Tiền nợ gốc: 269.995.146đồng, tiền lãi trong hạn 2.727.123đồng; tiền lãi quá hạn 88.986.787đồng. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu Anh Đặng Công Á trả số tiền nợ gốc của hai hợp đồng tín dụng là 269.996.146đồng, tiền lãi trong hạn 2.727.123đồng; tiền lãi quá hạn 88.986.787đồng là có căn cứ được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm khoản vay:

Để đảm bảo khoản vay tại các hợp đồng tín dụng trên, Anh Đặng Công Á đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, diện tích 98,6m<sup>2</sup> tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi cho Ngân hàng

theo hợp đồng thế chấp số 110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 24/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ngày PL01-110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 18/12/2019. Hợp đồng thế chấp được giao kết tự nguyện và đúng quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 319 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, diện tích 98,6m<sup>2</sup> tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi là có căn cứ được chấp nhận. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 207 có diện tích đo đạc thực tế 101,9m<sup>2</sup>, tăng 3,3m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân xã B xác nhận nguyên nhân biến động diện tích thửa đất là do sai sót trong quá trình đo đạc. Tuy nhiên, ranh giới, mốc giới của thửa đất với các thửa đất liền kề ổn định, không có ai tranh chấp ranh giới, mốc giới nên công nhận theo diện tích đo đạc thực tế là phù hợp. Vì vậy Hội đồng xét xử xác định phần diện tích tăng 3,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, xã B là diện tích mà anh Á đã thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với tài sản trên đất là một phần ngôi nhà cấp IV, diện tích 23m<sup>2</sup>; một phần mái hiên đà tre, lợp tôn kẽm, nền xi măng, diện tích 1,6m<sup>2</sup>, chuồng heo (nay làm kho chứa củi), diện tích 8,1m<sup>2</sup>, bếp củi, nền bê tông, diện tích 4,6 m<sup>2</sup>, một phần nhà vệ sinh có diện tích 3,8m<sup>2</sup>, 01 cái giếng đóng, hàng rào móng xây đá cao 0,5m, có 03 trụ bê tông (kt 10cm x 10cm x 2,1m), kéo lưới B40 cao 1,4m, tường rào xây gạch cao 1,7m -1,9m, 03 cây na, 02 cây xoài, 02 cây chanh, 01 cây bơ, 01 cây nhãn, 01 cây nhàu, 01 cây đu đủ là của Bà Nguyễn Thị Đ không thể chấp cho Ngân hàng. Đại diện của Ngân hàng cũng thừa nhận tài sản trên đất là của bà Đ, không thể chấp cho Ngân hàng. Căn cứ khoản 2 Điều 325 Bộ luật dân sự 2015, khi xử lý quyền sử dụng đất, Bà Nguyễn Thị Đ được ưu tiên nhận chuyển nhượng lại diện tích 101,9m<sup>2</sup> đất, trên diện tích 101,9m<sup>2</sup> đất có một phần ngôi nhà, các công trình phụ và cây cối nêu trên của Bà Nguyễn Thị Đ. Trường hợp Bà Nguyễn Thị Đ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,9m<sup>2</sup> thì Bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại giá trị một phần ngôi nhà và các công trình phụ và cây cối trên diện tích 101,9m<sup>2</sup> đất tại giai đoạn thi hành án.

[3] Về án phí: Anh Đặng Công Á phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.085.453 đồng (361.709.056đồng x5%). Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.610.557đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn Anh Đặng Công Á phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ngân hàng TMCP B đã nộp tạm ứng 6.000.000đồng và đã chi phí xong nên buộc bị đơn Anh Đặng Công Á phải trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 6.000.000đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 266, Điều 267 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều

325, Điều 463, Điều 466, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 2, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B.

1.1. Buộc Anh Đặng Công Á có nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP B các khoản nợ sau đây:

1.1.1. Trả nợ vay theo hợp đồng hợp đồng tín dụng số HDTD4022019409 ngày 24/10/2019, tổng số tiền là 227.909.227đồng (*hai trăm hai mươi bảy triệu, chín trăm linh chín nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng*), trong đó: Tiền nợ gốc là 169.995.146đồng, tiền lãi quá hạn là 57.914.081đồng.

1.1.2. Trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng số HDTD4022019524 ngày 18/12/2019, tổng số tiền là 133.799.829đồng (*một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm hai mươi chín đồng*), trong đó: Tiền nợ gốc là 100.000.000đồng, tiền lãi trong hạn là 2.727.123đồng, tiền lãi quá hạn là 31.072.706đồng.

Kể từ ngày 09 tháng 9 năm 2022, Anh Đặng Công Á còn phải tiếp tục trả tiền lãi cho Ngân hàng TMCP B khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HDTD4022019409 ngày 24/10/2019, hợp đồng tín dụng số HDTD4022019524 ngày 18/12/2019 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ gốc.

1.2. Trường hợp Anh Đặng Công Á không trả nợ hoặc trả không đầy đủ các khoản nợ như trên cho Ngân hàng TMCP B theo hợp đồng tín dụng số HDTD4022019409 ngày 24/10/2019, hợp đồng tín dụng số HDTD4022019524 ngày 18/12/2019 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, có diện tích đo đạc thực tế là 101,9m<sup>2</sup> theo hợp đồng thế chấp số 110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 24/10/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số ngày PL01-110/2019/HĐTC/PGDBinhSon ngày 18/12/2019.

Khi xử lý quyền sử dụng đất thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, Bà Nguyễn Thị Đ được ưu tiên nhận chuyển nhượng diện tích 101,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 80, tại xã B, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi, trên đất có một phần ngôi nhà, các công trình phụ và cây cối của Bà Nguyễn Thị Đ. Trường hợp Bà Nguyễn Thị Đ không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 101,9m<sup>2</sup> thì Bà Nguyễn Thị Đ nhận lại giá trị một phần ngôi nhà cấp IV, diện tích 23m<sup>2</sup> (được ký hiệu là g trong sơ đồ bản vẽ); một phần mái hiên đà tre, lợp tôn kẽm, nền xi măng, diện tích 1,6m<sup>2</sup> (được

ký hiệu là t trong sơ đồ bản vẽ); chuồng heo (nay làm kho chứa củi), diện tích 8,1m<sup>2</sup> (được ký hiệu là B trong sơ đồ bản vẽ); bếp củi, nền bê tông, diện tích 4,6 m<sup>2</sup> (được ký hiệu là A trong sơ đồ bản vẽ); một phần nhà vệ sinh có diện tích 3,8m<sup>2</sup> (được ký hiệu là C trong sơ đồ bản vẽ); 01 cái giếng đóng; hàng rào móng xây đá cao 0,5m, có 03 trụ bê tông (kt 10cm x 10cm x 2,1m), kéo lưới B40 cao 1,4m được giới hạn từ điểm 7- 8; tường rào xây gạch cao 1,7m -1,9m được giới hạn từ điểm 8-9-10-1; 03 cây na, 02 cây xoài, 02 cây chanh, 01 cây bơ, 01 cây nhãn, 01 cây nhàu, 01 cây đu đủ trên 101,9m<sup>2</sup> đất tại giai đoạn thi hành án.

*(Có sơ đồ thửa đất và các tài sản trên đất kèm theo và là một bộ phận không tách rời của Bản án).*

Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì Anh Đặng Công Á phải tiếp tục trả nợ số tiền còn lại cho đến khi trả nợ xong tất cả số tiền nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đặng Công Á có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 18.085.453đồng (*mười tám triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn, bốn trăm năm mươi ba đồng*).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.610.557đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001489 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Anh Đặng Công Á phải hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc cho Ngân hàng TMCP B số tiền 6.000.000đồng (*sáu triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án là chi phí tố tụng 6.000.000đồng) cho đến khi thi hành xong, hàng 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014 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 2008, các Điều 7, 7a, 7b của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự 2008.

4. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP B có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 08/9/2022). Anh Đặng Công Á, Bà Nguyễn Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa, được

quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKS ND huyện Bình Sơn;
- Chi cục THADS huyện Bình Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Võ Đình Chung**