TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1144/2025/DS-ST
Ngày: 30/6/2025
V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên toà: Bà Trịnh Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 2855/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4359/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5349/2025/QĐST-DS ngày 06/6/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH Một thành viên P1

Địa chỉ: Tầng A, Tầng A và Tầng A, Tòa nhà Hanoi Tungshing S, Số B N, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1984, địa chỉ: Tầng trệt và Phòng 103 (tầng 1) Cao Ốc Z, số E đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 (Giấy ủy quyền số 262/2024/CRD –HCM/TAND ngày 15/5/2024) (có yêu cầu vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1980 (vắng mặt)

HKTT: Số 56 đường 475 Tổ 17, Khu phố 5, phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Căn hộ D1-10-10 Block D – Tòa nhà Chung cư T, số E Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH X (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 và trình bày tiếp theo của bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền thì:

Ngày 19/10/2018, Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 và ông P ký Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 với hạn mức là 1.700.000.000đồng. Mục đích vay: để tài trợ /hoàn lại một phần lên đến 80% (tương đương 1.700.000.000đồng) cho chí phí mua căn hộ số D (đơn nguyên D, tầng số 10, căn 10) thuộc Block D, thuộc nhà chung cư T, số E Đ, phường P, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh với giá mua 2.147.185.600 đồng.

Lãi suất: 7.5%/năm cho năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ năm thứ 2 lãi suất 2.5%/ năm + lãi suất tiền gửi có kỳ hạn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ loại lãnh lãi cuối kỳ. Thời hạn vay: 240 tháng. Nợ gốc phải được hoàn trả vào ngày 10 hàng tháng một khoản tiền bằng nhau trong vòng 240 tháng (có điều chỉnh ở lần trả cuối cùng nếu cần thiết). Lãi vay phải được thanh toán vào ngày 10 hàng tháng (chu kỳ từ ngày 11 tháng này đến ngày 10 tháng sau)

Để bảo đảm cho khoản vay trên ông P đã thế chấp cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/D-GH-18 ngày 11/09/2018 đối với căn hộ số D1-10-10

Ngày 23/10/2018, Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 đã giải ngân cho ông P số tiền 1.594.557.850đồng.

Tuy nhiên ông P đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ:

Đến nay ông P mới thanh toán được 411.220.000đồng nợ gốc.

Lãi trong hạn: Ông P thường xuyên chậm thanh toán các khoản lãi đến hạn và cho đến ngày 14/03/2024 ông P đã dừng việc trả lãi. Tính đến ngày 14/03/2025, tổng số tiền lãi phát sinh là 188.514.181đồng

Lãi quá hạn trên gốc chậm trả: Theo Phụ lục 1, Điều 2 của hợp đồng tín dụng, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất hiện đang áp dụng với khoản vay. Tính đến ngày 14/03/2025, tổng lãi quá hạn trên kỳ gốc chậm trả là 5.321.657 đồng.

Tiền lãi quá hạn trên tiền lãi chậm trả: Tính đến ngày 14/03/2025 lãi quá hạn trên lãi chậm trả là 14.786.409đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông P thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi quá hạn tạm tính đến hết ngày 14/03/2025 của khoản vay là 1.391.960.097 đồng trong đó: Nợ gốc là 1.183.337.850đồng, lãi trong hạn:188.514.181 đồng, lãi quá hạn: 5.321.657đồng, lãi trên tiền lãi trên nợ gốc trong hạn còn chưa thanh toán là 14.786.409đồng.

Ngoài ra, ông P còn phải chịu tiền lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/D-GH-18 ngày 11/09/2018 đối với căn hộ số D thuộc nhà Chung cư T đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ để thanh toán thì ông Nguyễn Văn P còn phải thanh toán cho đến khi xong khoản nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập nhưng ông P không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về nội dung giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập nhưng người đại diện hợp pháp của Công ty không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về nội dung giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố thủ Đức phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 yêu cầu ông Nguyễn Văn P thanh toán cho Ngân hàng số tiền tính đến ngày 30/6/2025 là 1.435.303.398đồng trong đó nợ gốc là 1.183.337.850đồng, lãi là 251.965.548đồng trong đó lãi trong hạn là 223.577.408 đồng, lãi quá hạn là 7.460.545đồng và lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 20.927.595đồng.

Ông Nguyễn Văn P còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Về án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu 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:

Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Nguyễn Văn P hiện cư trú tại thành phố T, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn khởi kiện của Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 phù hợp quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 do bà Nguyễn Thị Mỹ H là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin vắng mặt nên Tòa án căn cứ vào Khoản 1 Điều 228 Tòa án vẫn xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

Theo Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 giữa Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 và ông Nguyễn Văn P thì Ngân hàng cho ông P vay với hạn mức 1.700.000.000đồng, thời hạn vay 240 tháng. Mục đích vay: để tài trợ vay mua nhà. Lãi suất: 7.5%/năm cho năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ năm thứ 2 lãi suất 2.5%/ năm + lãi suất tiền gửi có kỳ hạn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ loại lãnh lãi cuối kỳ niêm yết tại Ngân hàng. Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng một lần.

Thực hiện hợp đồng, ngày 23/10/2018, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.594.557.850đồng vào số tài khoản 0300140007353 của ông Nguyễn Văn P tại Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 theo Văn bản đề nghị rút tiền hình thức tài trợ vay mua nhà số HCM/000707/18 ngày 23/10/2018 của ông Nguyễn Văn P.

Thực hiện nghĩa vụ thanh toán của ông P: Theo trình bày và tại bảng tính nợ gốc và lãi vay đã trả từ ngày mà Ngân hàng cung cấp thì đến ngày 28/8/2024, ông P thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 411.220.000đồng và nợ lãi là 646.261.553đồng. Từ ngày 11/8/2023, ông P không thanh toán lãi cho Ngân hàng. Từ ngày 29/12/2023 đến nay, ông Nguyễn Văn P không thanh toán khoản tiền gốc cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng đã nhiều lần phát hành thư nhắc nợ và gọi điện thông báo cho ông P nhưng ông P không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán. Ngày 18/6/2024, Ngân hàng phát hành thông báo thu hồi nợ trước hạn và khởi kiện. Ông P có thông báo cho Ngân hàng có đơn xin tất toán công nợ nhưng ông P cũng không thực thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Như vậy, ông P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Căn cứ theo điều khoản và điều kiện vay đính kèm Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản cấp tín dụng chưa thanh toán khi bên vay vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng cũng đã thông báo cho ông P về nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Nguyễn Văn P vẫn không thực hiện. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông P thanh

toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn chưa thanh toán là phù hợp quy định của pháp luật.

Về số tiền nợ gốc, theo trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ kèm theo thì xác định Ngân hàng đã giải ngân cho ông Nguyễn Văn P số tiền 1.594.557.850đồng vào số tài khoản 0300140007353 của ông Nguyễn Văn P tại Ngân hàng TNHH Một thành viên P1. Sau khi nhận tiền giải ngân thì ông Nguyễn Văn P chỉ thanh toán được 411.220.000đồng nợ gốc. Như vậy, ông P còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.594.557.850đồng - 411.220.000đồng = 1.183.337.850đồng.

Về nợ lãi, theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng thì lãi suất 7.5%/năm cho năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ năm thứ 2 lãi suất 2.5%/ năm + lãi suất tiền gửi có kỳ hạn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ loại lãnh lãi cuối kỳ niêm yết tại Ngân hàng. Lãi suất được điều chỉnh 6 tháng một lần.

Lãi trong hạn được tính như sau:

Từ ngày 11/8/2023 đến ngày 30/9/2023 với lãi suất 11.8%/năm là 20.192.086đồng.

Từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/3/2024 với lãi suất 10.6%/năm là 63.835.749đồng.

Từ ngày 01/4/2024 đến ngày 30/9/2024 với lãi suất 9.2%/năm là 54.582.674đồng.

Từ ngày 01/10/2024 đến ngày 30/6/2025 với lãi suất 9.6%/năm là 84.966.900đồng.

Tổng tiền lãi trong hạn từ ngày 11/8/2023 đến 30/6/2025 là: 20.192.086đồng +63.835.749đồng + 54.582.674đồng + 84.966.900đồng = 233.577.408đồng

Ngân hàng yêu cầu tính lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn trên số tiền nợ gốc quá hạn chưa thanh toán là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng.

Ngân hàng yêu cầu tính lãi quá hạn từ ngày 11/8/2023 đến ngày 30/6/2025 thêm 50% lãi trong hạn trên số tiền nợ gốc quá hạn chưa thanh toán với số tiền 7.460.545 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu ông P trả lãi quá hạn trên tiền lãi chậm trả: Tuy tại phần yêu cầu của đơn khởi kiện Ngân hàng chỉ ghi yêu cầu ông P trả nợ lãi quá hạn là 136.143.555đồng. Tuy nhiên, tại phần trình bày thể hiện trong số tiền lãi quá hạn 136.143.555đồng gồm tiền lãi quá hạn trên nợ gốc chậm

trả và lãi quá hạn trên lãi chậm trả. Ngân hàng cũng đã đóng tạm ứng án phí cho phần yêu cầu này.

Tuy Ngân hàng ghi là lãi quá hạn trên tiền lãi chậm trả nhưng thực chất Ngân hàng yêu cầu tính lãi 10% trên tiền lãi trên nợ gốc còn chưa thanh toán là phù hợp theo quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao.

Ngân hàng yêu cầu tính tiền lãi trên nợ lãi trên nợ gốc còn chưa thanh toán từ ngày 11/8/2023 đến 30/6/2025 là 20.927.959đồng là có có sở chấp nhận.

Tổng vốn và lãi ông P còn phải thanh toán cho Ngân hàng là 1.183.337.850đồng + 233.577.408đồng + 7.460.545 đồng +20.927.959đồng = 1.435.303.398 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay thì ông Nguyễn Văn P và Ngân hàng TNHH MTV P1 ký Hợp đồng thế chấp số PBVN-HCM/000707/18 ngày 19/10/2018, theo nội dung Hợp đồng thế chấp thì ông Nguyễn Văn P thế chấp Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/D-GH-18 ngày 11/09/2018 đối với căn hộ số D (Đơn nguyên D, tầng 10, căn số 10), thuộc Block D (Block BEETHOVEN) - thuộc nhà Chung cư T số E đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thế chấp được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2018, Ngân hàng TNHH MTV P1, Công ty TNHH X và ông Nguyễn Văn P ký Thỏa thuận ba bên số TTBB/HCM/000707/18 ngày 22/10/2018 với nội dung: Ông Nguyễn Văn P và Công ty TNHH X đã ký Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/DGH-18 ngày 11/9/2018 đối với căn hộ D (Đơn nguyên D, tầng A, căn số 10), thuộc Block D (Block BEETHOVEN) - thuộc nhà Chung cư T số E đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và đề nghị sẽ thanh toán một phần giá mua thông qua khoản vay Ngân hàng theo chương trình hợp tác giữa Chủ đầu tư và Ngân hàng. Theo nội dung thỏa thuận tại Khoản 3.5 Điều 3 của thỏa thuận thì: Ngân hàng sẽ phối hợp với Khách hàng thực hiện thủ tục thế chấp căn hộ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau khi đã nhận Giấy chứng nhận) và được quyền xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp Khách hàng vi phạm Hợp đồng tín dụng, căn cứ vào nội dung hợp đồng thế chấp có liên quan được ký kết giữa Ngân hàng và Khách hàng.

Như vậy, ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền 1.435.303.398 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.183.337.850đồng, nợ lãi là

251.965.548đồng, trong đó lãi trong hạn 223.577.408 đồng, lãi quá hạn là 7.460.545đồng, lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 20.927.595đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông P còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 giữa Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 và ông Nguyễn Văn P cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Nguyễn Văn P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/D-GH-18 ngày 11/09/2018 đối với căn hộ số D (Đơn nguyên D, tầng 10, căn số 10), thuộc Block D (Block BEETHOVEN) - thuộc nhà Chung cư T số E đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số PBVN-HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 và Thỏa thuận ba bên số TTBB/HCM/000707/18 ngày 22/10/2018.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Văn P phải nộp trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng.

Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có cơ sở

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 292, 295, 298 299, 463 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Luật Phí, lệ phí năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên P1

Ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 số tiền 1.435.303.398 đồng, trong đó: Nợ gốc là 1.183.337.850đồng, nợ lãi là 251.965.548đồng, trong đó lãi trong hạn 223.577.408 đồng, lãi quá hạn là 7.460.545đồng, lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 20.927.595đồng theo Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 ngày 19/10/2018.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn P còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng Tín dụng số HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Sau khi ông Nguyễn Văn P thanh toán xong số tiền nợ trên thì Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp số PBVN-HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 mà Ngân hàng đang giữ cho ông Nguyễn Văn P.

Trường hợp ông Nguyễn Văn P không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 147/HĐCC/D-GH-18 ngày 11/09/2018 đối với căn hộ số D (Đơn nguyên D, tầng 10, căn số 10), thuộc Block D (Block BEETHOVEN) - thuộc nhà Chung cư T số E đường Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp số PBVN-HCM/000707/18 ngày 19/10/2018 và Thỏa thuận ba bên số TTBB/HCM/000707/18 ngày 22/10/2018 để thu hồi nợ.

Nếu sau khi phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông Nguyễn Văn P còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng ông Nguyễn Văn P phải nộp. Ông Nguyễn Văn P phải hoàn trả lại số tiền trên cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P phải nộp số tiền 55.059.102đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.792.221đồng theo Biên lai thu số 0067791 ngày 05 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

3. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008(sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu:VP, hồ sơ.

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

Trần Thị Thanh