TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 398/2023/DS-ST
Ngày: 27-9-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Hoàng Việt

2. Ông Nguyễn Như Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Hà Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 273/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q

Trụ sở: Số 28C-28D phố B, phường H, quận H, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1980; ông Lôi Quốc D, sinh năm 1988 (Giấy ủy quyền số 86/2023/ UQ – NC ngày 26/5/2023 của Ngân hàng TMCP Q).

Cùng địa chỉ: Số 151 đường N, phường V, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Trung K, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 4 đường D1-Urbis, ấp 3, xã A, thành phố B, tỉnh Đ; nơi cư trú: Số 49/10A đường P, tổ 16, khu phố 2, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Căn hộ 402-B1 (tầng 4) chung cư 2-3, khu phố 3, phường H, thành phố B, tỉnh Đ; nơi cư trú: Số 49/10A đường P, tổ 16, khu phố 2, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ V

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1980; bà Nguyễn Thị Kim N (Giấy ủy quyền số 24/2020/GUQ-VUG ngày 01/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ V).

Cùng địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Pearl Plaza, số 561A đường Đ, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông Lôi Quốc D, bà Nguyễn Thị Mỹ L có mặt tại phiên tòa, ông Lê Trung K, bà Lê Thị T, bà Trần Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim N vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện 15/5/2021 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q và quá trình giải quyết vụ án ông Lôi Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/3/2018, ông Lê Trung K và bà Lê Thị T có ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây viết tắt Ngân hàng Q) - Chi nhánh Sài Gòn Hợp đồng cho vay số 113/18/HĐCV-9323 để vay số tiền 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu) đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua căn hộ số R1_02-31, tầng 2, khối Ruby 1, thuộc dự án Khu Trung tâm Thương mại - Dịch vụ và Biệt thự Aloha Beach Village tại xã T, huyện, tỉnh B (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ALH_R1-02-31/HĐMB - Căn hộ Ruby 1- Aloha Beach Village ngày 11/12/2017). Thời hạn vay là 192 tháng tính từ ngày tiếp theo kể từ ngày giải ngân khế ước nhận nợ đầu tiên. Thời hạn cụ thể quy định tại khế ước nhận nợ (từ ngày 01/3/2018 đến ngày 01/3/2034). Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 01/3/2019 là 8,5%/năm. Lãi suất kỳ tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần theo công thức LSV bằng (=) lãi suất cơ sở tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 3,9%/năm. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi chậm trả lãi là 10%/năm (365 ngày) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với ngày chậm trả.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Q - Chi nhánh Sài Gòn đã giải ngân cho ông Lê Trung K và bà Lê Thị T nhận đủ số tiền là 610.158.082 đồng, theo Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là Quyền tài sản của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T (phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số ALH_R1-02-

31/HĐMB - Căn hộ Ruby 1- Aloha Beach Village, thuộc dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ và Biệt thự, căn hộ bán hoặc cho thuê Aloha Beach Village; toạ lạc tại xã T, huyện H, tỉnh B; ký kết ngày 11/12/2017, giữa ông Lê Trung K và bà Lê Thị T với Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ V). Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 141/18/HĐTC-9323 ký ngày 01/3/2018 với NGÂN HÀNG Q; được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/3/2018 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, kể từ ngày nhận nợ 01/3/2018 đến ngày 18/8/2022, ông Lê Trung K và bà Lê Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng Q được số tiền là 267.350.500 đồng (trong đó nợ gốc 140.897.057 đồng; lãi trong hạn 126.139.214 đồng; lãi quá hạn 314.229 đồng), sau đó thì ngưng không thanh toán, để khoản vay theo hợp đồng nêu trên quá hạn từ ngày 25/02/2020. Ngân hàng Q đã đôn đốc, nhắc nợ nhiều lần, nhưng ông Lê Trung K, bà Lê Thị T vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng Q, nên ngày 30/11/2020 Ngân hàng Q đã ra Thông báo cho ông K và bà T về việc thu hồi nợ và xử lý tài sản bảo đảm.

Do ông Lê Trung K và bà Lê Thị T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, cam kết trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng Q, nên Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà T phải trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 746.561.291 đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày 28/9/2023 ông K và bà T còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, cho đến khi ông K và bà T trả dứt nợ cho Ngân hàng Q.

Trường hợp ông Lê Trung K và bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Q. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Q thì ông Lê Trung K và bà Lê Thị T có trách nhiệm tiếp tục hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng Q.

Đối với bị đơn là ông Lê Trung K và bà Lê Thị T: Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng ông K và bà T vẫn không có mặt theo giấy triệu tập, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và ông K, bà T cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ V: Tòa án đã tống đạt hợp lệ cho người đại diện theo ủy

quyền là bà Trần Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim N thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q; giấy triệu tập đương sự và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (lần 2), nhưng bà Liên và bà Ngân vẫn không có mặt theo giấy triệu tập và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Ông Lôi Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu của Ngân hàng Q, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 746.561.291 đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày 28/9/2023 ông K và bà T còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, cho đến khi ông K và bà T trả dứt nợ cho Ngân hàng Q.

Trường hợp ông Lê Trung K và bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T theo Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Q.

- Bị đơn ông Lê Trung K và bà Lê Thị T đã được triệu tập hợp lệ lần 2, nhưng vắng mặt không lý do.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Kim N đã được triệu tập hợp lệ lần 2, nhưng vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý; việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến 97 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ

luật Tố tụng dân sự 2015 vì vắng mặt không lý do trong suốt quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án mặc dù đã được triệu tập hợp lệ;

- Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày 27/9/2023, tổng số tiền là 746.561.291 đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng).

Trong trường hợp ông Lê Trung K và bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng Q được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải trả các khoản nợ phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018; Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018. Xét đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng, bị đơn cư trú tại Quận 7. 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa ngày 07/9/2023 và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Lê Trung K, bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim N vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về áp dụng pháp luật nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q về việc yêu cầu ông Lê Trung K, bà Lê Thị T phải trả cho Ngân hàng Q tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 746.561.291 đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng). Trả một lần ngay khi

bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày 28/9/2023 ông K và bà T còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ đã ký nêu trên, cho đến khi ông K và bà T trả dứt nợ cho Ngân hàng Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ Hợp đồng cho vay số 113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018; Khế ước nhận nợ số: 01/KUNN/113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018 đã có đủ cơ sở xác định ông Lê Trung K và bà Lê Thị T có vay của Ngân hàng Q tổng số tiền là 610.158.082 đồng với mục đích để thanh toán tiền mua căn hộ. Xét thỏa thuận của các bên về lãi suất là phù hợp quy định tại Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010.

[3.2] Căn cứ Bảng kê tính lãi các khoản vay của Ngân hàng Q và xác định của đại diện Ngân hàng Q tại Biên bản về việc không tiến hành hòa giải được ngày 15/8/2023, kể từ ngày nhận nợ 01/3/2018 đến ngày 18/8/2022, ông Lê Trung K, bà Lê Thị T đã thanh toán cho Ngân hàng Q được số tiền là 267.350.500 đồng (trong đó nợ gốc 140.897.057 đồng; lãi trong hạn 126.139.214 đồng; lãi quá hạn 314.229 đồng), để nợ quá hạn từ ngày 25/02/2020. Căn cứ Bảng tính gốc, lãi khách hàng Lê Trung K của Ngân hàng Q lập ngày 27/9/2023 xác định, tính đến ngày 27/9/2023 thì ông Lê Trung K và bà Lê Thị T còn nợ Ngân hàng Q tổng số tiền là 746.561.291 đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng).

Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Lê Trung K và bà Lê Thị T có vay và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay, tiền lãi hàng tháng mà các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và Khế ước nhận nợ nêu trên, nên yêu cầu của Ngân hàng Q về việc buộc ông K và bà T phải trả toàn bộ tiền nợ gốc và nợ lãi như đã nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực là có căn cứ, được chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 141/18/HĐTC-9323 ký ngày 01/3/2018 thì yêu cầu của Ngân hàng Q về xử lý tài sản thế chấp là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật dân sự 2015, nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của Ngân hàng Q được chấp nhận, nên ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 33.862.452 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Trung K và bà Lê Thị T chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 đồng. Do Ngân hàng Q đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên ông K và bà T phải

nộp số tiền 15.000.000 đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng Q theo quy định tại Điều 157, Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ V: Tòa án đã triệu tập người đại diện theo ủy quyền đến Tòa án để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q, nhưng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q. Do đó, Trường hợp có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp (là Quyền tài sản của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số ALH_R1-02-31/HĐMB - Căn hộ Ruby 1- Aloha Beach Village, thuộc dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ và Biệt thự, căn hộ bán hoặc cho thuê Aloha Beach Village; toạ lạc tại xã T, huyện H, tỉnh B; ký ngày 11/12/2017, giữa ông Lê Trung K và bà Lê Thị T với Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ V) thì có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 299, Điều 323, Điều 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng TMCP Q.

1.1. Buộc ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phải trả cho Ngân hàng TMCP Q tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 746.561.291 (bảy trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi mốt ngàn hai trăm chín mươi mốt) đồng (trong đó nợ gốc: 469.261.025 đồng; lãi trong hạn: 217.443.927 đồng; lãi quá hạn: 21.948.628 đồng; lãi chậm trả lãi: 37.907.711 đồng). Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên đương sự thi hành bản án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 28/9/2023, ông Lê Trung K và bà Lê Thị T còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số 113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018; Khế

ước nhận nợ số: 01/KUNN/113/18/HĐCV-9323 ngày 01/3/2018 cho đến khi trả xong khoản nợ gốc này.

1.2. Ngay khi ông Lê Trung K và bà Lê Thị T trả dứt nợ thì Ngân hàng TMCP Q có nghĩa vụ hoàn trả cho Lê Trung K và bà Lê Thị T bản chính các giấy tờ về tài sản bảo đảm kèm theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 141/18/HĐTC-9323 ký ngày 01/3/2018 giữa ông Lê Trung K và bà Lê Thị T với Ngân hàng TMCP Q.

1.3. Trường hợp ông Lê Trung K và bà Lê Thị T không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Q, thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp (là Quyền tài sản của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số ALH_ R1-02-31/HĐMB - Căn hộ Ruby 1-Aloha Beach Village (thuộc dự án Khu trung tâm Thương mại - Dịch vụ và Biệt thự, căn hộ bán hoặc cho thuê Aloha Beach Village; toạ lạc tại xã T, huyện H, tỉnh B) ký ngày 11/12/2017, giữa ông Lê Trung K và bà Lê Thị T với Công ty Cổ phần Đầu tư - Thương mại - Dịch vụ V). Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 141/18/HĐTC-9323 ký ngày 01/3/2018 giữa ông Lê Trung K và bà Lê Thị T với Ngân hàng TMCP Q; được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/3/2018 tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định của Luật Thi hành án dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Q.

1.4. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T để thanh toán các khoản nợ phải trả cho Ngân hàng TMCP Q, phần còn dư sẽ được trả lại cho ông K và bà T.

1.5. Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Lê Trung K và bà Lê Thị T vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Q thì ông K và bà T có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP Q cho đến khi trả xong nợ.

2. Về án phí: Ông Lê Trung K và bà Lê Thị T chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 33.862.452 (ba mươi ba triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn bốn trăm năm mươi hai) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.564.456 (mười ba triệu năm trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm năm mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/ 0042715 ngày 24/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Lê Trung K và bà Lê Thị T chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Do Ngân hàng TMCP Q đã nộp 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu số 126 ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, nên ông K và bà T phải nộp số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng để hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo bản án sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP. (TK Hà Trang)

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

Phạm Văn Thạnh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA