TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 869/2022/DS - ST
Ngày: 30/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Huynh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê;

2. Ông Nguyễn Đình Phúc;

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hải Đăng, Thư ký Tòa án nhân dân Quận l, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Minh – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở của Toà án nhân dân Quận l, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 726/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 3948/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 07 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 4557/2022/QĐST – KDTM ngày 20 tháng 7 năm 2022, T báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 5371/TB-TA ngày 19 tháng 8 năm 2022 và T báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 5978/TB-TA ngày 19 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S; địa chỉ: X Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Mai Quốc T, Giám đốc Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Chánh (Giấy uỷ quyền số 470/GUQ-

SGB của ông Vũ Quang L – Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP S)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn P; địa chỉ: X Hồ Tùng Mậu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn Thiên T; địa chỉ: X Đinh Tiên Hoàng, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 21/7/2015 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, số công chứng: 14822)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn T; địa chỉ: X Nguyễn Trung Trực, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp : Ông Nguyễn Thiên T; địa chỉ: X Đinh Tiên Hoàng, Phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền lập ngày 21/7/2015 tại Văn phòng Công chứng Bình Thạnh, số công chứng: 14824)

2. Ông Nguyễn Văn Đ

3. Bà Phạm Thị Thanh H

4. Em Nguyễn Thị Bình A, sinh năm 2008

5. Em Nguyễn Tấn S, sinh năm 2011

Cùng địa chỉ: X Lê Văn Hưu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Thị Bình A và em Nguyễn Tấn S: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị Thanh H

Phiên tòa vắng mặt tất cả các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S trình bày:

Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là ngân hàng) cho ông Nguyễn Tấn P vay 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 17/7/2012 đến ngày 17/7/2013, theo Hợp đồng tín dụng số 0125/2012/HĐTDTL-CN (sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng) ký ngày 17/7/2012 giữa Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Bình Chánh với ông Nguyễn Tấn P và theo Giấy nhận nợ số 0125/2012/GNNTL – CN do ông P ký trong cùng ngày. Nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt quá hạn của khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 17, địa chỉ:X Lê Văn Hưu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền

sở hữu hợp pháp của ông Trần Văn T (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02405 do Ủy ban nhân dân Quận 1 cấp ngày 31/10/2006 cho ông Hồ Quang T, cập nhật nội dung thay đổi chủ sở hữu cho ông Trần Văn T vào ngày 8/12/2006), theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền với đất) số 003/HĐTC – 2011 (sau đây gọi tắt là hợp đồng thế chấp) do ông T, ngân hàng và ông P ký ngày 10/1/2011 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000695, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 11/1/2011 tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 1, số đăng ký Q1 – 2011 – 00059, số thứ tự ghi sổ: 000105.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông P đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù đã được ngân hàng gia hạn thời gian thanh toán nợ gốc và lãi từ ngày 17/7/2013 đến ngày 17/7/2014 và từ ngày 17/7/2014 đến ngày 17/7/2018 theo Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung ký ngày 12/7/2013 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung ký ngày 20/12/2013.

Nay, ngân hàng yêu cầu ông P phải trả cho ngân hàng các khoản tiền còn nợ tính đến ngày 30/9/2022 gồm: nợ gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.463.010.949 đồng, lãi quá hạn là 5.275.600.000 đồng, phạt chậm trả lãi trong hạn 223.160.061 đồng, tổng cộng là 16.761.771.010 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 01/10/2022 cho đến khi ông P trả xong nợ cho Ngân hàng, theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp ông P không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền P mãi tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ. Nếu giá trị tài sản bảo đảm P mãi không thu hồi đủ nợ thì ông P có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng cho đến khi trả xong nợ.

Tại Đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt đề ngày 1/7/2022, Bị đơn Nguyễn Tấn P có Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thiên T trình bày:

Bị đơn xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng, số nợ gốc và lãi là đúng như Nguyên đơn trình bày. Do điều kiện hiện tại khó khăn Bị đơn không thể thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho ngân hàng. Bị đơn đề nghị trả nợ gốc và lãi trong hạn, xin miễn giảm toàn bộ lãi phạt và lãi quá hạn. Trường hợp ngân hàng không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên Bị đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt đề ngày 1/7/2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Thiên T trình bày:

Ông không có ý kiến gì và không thắc mắc, khiếu nại các thủ tục tố tụng mà Tòa án đã tiến hành, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại đơn giải quyết vắng mặt đề ngày 12/9/2022 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông đã nhân được các T báo của Tòa án, biết rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông và vợ là Phạm Thị Thanh H và các con Nguyễn Thị Bình A (sinh năm 2008) và Nguyễn Tấn S (sinh năm 2011) hiện đang sinh sống tại X Lê Văn Hưu, phường Bến Nghé, Quận 1. Quá trình sinh sống tại đây không có đầu tư sửa chữa, xây dựng tại căn nhà nêu trên. Ông không có tranh chấp gì với các bên, đối với yêu cầu khởi kiện thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết. Ông và gia đình cam kết chấp hành. Với tư cách đại diện cho trẻ A và trẻ S ông cũng thống nhất ý kiến đã trình bày ở trên.

Tại đơn giải quyết vắng mặt đề ngày 12/9/2022 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Thanh H trình bày:

Bà đã nhân được các T báo của Tòa án, biết rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà cùng chồng Nguyễn Văn Đ và các con Nguyễn Thị Bình A (sinh năm 2008) và Nguyễn Tấn S (sinh năm 2011) hiện đang sinh sống tại X Lê Văn Hưu, phường Bến Nghé, Quận 1. Quá trình sinh sống tại đây không có đầu tư sửa chữa, xây dựng tại căn nhà nêu trên. Bà không có tranh chấp gì với các bên, đối với yêu cầu khởi kiện thì đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết. Bà và gia đình cam kết chấp hành. Với tư cách đại diện cho trẻ A và trẻ S bà cũng thống nhất ý kiến đã trình bày ở trên.

Tài liệu, chứng cứ do đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập:

Trong quá trình tố tụng, Nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc ký kết thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp; Tòa án đã tiến hành xác minh về nơi cư trú của các đương sự; xác minh và xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, về thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, nhưng về thời hạn xét xử trễ hơn so với quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án;

- Đề nghị chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, bác yêu cầu phạt lãi của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng tín dụng; Bị đơn Nguyễn Tấn P cư trú tại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

[4] Nguyên đơn, Bị đơn và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa, căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

[6] Xét, lời trình bày của Nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở xác định việc ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung, hợp đồng thế chấp, khoản tiền Bị đơn còn nợ Nguyên đơn là đúng như Nguyên đơn trình bày.

[7] Theo khoản 1 Điều 34 T tư số 39/2016/TT – NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, đối với các hợp đồng tín dụng ký kết trước ngày 15/3/2017 thì *Tổ chức tín dụng và khách hàng tiếp tục thực hiện các nội dung trong hợp đồng tín dụng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký kết hợp đồng đó*

[8] Theo khoản 1 Điều 7 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, *" Lãi, lãi suất trong hợp đồng tín dụng do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi*

tiết, hướng dẫn áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng tại thời điểm xác lập hợp đồng, thời điểm tính lãi suất.”.

[9] Theo Điều 1 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (sau đây gọi tắt là quy chế cho vay), *“Quy chế này quy định về việc cho vay bằng Đồng Việt Nam, ngoại tệ của tổ chức tín dụng đối với khách hàng không phải là tổ chức tín dụng, nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đầu tư P triển và đời sống.”*;

[10] Theo Điều 6 và điểm c khoản 2 Điều 24 của quy chế cho vay, khách hàng vay vốn của tổ chức tín dụng phải đảm bảo *“Hoàn trả nợ gốc và lãi vốn vay đúng thời hạn đã thoả thuận trong hợp đồng tín dụng.”* và có nghĩa vụ *“Trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng”*;

[11] Ngoài ra, quy chế cho vay không có nội dung quy định tổ chức tín dụng có quyền phạt trên lãi chậm trả;

[12] Do đó, thỏa thuận của các bên tại khoản 3.2.2 Điều 3 của hợp đồng tín dụng theo đó bên vay phải trả thêm phạt chậm trả trên số tiền lãi vốn vay chậm trả là không phù hợp với quy định của quy chế cho vay nên yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn trả tiền phạt chậm trả lãi là không có cơ sở chấp nhận.

[13] Ngoài nội dung nêu trên thì hợp đồng tín dụng có đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định về hoạt động ngân hàng của ngân hàng thương mại, về lãi suất trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng, về cấp và chấm dứt cấp tín dụng, về xử lý nợ, được quy định tại Điều 91, Điều 95, điểm d khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và các Điều 7, 9, 10, 11, 13, 17, 22, 24, 25 của quy chế cho vay, T tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14 tháng 4 năm 2010 của Ngân hàng Nhà nước hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên là hợp đồng có hiệu lực.

[14] Căn cứ khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ số 0125/2012/GNNTL – CN ngày 17/7/2012, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung ngày 12/7/2013, Hợp đồng tín dụng sửa đổi, bổ sung ngày 20/12/2013 thì thời hạn vay tính từ ngày 17/7/2012, ngày Bị đơn nhận tiền vay, đến ngày 17/7/2018. Do không trả được nợ đến hạn và không được Nguyên đơn tiếp tục cơ cấu lại thời hạn trả nợ nên Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi trong hạn và khoản phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn (bằng 150% lãi suất trong hạn), theo thỏa thuận tại khoản 3.1 và khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng tín dụng.

Số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, phạt chậm trả đối với nợ gốc quá hạn mà Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả phù hợp với thỏa thuận nêu trên và phù hợp với mức lãi suất đã được điều chỉnh theo các T báo điều chỉnh lãi suất cho vay của Nguyên đơn, nên có cơ sở chấp nhận. Cụ thể, Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn nợ gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.463.010.949 đồng, lãi quá hạn là 5.275.600.000 đồng, tổng cộng là 16.538.610.949 đồng.

[15] Xét, hợp đồng thế chấp được các bên tự nguyện xác lập; có hình thức, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 122, 123, 124, 323, 342, 343, 715, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 105, Điều 106, Điều 111 của Luật Đất đai năm 2003 (nay là các Điều 117, 118, 119, 295, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166, Điều 175, Điều 179, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013), khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 56 Nghị định 163/2006/NĐ – CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; tài sản thế chấp thuộc sở hữu riêng của bên thế chấp, nên là giao dịch dân sự có hiệu lực, Nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định tại Điều 336, Điều 338, Điều 355 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 299, Điều 303, Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015).

[16] Do đó, trường hợp khoản nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng được thanh toán đủ thì Ngân hàng phải giải chấp và trả lại cho ông Trần Văn T bản chính các giấy tờ của tài sản bảo đảm; trường hợp ông P không thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền P mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 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, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả Nguyên đơn, Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

[18] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều

299, Điều 303, khoản 7 Điều 323, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S:

Buộc ông Nguyễn Tấn P trả cho Ngân hàng TMCP S nợ gốc và lãi tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Hợp đồng tín dụng số 0125/2012/HĐTDTL-CN ngày 17/07/2012 là 16.538.610.949 đồng, gồm nợ gốc là 6.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 4.463.010.949 đồng, lãi quá hạn là 5.275.600.000 đồng, tổng cộng là 16.538.610.949 đồng.

Kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2022, ông Nguyễn Tấn P còn phải tiếp tục chịu 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 nêu trên, cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng nêu trên các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP S thì lãi suất mà Nguyễn Tấn P phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP S theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP S.

Trường hợp khoản tiền gốc và lãi còn nợ được thanh toán đủ thì Ngân hàng TMCP S phải trả lại cho ông Trần Văn T bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: 12-20 Lê Văn Hưu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số AG 245065, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H02405 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2006, cập nhật thay đổi ngày 08/12/2006, 16/04/2007, 10/09/2008 và 11/01/2011;

+ T báo nộp lệ phí trước bạ số 1729 ngày 13/06/2006;

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 28182/HĐ-CC ngày 15/11/2006**.**

Trường hợp ông Nguyễn Tấn P không thanh toán hoặc thanh toán không đủ, không đúng hạn khoản tiền vốn và lãi còn nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền P mãi nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số: 17, địa chỉ thửa đất: X Lê Văn Hưu, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn Ngân hàng TMCP S về việc yêu cầu ông Nguyễn Tấn P trả tiền phạt chậm trả lãi là 223.160.061 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn P phải chịu án phí là 124.538.611 đồng.

Ngân hàng TMCP S phải chịu án phí là 11.158.003 nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AB/2012/06684 ngày 7 tháng 5 năm 2015 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Quận 1 là 58.572.042 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền chênh lệch là 47.414.039 đồng.

4. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng TMCP S có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Tấn P, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Văn Đ, bà Phạm Thị Thanh H, em Nguyễn Thị Bình A và em Nguyễn Tấn S (có ông Đ và bà H là người đại diện theo pháp luật) có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 luật 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, Điều 7 và Điều 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Lưu văn thư, hồ sơ vụ án.

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