

**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: 4723/2024/DS – ST

Ngày: 27 – 9 - 2024

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 Trương Thị Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tâm

2. Ông Trần Đăng Vạn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Dũng - 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 tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 608/2024/TLST–DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6353/2024/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7444/2024/QĐST – DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH MTV P

Địa chỉ: Tầng 1, tầng 10 và tầng 11 tòa nhà Hanoi Tungshing Square, số 2 Ngô Quyền, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Lê Thanh Phú. Có mặt

Văn bản ủy quyền số 4041/2024/UQ –TGD ngày 10/5/2024.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Ph

Địa chỉ: 18 đường số 3, phường An Khánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Dương Thị Ng, sinh năm 1963

Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1987

Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1983

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961

Trẻ Nguyễn Trần Như Ph, sinh năm 2013.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Phúc: Bà Trần Thị Mỹ Dung và ông Nguyễn Minh Thanh.

Cùng cư trú: khu phố 5, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tất cả vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2024 của Ngân hàng TNHH Một Thành Viên P (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và lời khai của ông Trần Lê Thanh Ph là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Public trình bày:

Ngân hàng TNHH MTV P – Chi nhánh Chợ Lớn – Phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập đã ký Thỏa thuận cấp tín dụng số NTP/000007/20 ngày 23/03/2020 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng) với bà Nguyễn Thị Thu Ph. Theo đó Ngân hàng đồng ý cho bà Ph vay vốn với hạn mức 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng để thanh toán 77% (tương đương 3.200.000.000 đồng) chi phí mua căn nhà tọa lạc tại số 243/24 đường Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá mua là 4.200.000.000 đồng. Thời hạn vay là 240 tháng, trả gốc là 13.340.000 đồng vào ngày 10 dương lịch hàng tháng.

Lãi vay trả vào ngày 10 trong tháng (tức là chu kỳ lãi vay từ ngày 11 tháng trước đến ngày 10 tháng sau) hoặc ngày làm việc ngày tiếp theo nếu ngày đến hạn là ngày nghỉ.

Ngày 24/3/2020, Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.200.00.000 đồng vào tài khoản của bà Ph số tài khoản 3509140000178 mở tại Ngân hàng TNHH MTV P.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Ph đã thanh toán cho Ngân hàng được tổng số tiền 1.583.712.943 đồng; trong đó, nợ gốc là 607.180.000 đồng, lãi 974.454.149 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 439.930 đồng, lãi trên dư nợ lãi quá hạn 1.638.864 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà Ph thường xuyên thanh toán trễ hạn.

Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ qua điện thoại; gửi Thư nhắc nợ vào các ngày 06/12/2023, 18/12/2023, 23/01/2024; gửi Thư mời vào ngày 23/01/2024; gửi Thư thông báo khởi kiện vào ngày 20/02/2024 và kể cả làm việc trực tiếp với bà Ph để thu nợ, nhưng đến nay bà Ph vẫn chưa thanh toán tiền gốc, lãi quá hạn, lãi phạt các kỳ thanh toán tháng 10, 11, 12 năm 2023, tháng 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 năm 2024.

Vì vậy, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải thanh toán đầy đủ một lần cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.858.224.435 đồng, trong đó tổng:

Nợ gốc là 2.592.820.000 đồng;

Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/9/2024 đến ngày 27/9/2024 là 10.506.249 đồng.

Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến ngày 27/09/2024 là 240.648.864 đồng.

Tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến ngày 27/09/2024 là 3.289.370 đồng.

Tiền lãi trên dư nợ lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến ngày 27/9/2024 là 10.959.952 đồng, tổng lãi quá hạn 254.898.186 đồng.

Tổng lãi 265.404.435 đồng.

Tiền lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 28/9/2024 cho đến khi bà Ph thanh toán đủ toàn bộ số nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong Thỏa thuận cấp tín dụng số NTP/000007/20.

Trường hợp bà Ph không có khả năng thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 660289, số vào sổ cấp GCN: CH06985 do Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/6/2019 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị Thu Ph để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà không thu lại đủ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thì bà Ph phải tiếp tục trả số tiền nợ còn lại theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản mà Ngân hàng đã đóng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 2330/TB – TA ngày 02/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu Ph vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không trình bày bản tự khai.

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 04/9/2024 bà Ph và Ngân hàng có đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải để hai bên thỏa thuận với nhau về việc thanh toán nợ. Theo đó, tại biên bản hòa giải, bà Ph xác nhận có vay tiền Ngân hàng và xác nhận số tiền nợ gốc và lãi. Bà Ph trình bày do tình hình kinh tế khó khăn nên bà đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho bà được trả dần số nợ gốc và lãi quá hạn. Tuy nhiên Ngân hàng không đồng ý nên vụ án không hòa giải được.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải trả cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.858.224.435 đồng.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên thì đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Bị đơn phải hoàn trả lại cho Ngân hàng 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng.

Bị đơn: bà Nguyễn Thị Thu Ph trình bày: Bà xác nhận số tiền nợ gốc và lãi mà nguyên đơn yêu cầu bà phải trả. Hiện bà và gia đình đang cố gắng tìm Ph án để sớm có tiền trả cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử: đúng theo quy định pháp luật. Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 2.858.224.435 đồng, trong đó:

Nợ gốc là 2.592.820.000 đồng.

Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/9/2024 đến 27/9/2024 là 10.506.249 đồng.

Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/09/2024 là 240.648.864 đồng.

Tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/09/2024 là 3.289.370 đồng.

Tiền lãi trên dư nợ lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/9/2024 là 10.959.952 đồng, tổng lãi quá hạn 254.898.186 đồng. Tổng lãi 265.404.435 đồng.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ số tiền nêu trên thì đề nghị Tòa án cho phát mại tài sản thế chấp để thanh toán nợ.

Bị đơn phải hoàn trả lại cho Ngân hàng 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã tạm ứng.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định 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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải trả số tiền vay gồm tiền nợ gốc và tiền lãi. Đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn – bà Nguyễn Thị Thu Ph hiện đang cư trú tại thành phố Thủ Đức nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả nợ gốc:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định, bà Nguyễn Thị Thu Ph đã ký với Ngân hàng TNHH MTV P – Chi nhánh Chợ Lớn – Phòng giao dịch Nguyễn Thị Thập đã ký Thỏa thuận cấp tín dụng (Hợp đồng tín dụng) số NTP/000007/20 ngày 23/03/2020, với các nội dung cụ thể:

Số tiền vay 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) để thanh toán chi phí mua căn nhà tọa lạc tại số 243/24 đường Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức; Thời hạn vay là 240 tháng, trả gốc là 13.340.000 đồng vào ngày 10 dương lịch hàng tháng; Lãi vay trả vào ngày 10 trong tháng (tức là chu kỳ lãi vay từ ngày 11 tháng trước đến ngày 10 tháng sau) hoặc ngày làm việc tiếp theo nếu ngày đến hạn là ngày nghỉ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Ph đã thanh toán cho Ngân hàng được 607.180.000 đồng nợ gốc, lãi 974.454.149 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 439.930 đồng, lãi trên dư nợ lãi quá hạn 1.638.864 đồng.

Từ ngày 10/10/2023 do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Hiện bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 2.592.820.000 đồng.

Xét, mặc dù thời hạn vay của hợp đồng vay nêu trên là chưa kết thúc nhưng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi nên Ngân hàng đã chấm dứt việc cho vay, thu hồi nợ trước hạn theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng tín

dụng khi “ *Khách hàng không trả đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi vay, phí và cá nghĩa vụ tài chính khác....* Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện thu hồi nợ khi chưa kết thúc thời hạn vay là phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận có vay tiền của nguyên đơn và hiện còn nợ tiền gốc và lãi của Ngân hàng. Bị đơn yêu cầu được trả dần số tiền nêu trên thành nhiều đợt nhưng nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu này. Do vậy, căn cứ điểm a tiểu mục 7.1, mục 7 Thỏa thuận cấp tín dụng và Điều 466 Bộ luật dân sự, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc còn lại là 2.592.820.000 đồng theo Thỏa thuận cấp tín dụng số NTP/000007/20 ngày 23/03/2020, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền lãi:

Theo Thỏa thuận cấp tín dụng số NTP/000007/20 ngày 23/03/2020, lãi suất trong vòng 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 8,5%/năm; Từ tháng thứ 13 trở đi: 2,75% +lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 18 tháng (lãi cuối kỳ) bằng VNĐ dành cho khách hàng cá nhân niêm yết tại Ngân hàng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã thanh toán được số tiền lãi 974.454.149 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 439.930 đồng, lãi trên dư nợ lãi quá hạn 1.638.864 đồng; Vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi từ ngày 10/10/2023. Tính đến ngày 27/9/2024, số tiền lãi bị đơn còn nợ tổng là 265.404.435 đồng, gồm: Tiền lãi trong hạn từ ngày 11/9/2024 đến 27/9/2024 là 10.506.249 đồng; Tiền lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/09/2024 là 240.648.864 đồng; Tiền lãi trên dư nợ gốc quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/09/2024 là 3.289.370 đồng; Tiền lãi trên dư nợ lãi quá hạn tính từ ngày 11/10/2023 đến 27/9/2024 là 10.959.952 đồng.

Căn cứ quy định tại tiểu mục 2.3 mục 3 và tiểu mục 7.1 mục 7 phụ lục 4 của hợp đồng tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền lãi quá hạn của hợp đồng tín dụng tổng là 265.404.435 đồng là phù hợp quy định pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số PBVN – NTP/000007/20 ngày 01/4/2020 thể hiện bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu Ph đồng ý thế chấp phần đất thuộc thửa 616, tờ bản đồ số 35, diện tích 84,1m² trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 67,3m² tọa lạc tại địa chỉ 243/23 đường Nguyễn Văn Tăng, khu phố Gò Công, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí

Mình theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CO 660289, sổ vào sổ cấp GCN CH 06985 do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/6/2019 cập nhật tên bà Nguyễn Thị Thu Ph ngày 31/3/2020 để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phải trả, chi phí xử lý tài sản....) phát sinh từ hợp đồng tín dụng của bên được bảo đảm.

Xét thấy việc hai bên ký hợp đồng thế chấp là hoàn toàn tự nguyện. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Vì vậy đủ căn cứ xác định hình thức và nội dung hợp đồng thế chấp tài sản nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị đảm bảo cho việc thanh toán.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả số tiền nợ vay gồm gốc và lãi thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm phần đất thuộc thửa 616, tờ bản đồ số 35, diện tích 84,1m² trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 67,3m² tọa lạc tại địa chỉ 243/23 đường Nguyễn Văn Tăng, khu phố Gò Công, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CO 660289, sổ vào sổ cấp GCN CH 06985 do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/6/2019 cập nhật tên bà Nguyễn Thị Thu Ph ngày 31/3/2020 để thu hồi nợ cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại Điều 299; khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu Ph phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nhận thấy, do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thị Thu Ph phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phải hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng đã nộp theo Phiếu thu ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Thu Ph phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hoàn trả lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 299; khoản 7 Điều 323, Điều 466, 468 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 4; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi bổ sung năm 2017);

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Áp dụng 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TNHH Một thành Viên P:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TNHH Một thành Viên P tổng số tiền là 2.858.224.435 (Hai tỷ tám trăm năm mươi tám triệu hai trăm hai mươi bốn ngàn bốn trăm ba mươi lăm) đồng, trong đó nợ gốc là 2.592.820.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến ngày 27/9/2024 là 265.404.435 đồng. Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thu Ph còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp trong Hợp đồng cho vay, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

Ngay khi bà Nguyễn Thị Thu Ph thanh toán xong nợ gốc, lãi và các phí phí khác theo quy định thì Ngân hàng phải trả lại cho bà Ph bản chính các giấy tờ đã nhận thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PBVN – NTP/000007/20 ngày 01/4/2020.

Việc giao nhận tiền và giấy tờ thế chấp do các bên đương sự tự thực hiện hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thu Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất dựng đất và tài sản trên đất thuộc thửa 616, tờ bản đồ số 35, diện tích 84,1m² trên đất có căn nhà diện tích xây dựng 67,3m² tọa lạc tại địa chỉ 243/23 đường Nguyễn

Văn Tăng, khu phố Gò Công, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CO 660289, số vào sổ cấp GCN CH 06985 do UBND Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/6/2019 cập nhật tên bà Nguyễn Thị Thu Ph ngày 31/3/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PBVN – NTP/000007/20 ngày 01/4/2020 để thu hồi nợ.

Trường hợp phát mại tài sản thế chấp nêu trên mà không thu đủ tiền gốc và lãi cho Ngân hàng thì bà Ph phải tiếp tục trả số tiền nợ còn lại theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu Ph phải trả lại cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 (Năm triệu) đồng là chi phí xem xét thẩm định tại mà Ngân hàng đã nộp theo Phiếu thu ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu Ph phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 89.164.489 (Tám mươi chín triệu một trăm sáu mươi tư ngàn bốn trăm tám mươi chín) đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trả lại cho Ngân hàng TNHH Một thành Viên P số tiền 43.646.906 (Bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi sáu ngàn chín trăm lẻ sáu) đồng tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo Biên lai thu số 0025748 ngày 21/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp. HCM;
- VKS TP. Hồ Chí Minh;
- VKS Tp. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Thị Nhung

