

Bản án số: 2174/2023/DS-ST

Ngày: 30-6-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, TP. 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: Bà Đậu Thị Hải Hoài – 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, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Phong – Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1366/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2296/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3089/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N

Địa chỉ: Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Thanh, bà Nguyễn Thị Phương Linh

Cùng địa chỉ: Lầu 6, số 11 – 11A – 13 An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Văn bản ủy quyền số 49/2023/UQ – AMC ngày 17/02/2023.

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Quang Th

Địa chỉ: 39/9/3/4A Tổ 8, khu phố Bến Cát, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đơn khởi kiện đề ngày 17/8/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Thanh trình bày:

Ngày 29/01/2019, ông Nguyễn Quang Th đã ký kết Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0081/2019/925-CV với Ngân hàng TMCP N– Chi nhánh Tân Định – PGD Hòa Bình (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng N) theo Giấy nhận nợ số 01/GNN-0081/2019/925-CV ngày 30/01/2019 để vay tiền, cụ thể như sau : Số tiền vay: 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*); Thời hạn vay: 180 tháng, từ ngày 30/01/2019 đến ngày 30/01/2034; Lãi suất: 12.0%/năm, lãi suất sẽ do Ngân hàng N quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; Mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản phục vụ nhu cầu đời sống.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên theo Hợp đồng thế chấp số 0070/2019/925-BĐ ngày 29/01/2019 là quyền sử dụng đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 6, xã Mỹ Quý Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. Diện tích thế chấp: 400m²; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn; Thời hạn sử dụng: Lâu dài; Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất. Chủ sử dụng là ông Nguyễn Quang Th, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 921711, số vào sổ cấp GCN: CH 00472, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 18/04/2011, cập nhật biến động ngày 28/01/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Thông đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông Thông trả nợ, nhưng ông Thông vẫn không thực hiện.

Tính đến ngày 30/6/2023, ông Nguyễn Quang Th còn nợ Ngân hàng N tổng số tiền 1.424.542.475 đồng, cụ thể như sau:

- Nợ gốc : 795.555.000 đồng;
- Nợ lãi phát sinh : 628.987.475 đồng; trong đó:
 - + Nợ lãi trong hạn: 7.323.465 đồng (tính từ 28/02/2019 – 28/03/2019);
 - + Nợ lãi chậm trả: 3.119.997 đồng; (tính từ 28/03/2019 – 30/06/2023);
 - + Nợ lãi quá hạn : 618.544.013 đồng (tính từ 28/03/2019 – 30/06/2023).

Việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, kế hoạch trả nợ với Ngân hàng N của ông Thông đã vi phạm các điều khoản cam kết trong hợp đồng tín dụng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nam Á.

Vì vậy, Ngân hàng Nam Á đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết buộc ông Thông phải thanh toán cho Ngân

hàng Nam Á toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký của khoản vay tạm tính đến ngày 30/6/2023 tổng là 1.424.542.475 đồng.

Từ ngày 01/7/2023, ông Thông vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, ông Thông không trả hoặc trả không đủ số tiền nợ phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ở ấp 6, xã Mỹ Quý Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 921711, số vào sổ cấp GCN: CH 00472, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 18/04/2011, cập nhật biến động ngày 28/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Quang Th. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Thông đến khi thanh toán hết toàn khoản nợ.

Bị đơn ông Nguyễn Quang Th đã được Tòa án niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định xét xử nhưng đều vắng mặt.

Đại diện nguyên đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn ông Nguyễn Quang Th 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 vi phạm về 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 ông Nguyễn Quang Th phải trả ngay một lần cho Ngân hàng N tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/6/2023 tổng là 1.424.542.475 đồng gồm nợ gốc: 795.555.000 đồng; Nợ lãi phát sinh: 628.987.475 đồng; trong đó: Nợ lãi trong hạn: 7.323.465 đồng; Nợ lãi chậm trả: 3.119.997 đồng; Nợ lãi quá hạn: 618.544.013 đồng. Ngoài ra, ông Nguyễn Quang Th vẫn phải tiếp tục chịu lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký tính từ ngày

01/7/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng TMCP Nam Á.

Trường hợp ông Nguyễn Quang Th không trả số tiền nợ vay và nợ lãi, Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 442, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ở ấp 6, xã Mỹ Quý Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 921711, số vào sổ cấp GCN: CH 00472 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 18/04/2011, cập nhật biến động ngày 28/01/2019 do ông Nguyễn Quang Th đứng tên chủ sử dụng.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Quang Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Thông trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng TMCP N nộp đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Quang Th yêu cầu trả nợ vay. Đây là tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn ông Nguyễn Quang Th có địa chỉ cư trú tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vắng mặt đối với bị đơn: Theo kết quả xác minh của Công an phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức thì ông Nguyễn Quang Th hiện không thực tế cư ngụ tại 39/9/3/4A Tổ 8, khu phố Bến Cát, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đi đâu không rõ.

Tại biên bản làm việc ngày 22/02/2023, đại diện nguyên đơn xác định chỉ biết ông Thông có hộ khẩu thường trú và cư trú tại địa chỉ 39/9/3/4A Tổ 8, khu phố Bến Cát, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong hợp đồng cho vay ông Nguyễn Quang Th ghi địa chỉ thường trú tại 39/9/3/4A Tổ 8, khu phố Bến Cát, phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 10 phần 2 của hợp đồng cho vay (điều kiện, điều khoản chung), nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục

chung vì ông Nguyễn Quang Th cố tình giấu địa chỉ, không đồng ý làm đơn yêu cầu thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Nguyễn Quang Th.

Qua việc xác minh nơi cư trú của bị đơn và lời khai của đại diện nguyên đơn như đã nêu trên, có cơ sở xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ của bị đơn, việc bị đơn thay đổi địa chỉ mà không thông báo cho nguyên đơn biết được coi là cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Bị đơn: Ông Nguyễn Quang Th đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên Tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Thanh có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

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

Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ông Nguyễn Quang Th ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0081/2019/925-CV với Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Tân Định – PGD Hòa Bình theo Giấy nhận nợ số 01/GNN-0081/2019/925-CV ngày 30/01/2019 để vay tiền, cụ thể như sau : Số tiền vay : 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*); Thời hạn vay : 180 tháng, từ ngày 30/01/2019 đến ngày 30/01/2034; Lãi suất: 12.0%/năm, lãi suất sẽ do Ngân hàng N quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; gốc trả hàng tháng 4.445.000 đồng và lãi trả hàng tháng. Quá trình vay ông Nguyễn Quang Th mới thanh toán được nợ gốc 1 kỳ. Số tiền gốc còn lại ông Nguyễn Quang Th không thanh toán tiếp.

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, tại Điều 6 Phần 3 (Ngưng cho vay, chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn) của hợp đồng quy định: *“Bên được cấp tín dụng đang có số dư nợ cấp tín dụng tại Ngân hàng N và/hoặc tại các tổ chức tín dụng khác đã được điều chỉnh kỳ hạn nợ, gia hạn hoặc quá hạn”*. Vì vậy Ngân hàng N khởi kiện 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 vắng mặt và không có tài liệu chứng cứ hay ý kiến gì gửi cho Tòa án về việc đã trả nợ cho nguyên đơn. Căn cứ Điều 4, Điều 6 Hợp đồng cho vay và căn cứ 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 795.555.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về trả tiền lãi:

Căn cứ Hợp đồng cho vay số 0081/2019/925-CV ngày 29/01/2019, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 12%/năm, bên vay trả nợ gốc và lãi theo định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 28 hàng tháng. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Từ ngày vay đến nay, ông Thông mới thanh toán lãi được 1 kỳ và bắt đầu vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi vào ngày 28/02/2023.

Theo thỏa thuận của các bên thì lãi suất cho vay là: 12.0%/năm, lãi suất sẽ do Ngân hàng N quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần. Tuy nhiên từ thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến nay, nguyên đơn chuyển khoản nợ vay sang nợ quá hạn và không điều chỉnh lãi suất mà vẫn áp dụng lãi suất 12.0%/năm là có lợi cho bị đơn. Căn cứ quy định theo điểm b, khoản 2 Điều 4, khoản 6, 7 Điều 9 của hợp đồng tín dụng thì ông Thông phải trả cho Ngân hàng N, số tiền lãi trong hạn tính từ ngày 28/02/2019 đến ngày 28/3/2019 với số tiền 7.323.465 đồng, lãi chậm trả là 3.119.997 đồng và lãi quá hạn 618.544.013 đồng tính từ 28/3/2019 đến ngày 30/6/2023. Tổng số tiền nợ lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 628.987.475 đồng. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền nợ lãi nêu trên là phù hợp quy định pháp luật và sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[2.3] 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 quyền sử dụng đất số 0070/2019/925 – BĐ ngày 29/01/2019 để bảo đảm cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0081/2018/925 – Cv ngày 29/01/2019 về việc bị đơn dùng tài sản thuộc quyền sử dụng của bị đơn thế chấp cho nguyên đơn để đảm bảo khoản vay nêu trên. 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 ông Nguyễn Quang Th không trả số tiền nợ vay và nợ lãi, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 442, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ở ấp 6, xã Mỹ Quý Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An. theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 921711, số vào sổ cấp GCN: CH 00472 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 18/04/2011, cập nhật biến động ngày 28/01/2019 theo hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng N 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.

[2.4] Xét yêu cầu của Ngân hàng N về việc yêu cầu ông Nguyễn Quang Th phải chịu 15.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nhận thấy, do

yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N được chấp nhận nên căn cứ vào Điều 155, Điều 156, Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông Nguyễn Quang Th phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phải hoàn trả lại cho Ngân hàng N số tiền 15.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mà Ngân hàng TMCP N đã nộp theo Thông báo số 702/TB-TA ngày 03/3/2023.

[3] Xét, đề nghị của kiểm sát viên 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.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Nguyễn Quang Th phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 54.736.274 đồng.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP N số tiền 24.708.426 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2022/0007569 ngày 29/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

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, 323, 336, 342, 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 của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Quang Th có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền nợ gốc là 795.555.000 đồng; nợ lãi tính đến ngày 30/6/2023 là: 628.987.475 đồng, tổng cộng: 1.424.542.475 (Một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu năm trăm bốn mươi hai ngàn, bốn trăm bảy mươi lăm) đồng theo Hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0081/2019/925-CV ngày 29/01/2019. Trả một lần tại chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Quang Th 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 ông Nguyễn Quang Th thanh toán xong nợ gốc và lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Nguyễn Quang Th bản chính giấy tờ đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0070/2019/925 – BD ngày 29/01/2019.

Trường hợp ông Nguyễn Quang Th không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần N có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 6, xã Mỹ Quý Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 921711, số vào sổ cấp GCN: CH 00472, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An cấp ngày 18/04/2011, cập nhật biến động ngày 28/01/2019 đứng tên ông Nguyễn Quang Th để thu hồi nợ.

2. Buộc ông Nguyễn Quang Th phải trả 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Quang Th phải nộp số tiền 54.736.274 (Năm mươi tư triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm bảy mươi bốn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền khi án có hiệu lực pháp luật.

Trả lại cho cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N số tiền 24.708.426 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0007569 ngày 29/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức khi án có hiệu lực pháp luật.

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;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Thị Nhung