TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **Thành phố Hồ Chí Minh**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2023/DS-ST
Ngày: 13-9-2023
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 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Lưu Ly

Bà Phạm Thị Kim Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quí – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 255/2022/TLST- DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B

Địa chỉ: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà T, số 210 đường T, quận H, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm: 1985, ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm: 1992, ông Dương Đức K, sinh năm: 1987 cùng địa chỉ: 258-260 đường T, Phường J, Quận K, TP.HCM

Bà Trần Thu T, sinh năm: 1988, ông Nguyễn Minh H, sinh năm: 1998, cùng địa chỉ: 2A đường K, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Nguyễn Hoàng G, bà Trần Thu T có mặt; ông Nguyễn Duy T, ông Dương Đức K, ông Nguyễn Minh H có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông Phạm Ngọc V, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Căn hộ A07.05 tầng 07 Block A, Khu căn hộ H, phường K, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện ông V đang bị tạm giam tại Khu A Trại tạm giam Chí Hòa (T30), Thành phố Hồ Chí Minh (ông V có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần H; địa chỉ: 234 đường T, Phường T2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Kim L, sinh năm: 1989; địa chỉ: 234 đường T, Phường T2, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bà L có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2022, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần B do bà Trần Thu T và ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Phạm Ngọc V có vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) giữa Ngân hàng và ông V đã ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021(áp dụng đối với sản phẩm thấu chi khách hàng cá nhân), hạn mức thấu chi ông V được cấp là 1.200.000.000 đồng. Tại Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 đã sửa đổi khoản 1.1 Điều 1 "Hạn mức thấu chi" của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021 như sau: Ngân hàng cấp hạn mức thấu chi cho ông V số tiền là: 1.721.000.000 đồng. Mục đích cho vay là tiêu dùng cá nhân, thời hạn cấp hạn mức thấu chi là 12 tháng (từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/12/2022), lãi suất thấu chi là: 11,7%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/ lần như sau: lãi suất cho vay bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 5,95%/năm, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Ngân hàng sẽ mở cho ông V 01 tài khoản thấu chi để theo dõi, hoạch toán số tiền bên vay thấu chi, trả nợ.

Từ ngày 24/12/2021 thì ông Phạm Ngọc V đã tiến hành thực hiện giao dịch bằng số tài khoản thấu chi do Ngân hàng mở cho ông V (số tài khoản: 023603020007). Tính đến ngày 17/8/2022 thì ông V nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 1.771.065.447.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm bốn mươi bảy đồng). Do ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên từ ngày 18/8/2022 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông V sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu ông V phải thanh toán khoản vay của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 với số tiền gốc là: 1.771.065.447.000đ (Một tỷ bảy trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm bốn mươi bảy đồng), tiền lãi trong hạn là: 1.008.052 đồng, lãi quá hạn là 395.156.241 đồng, lãi do chậm trả lãi trong hạn là: 107.986 đồng. Tổng cộng là: 2.167.337.726đ (Hai tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022 Ngân hàng đã cho ông V vay số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), mục đích vay là tiêu dùng cá nhân, thời hạn cho vay là 72 tháng được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân, lãi suất sẽ được thỏa thuận tại thời điểm giải ngân, lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng một lần, lãi suất nợ gốc quá hạn bằng 150% lãi

suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả là 10%/năm. Cùng ngày 25/01/2022 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông V theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 503202200015/001, lãi suất 03 tháng đầu tiên áp dụng lãi suất 9,6%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc trong 72 kỳ, trong 71 kỳ đầu mỗi kỳ trả 5.556.000 đồng, kỳ cuối trả 5.524.000 đồng. Kỳ đầu tiên trả vào ngày 21/02/2022. Kỳ hạn trả lãi: trả vào ngày 20 hàng tháng theo dư nợ thực tế. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông V mới chỉ thanh toán được số tiền vốn là: 27.780.062 đồng. Từ ngày 20/7/2022 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Tính đến hiện nay thì ông V còn nợ tiền gốc là: 372.219.938 đồng, lãi trong hạn là: 54.363.793 đồng, lãi quá hạn là 9.780.511 đồng, lãi chậm trả lãi trong hạn là 3.135.401 đồng. Tổng cộng là: 439.499.643đ (Bốn trăm ba mươi chín triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng).

Để đảm bảo cho hai hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phạm Ngọc V đã thế chấp cho Ngân hàng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 ký giữa Công ty Cổ phần H với bà Huỳnh Thị Thu V. Đối tượng hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL và các văn bản, phụ lúc có liên quan là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh và các bản chuyển nhượng liên quan theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2021.

Hiện nay, Căn hộ A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ở cho ông Phạm Ngọc V).

Nay Ngân hàng yêu cầu ông V phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng TMCP B theo Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022 với tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 2.606.837.369đ (Hai tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng) làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng thời Ngân hàng yêu cầu ông V tiếp tục phải trả lãi phát sinh kể từ ngày 14/9/2023 theo quy định trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Phạm Ngọc V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc chỉ thanh toán được một phần nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên phát mại tài sản đã thế chấp là: quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 ký giữa Công ty Cổ phần H với bà Huỳnh Thị Thu V. Đối tượng hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL và các văn bản, phụ lúc có liên quan là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên

thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh để Ngân hàng thu hồi nợ.

Yêu cầu ông Phạm Ngọc V phải chịu các chi phí tố tụng như chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2023 bị đơn ông Phạm Ngọc V trình bày:*

Ngày 24/12/2021 ông có ký hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng TMCP B vay số tiền là 1.721.000.000 đồng, mục đích vay là tiêu dùng cá nhân.

Ngày 25/01/2022 ông có ký hợp đồng tín dụng vay vốn của Ngân hàng TMCP B vay số tiền là 400.000.000 đồng, mục đích vay là tiêu dùng cá nhân.

Để đảm bảo cho hai khoản vay trên ông có thế chấp cho Ngân hàng quyền tài sản là căn hộ số A-07-05, tại tầng 7 Khu căn hộ H tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Từ khi vay vốn của Ngân hàng thì ông đều trả lãi đều đặn cho ngân hàng cho đến khi ông bị bắt tạm giam thì ông không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng nữa. Nay ông xác nhận còn nợ tiền vốn vay và tiền lãi của Ngân hàng TMCP B tại hai hợp đồng tín dụng nêu trên và chấp nhận các khoản tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng tính.

Trước khi bị bắt tạm giam thì ông cùng vợ con ông sống tại căn hộ A-07-05 chung cư H. Từ khi ông bị bắt thì vợ con của ông cũng không còn sống tại căn hộ này nữa.

Đối với tài sản thế chấp thì hiện nay ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ số A-07-05, tại tầng 7 Khu căn hộ H tại Phường K, Quận 6. Khi nào căn hộ số A-07-05, tại tầng 7 Khu căn hộ H tại Phường K, Quận 6 được cấp giấy chủ quyền thì ông còn phải thanh toán cho Công ty H số tiền là: 96.019.650 đồng. Nay ông đang bị tạm giam và cũng không có khả năng để trả nợ cho Ngân hàng vì vậy ông đồng ý phát mãi tài sản mà ông đã thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng. Đối với số tiền ông còn thiếu của Công ty H thì người nào mua lại căn hộ số A-07-05, tại tầng 7 Khu căn hộ H tại Phường k, Quận 6 thì có nghĩa vụ thanh toán tiếp phần giá trị của Hợp đồng còn lại cho Công ty H. Nay hoàn cảnh của ông rất khó khăn nên ông đề nghị ngân hàng giảm lãi cho hai khoản vay của ông.

- *Tại bản tự khai ngày 11/01/2023 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần H do bà Trần Thị Kim L đại diện hợp pháp trình bày*:

Ông Phạm Ngọc V là chủ sở hữu căn hộ số A-07-05, tại tầng 7 Khu chung cư H, Phường K, Quận 6, căn cứ theo: Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; xác nhận của Công ty cổ phần H ngày 23/4/2018; công nợ: Ông Phạm Ngọc V đã thanh tón số tiền: 2.016.412.773 đồng, hiện còn nợ số tiền: 96.019.650 đồng.

Ngày 05/05/2021 Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch B, Công ty Cổ phần H và ông Phạm Ngọc V đã ký Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số: 028-21/HĐQLTS-BTp;

Ngày 24/12/2021 Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch B, Công ty Cổ phần H và ông Phạm Ngọc V đã ký Phụ lục Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số 01 (kèm theo Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số: 028-21/HĐQLTS-BTp ngày 05/5/2021).

Ngày 24/01/2022 Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch B, Công ty Cổ phần H và ông Phạm Ngọc V đã ký Phụ lục Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số 02 (kèm theo Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số: 028-21/HĐQLTS-BTp ngày 05/5/2021).

Hiện tài sản là căn hộ A-07-05 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng là ông Phạm Ngọc V. Nay trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, Công ty cổ phần H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật cũng như theo thỏa thuận Hợp tác quản lý tài sản đã được ký kết giữa các bên.

Người thừa hưởng hợp đồng theo Quyết định của Tòa án tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở số Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; xác nhận của Công ty Cổ phần H ngày 23/4/2018 và phải thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng trước khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số tiền là: 96.019.650 đồng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến*:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án được đưa ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa nhận thấy: các "Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210, ngày 24/12/2021"; Phụ lục hợp đồng số 01, ngày 25/5/2022; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 503202200015/001 ngày 25/01/2022; "Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015, ngày 25/01/2022" do Ngân hàng TMCP B cung cấp có đầy đủ chữ ký, chữ viết ông Phạm Ngọc V. Đã đủ cơ sở xác định đây là giao dịch dân sự hợp pháp.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Phạm Ngọc V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngân hàng chuyển toàn bộ số dư nợ gốc 2.143.285.428 đồng (trong đó, nợ gốc hợp đồng tín dụng ngày 25/01/2022 là 372.219.981 đồng; nợ gốc hợp đồng tín dụng ngày 24/12/2021 và phụ lục hợp đồng ngày 25/5/2022 là 1.771.065.447 đồng) sang nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng TMCP B yêu cầu ông Phạm Ngọc V trả ngay cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 13/9/2023 đối với cả hai hợp đồng tín dụng là 2.606.837.368 đồng bao gồm tiền nợ gốc là 2.143.285.385 đồng, tiền lãi trong hạn

là 55.371.844 đồng, tiền lãi quá hạn là 404.936.752 đồng, lãi chậm trả là 3.243.387 đồng và tiền lãi phát sinh sau ngày 13/9/2023 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp: Hợp đồng thế chấp Quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/05/2021 do Ngân hàng TMCP B và ông Phạm Ngọc V ký kết trên tinh thần tự nguyện giữa hai bên, được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp lý nên đây là giao dịch dân sự hợp pháp. Như vậy, Ngân hàng TMCP B yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp là *"Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ A.07.05 tầng 07 Block A, Khu căn hộ H, Phường K, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Ngọc V theo hợp đồng mua bán căn hộ số 25-5/2017-HD9MBN-HL ngày 10/5/2017"* để Ngân hàng thu hồi nợ là có cơ sở chấp nhận.

Công ty H có yêu cầu "Người thừa hưởng Hợp đồng theo Quyết định của Tòa Án tiếp tục thực hiện đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/05/2017; Văn bản chuyên Hợp nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; Xác nhận của Công ty phần H ngày 23/04/2018; và phải thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng trước khi nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số tiền là: 96.019.650 đồng", ông Phạm Ngọc V cũng thừa nhận còn thiếu Công ty H số tiền trên.

Xét thấy, tại khoản 2 Điều 2 Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên tại Ngân hàng TMCP B ngày 05/5/2021 cũng quy định "*Bên B (Công ty H) có quyền tiếp tục thực hiện mọi quyền lợi đã quy định trong Hợp đồng mua bán/ văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà trong trường hợp bên A (Ngân hàng TMCP B) hoặc bên được chỉ định / ủy quyền của bên A tiếp nhận quyền sở hữu và / hoặc quyền sử dụng tài sản bảo đảm tiền vay của Bên C (ông Phạm Ngọc V)*". Do đó, yêu cầu của Công ty H là có cơ sở xem xét.

Từ sự phân tích như trên; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ghi nhận việc "Người thừa hưởng Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/05/2017; Văn bản chuyên Hợp nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; Xác nhận của Công ty cổ phần H ngày 23/04/2018" phải thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/05/2017 cho Công ty H trước khi nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số tiền là: 96.019.650 đồng.

Về án phí: Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B khởi kiện yêu cầu ông Phạm Ngọc V phải thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số

HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022. Mục đích ông Phạm Ngọc V vay tiền là để tiêu dùng cá nhân. Trước khi bị bắt tạm giam tại Trại tạm giam Chí Hòa thì ông V cư trú tại Quận 6. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự vay tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Phạm Ngọc V và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là công ty Cổ phần H do bà Trần Thị Kim L đại diện hợp pháp có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đượng sự có cơ sở xác định như sau:

- Ngày 24/12/2021 ông Phạm Ngọc V và Ngân hàng TMCP B có ký kết Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 hạn mức thấu chi ông V được cấp là 1.200.000.000 đồng và tại Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 đã sửa đổi khoản 1.1 Điều 1 "Hạn mức thấu chi" của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021 như sau: Ngân hàng cấp hạn mức thấu chi cho ông V số tiền là: 1.721.000.000 đồng. Mục đích cho vay là tiêu dùng cá nhân, thời hạn cấp hạn mức thấu chi là 12 tháng (từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/12/2022), lãi suất được các bên thỏa thuận cụ thể tại hợp đồng tín dụng và phụ lục hợp đồng số 01. Ngân hàng cũng đã mở cho ông V một tài khoản để ông V thực hiện giao dịch, số tài khoản là: 023603020007

Từ ngày 24/12/2021 thì ông Phạm Ngọc V đã tiến hành thực hiện giao dịch bằng số tài khoản thấu chi do Ngân hàng mở cho ông V. Tính đến ngày 17/8/2022 thì ông V nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là: 1.771.065.447.000đ. Do ông V vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ngày 18/8/2022 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của ông V sang nợ quá hạn. Nay Ngân hàng yêu cầu ông V phải thanh toán khoản vay của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 với số tiền gốc là: 1.771.065.447.000đ, tiền lãi trong hạn là: 1.008.052 đồng, lãi quá hạn là: 395.156.241 đồng, lãi do chậm trả lãi trong hạn là: 107.986 đồng. Tổng cộng là: 2.167.337.726đ (Hai tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng).

- Đối với Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022 Ngân hàng đã cho ông V vay số tiền là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), cùng ngày 25/01/2022 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông V theo giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 503202200015/001. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ông V mới chỉ thanh toán được số tiền vốn là: 27.780.062 đồng. Từ ngày 20/7/2022 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Tính đến hiện nay thì ông V còn nợ tiền gốc là: 372.219.938 đồng, lãi trong hạn là: 54.363.793 đồng, lãi quá hạn là 9.780.511 đồng, lãi chậm trả lãi trong hạn là 3.135.401 đồng. Tổng cộng là: 439.499.643đ (Bốn trăm ba mươi chín triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, do ông Phạm Ngọc V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì vậy Ngân hàng Thương mại Cổ phần B khởi kiện yêu cầu ông Phạm Ngọc V phải thanh toán toàn bộ tiền vốn vay còn thiếu và tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022, khế ước nhận nợ số 503202200015/001 ngày 25/01/2022 với số tiền vốn và lãi còn thiếu của cả hai hợp đồng tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là: 2.606.837.369đ (Hai tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2023 ông V đề nghị Ngân hàng giảm lãi suất cho ông đối với hai khoản vay trên do hiện nay ông đang rất khó khăn. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà T là người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng không đồng ý việc giảm lãi của hai khoản vay trên cho ông V nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đề nghị của ông V.

Vì vậy, ông Phạm Ngọc V có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền vốn và tiền lãi còn thiếu của cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là: 2.606.837.369đ (Hai tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng)

Thời gian thanh toán: thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về 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.

[3] Về tài sản thế chấp: Để đảm bảo khoản vay cho hai hợp đồng tín dụng nêu trên ông Phạm Ngọc V đã thế chấp cho Ngân hàng quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H Lớn số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 ký giữa Công ty Cổ phần H với bà Huỳnh Thị Thu V. Đối tượng hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL và các văn bản, phụ lục có liên quan là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh và các bản chuyển nhượng liên quan theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021.

Hội đồng xét xử xét thấy, Khu căn hộ cao cấp H, phường K, quận 6 do Công ty cổ phần H làm chủ đầu tư. Vào ngày 10/5/2017 Công ty Cổ phần H (bên bán) và bà Huỳnh Thị Thu V (bên mua) đã ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL, đối tượng của hợp đồng mua bán là: Căn hộ A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Ngày 10/4/2018 bà V đã chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng mua bán nhà ở Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL sang cho ông Phạm Ngọc V theo văn bản chuyển nhượng

hợp đồng mua bán nhà ở được Văn phòng Công chứng C chứng nhận ngày 10/4/2018. Ngày 23/4/2018 Công ty cổ phần H đã có văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở giữa bà V và ông V. Ngân hàng TMCP B – Phòng giao dịch B, Công ty Cổ phần H và ông Phạm Ngọc V đã ký Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số: 028-21/HĐQLTS-BTp ngày 05/05/2021; Phụ lục Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số 01 ngày 24/12/2021 và Phụ lục Thỏa thuận hợp tác quản lý tài sản ba bên số 02 ngày 24/01/2022. Như vậy, ông V mua căn hộ A-07-05 tầng 7 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (khu căn hộ Him Lam Chợ Lớn) hoàn toàn hợp pháp và theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông V cũng đã thực hiện đúng nghĩa vụ của người mua đối với chủ đầu tư là công ty Cổ phần H. Tại thời điểm ông V và Ngân hàng thực hiện giao dịch thế chấp quyền tài sản từ hợp đồng mua bán căn hộ A-07-05 tầng 7 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (khu căn hộ H) với Ngân hàng TMCP B thì căn hộ đã hình thành và đã được đưa vào sử dụng. Tuy nhiên đến nay thì ông V vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với căn hộ A-07-05 tầng 7 Chung cư H

Theo văn bản số 5879/VPĐK-LT ngày 04/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thì hiện chưa có thông tin cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ A-07-05 tầng 7 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (khu căn hộ H) do Công ty Cổ phần H làm chủ đầu tư. Công ty cổ phần H do bà Loan đại diện cũng xác nhận hiện nay căn hộ A-07-05 tầng 7 chung cư H thì ông V hiện chưa được cấp giấy chứng nhận chủ quyền và hiện nay ông V còn nợ Công ty Cổ phần H số tiền là: 96.019.650 đồng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2023 thì căn hộ A-07-05 (tầng 7) vẫn giữ nguyên hiện trạng theo đúng kết cấu sơ đồ đính kèm theo phụ lục 01 của hợp đồng mua bán căn hộ số 25-5/2017/HĐMBN0HL ngày 15/5/2017. Hiện nay căn hộ để trống không có ai đang cư trú tại căn hộ trên.

Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng thế chấp Quyền tài sản HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng và ông V đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 05/05/2021. Việc thế chấp Quyền tài sản nêu trên là hoàn toàn hợp pháp phù hợp với các quy định tại Điều 108 Bộ luật dân sự 2015, Điều 8 của Nghị định 21/2021/NĐ- CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Trong trường hợp ông V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số 25-5/2017/HĐMBN0HL ngày 15/5/2017 đối tượng của hợp đồng là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh là phù hợp theo quy định tại Điều 55 của Nghị định 21/2021/NĐ- CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, nếu quá hạn thanh toán nêu trên mà ông Phạm Ngọc V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền vốn và lãi của hợp đồng tín dụng hợp số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 và Hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022, khế ước nhận nợ số 503202200015/001 ngày 25/01/2022 cho Ngân hàng TMCP B thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL ký giữa Công ty Cổ phần H với bà Huỳnh Thị Thu V. Đối tượng hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL và các văn bản, phụ lục có liên quan là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh và các bản chuyển nhượng liên quan theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Cá nhân, tổ chức nào trúng đấu giá tài sản phát mại nêu trên sẽ tiếp tục thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 và các văn bản, phụ lục có liên quan; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; xác nhận của Công ty cổ phần H ngày 23/4/2018 và phải thanh toán giá trị còn lại của Hợp đồng trước khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với số tiền là: 96.019.650đ (Chín mươi sáu triệu không trăm mười chín ngàn sáu trăm năm mươi đồng) cho Công ty Cổ phần H.

Công ty Cổ phần H có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6,TP. Hồ Chí Minh cho người mua trúng đấu giá Quyền tài sản nêu trên.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có trách nhiệm cùng phối hợp với Công ty Cổ phần H để hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến Quyền tài sản (đối tượng là: Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh) cho người mua trúng đấu giá.

Trong trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Phạm Ngọc V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

[5] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng TMCP B đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 3.000.000đ (Ba triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là ông Phạm Ngọc V có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

[6] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là: ông Phạm Ngọc V phải nộp án phí trên số tiền phải trả cho Ngân hàng là: 72.000.000đ + 2% x (2.606.837.369 đồng -

2.000.000.000 đồng) = 84.136.747đ (Tám mươi bốn triệu một trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm bốn mươi bảy đồng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần B không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 38.599.074đ (Ba mươi tám triệu năm trăm chín mươi chín ngàn không trăm bảy mươi bốn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 108, 317, 318, 319, 320,321,322, 463, 466 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 8, 55 của Nghị định 21/2021/NĐ- CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng; Nghị quyết 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần B:

1. Buộc ông Phạm Ngọc V trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền vốn và tiền lãi của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202100210 ngày 24/12/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/5/2022 là: 2.167.337.726đ (Hai tỷ một trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi sáu đồng) trong đó: tiền gốc là: 1.771.065.447.000 đồng, tiền lãi trong hạn là: 1.008.052 đồng, lãi quá hạn là: 395.156.241 đồng, lãi do chậm trả lãi trong hạn là: 107.986 đồng.

Buộc ông Phạm Ngọc V trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền vốn và tiền lãi của hợp đồng tín dụng số HĐTD503202200015 ngày 25/01/2022, khế ước nhận nợ số 503202200015/001 ngày 25/01/2022 là: 439.499.643đ (Bốn trăm ba mươi chín triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm bốn mươi ba đồng) trong đó: tiền gốc là: 372.219.983 đồng, tiền lãi trong hạn là: 54.363.793 đồng, lãi quá hạn là 9.780.551 đồng, lãi do chậm trả lãi trong hạn là: 3.135.401 đồng

Thời hạn thanh toán: Thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về 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.

2. Khi ông Phạm Ngọc V đã thanh toán toàn bộ số tiền vốn và lãi của hai hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Ngọc V bản chính toàn bộ hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản thế chấp được nêu tại điểm 2.2 Điều 2

của hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B với ông Phạm Ngọc V.

3. Trong trường hợp ông Phạm Ngọc V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền vốn và lãi của hai hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mại tài sản thế chấp là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 ký giữa Công ty Cổ phần H với bà Huỳnh Thị Thu V, đối tượng hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL và các văn bản, phụ lục có liên quan là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh và các bản chuyển nhượng liên quan theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số HĐTC503202100073 ngày 04/5/2021 để ngân hàng thu hồi nợ.

4. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu được không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B thì ông Phạm Ngọc V phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

5. Trong trường hợp phải phát mại Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán Căn hộ Khu căn hộ H số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017, đối tượng là Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh thì cá nhân, tổ chức nào trúng đấu giá tài sản phát mại nêu trên sẽ tiếp tục thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng mua bán nhà ở số 25-5/2017/HĐMBN-HL ngày 10/5/2017 và các văn bản, phụ lục có liên quan; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 004344 ngày 10/04/2018; xác nhận của Công ty cổ phần H ngày 23/4/2018 và phải thanh toán tiếp phần giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán trước khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh với số tiền là: 96.019.650đ (Chín mươi sáu triệu không trăm mười chín ngàn sáu trăm năm mươi đồng) cho Công ty Cổ phần H.

6. Công ty Cổ phần H có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh cho người mua trúng đấu giá Quyền tài sản nêu trên.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có trách nhiệm cùng phối hợp với Công ty Cổ phần H để hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan đến Quyền tài sản (đối tượng là: Căn hộ: A-07-05, tại tầng 7 thuộc Dự án Khu chung cư cao tầng Phường K, Quận 6 (tên thương mại: Khu căn hộ H), tại Phường K, Quận 6, TP. Hồ Chí Minh) cho người mua trúng đấu giá.

8. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Ngọc V phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 3.000.000đ (Ba triệu đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Ngọc V phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 84.136.747đ (Tám mươi bốn triệu một trăm ba mươi sáu ngàn bảy trăm bốn mươi bảy đồng).

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 38.599.074đ (Ba mươi tám triệu năm trăm chín mươi chín ngàn không trăm bảy mươi bốn đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0012850 ngày 28/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

10. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

11. Trong 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 yêu cầu 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:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn