TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 294/2025/DS-ST
Ngày: 09/6/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Tứ Nhị

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Châu Thị Lệ

2. Bà Nguyễn Kim Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chinh – Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1404/2024/TLST-DS ngày 21/11/2024 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2025/QĐXXST – DS ngày 24/4/2025 (và Quyết định hoãn phiên tòa số 180/2025/QĐST - DS ngày 19/5/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng A
Trụ sở: quận Cầu Giấy, TP Hà Nội
Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978
Văn bản ủy quyền số 2263/UQ – MBAMC ngày 21/8/2024

Bị đơn: Ông Đặng Đình T, sinh năm 1998
Địa chỉ: quận Gò Vấp, TPHCM

Đại diện nguyên đơn có mặt; Bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là Ngân hàng A và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

I/ Về hợp đồng tín dụng:

Ngày 26/4/2021 ông Đặng Đình T có ký Hợp đồng cho vay số 13591.21.240.10774769.TD với Ngân hàng A, chi nhánh Tân Tạo vay số tiền 2.829.193.320 đồng để mua căn hộ dự án Vinhomes Grand Park quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng đã giải ngân số tiền này theo các văn bản sau:

1/ Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2111783658 ngày 27/4/2021 số tiền 1.237.772.078 đồng. Thời hạn vay từ ngày 28/4/2021 đến 27/4/2056. Lãi suất 10,6%/ năm. Điều chỉnh lãi suất vào ngày 27/7/2021 và các ngày 27/10, 27/01, 27/4, 27/7 hàng năm. Thả nổi cộng biên độ từ 3,8%/ năm đến 4,5%/ năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo đó:

Giai đoạn 1: Trong thời gian kể từ ngày 27/4/2021 đến ngày 20/3/2023 KH được MB ưu đãi áp dụng lãi suất cố định 8.0%/năm.

Giai đoạn 2: Trong thời gian kể từ ngày 21/02/2023 đến ngày 26/4/2023 KH được MB ưu đãi áp dụng lãi suất cố định 8.0%/năm.

Giai đoạn 3: Sau thời gian quy định tại giai đoạn 1 và giai đoạn 2 nêu trên, lãi suất cho vay ưu đãi được xác định như sau: Lãi suất thả nổi

Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 27/4/2023. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 27/7, 27/10, 27/01, 27/4 hàng năm.

Lãi suất cho vay kể từ ngày 27/4/2023 đến hết ngày 26/4/2041 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với KH cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.5%/năm.

Lãi suất cho vay kể từ ngày 27/4/2041 đến hết ngày 27/4/2056 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với KH cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 4.5%/năm.

2/ Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2225927290 ngày 16/9/2022 số tiền 1.591.421.243 đồng. Thời hạn vay từ ngày 17/9/2022 đến 27/4/2056. Lãi suất 10,6%/ năm. Điều chỉnh lãi suất vào ngày 16/12/2022 và các ngày 16/3, 16/6, 16/9, 16/12 hàng năm. Thả nổi cộng biên độ từ 3,5%/ năm đến 3,8%/ năm. Lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Theo đó:

Giai đoạn 1: Trong thời gian kể từ ngày 16/9/2022 đến ngày 20/02/2023 KH được MB ưu đãi áp dụng lãi suất cố định 7.2%/năm.

Giai đoạn 2: Trong thời gian kể từ ngày 21/02/2023 đến ngày 15/3/2023 KH được MB ưu đãi áp dụng lãi suất cố định 7.2%/năm.

Giai đoạn 3: sau thời gian quy định tại giai đoạn 1 và giai đoạn 2 nêu trên, lãi suất cho vay ưu đãi được xác định như sau: Lãi suất thả nổi

Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 16/3/2023. Các ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo vào các ngày 16/6, 16/9, 16/12, 16/03 hàng năm (ngày điều chỉnh lãi suất).

Lãi suất cho vay kể từ ngày 16/3/2023 đến hết ngày 15/9/2042 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với KH cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 3.5%/năm.

Lãi suất cho vay kể từ ngày 16/9/2042 đến hết ngày 27/4/2056 được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay > 12 tháng đối với KH cá nhân do MB công bố/thông báo có hiệu lực tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ lãi suất 4.5%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông T liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng đã nhiều lần gửi văn bản nhắc nhưng ông T không phản hồi ý kiến, cố tình trốn tránh nghĩa vụ thanh toán của mình, nên ngân hàng chuyển sang tính nợ quá hạn từ tháng 01/2024. Ông T đã thanh toán được 205.597.923 đồng tiền lãi. Ngân hàng tạm tính dư nợ đến ngày 24/8/2024 như sau: Nợ gốc 2.829.193.321 đồng + lãi trong hạn 25.176.973 đồng + lãi quá hạn 546.516.400 đồng = 3.400.886.694 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông T thanh toán dư nợ trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời tiếp tục thanh toán lãi, phí phát sinh cho đến khi thi hành án xong theo thỏa thuận của hợp đồng.

II/ Về hợp đồng thế chấp:

Để bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng vay và các khế ước nhận nợ nêu trên, ngày 26/4/2021 ông Đặng Đình T ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 13592.21.240.10774769.BĐ với Ngân hàng A. Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0321.08/VHGP/HĐMBCH ngày 12/4/2021 giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản MV Việt Nam và ông Đặng Đình T. Căn hộ thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park), phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. Ông T đã nhận bàn giao căn hộ theo Biên bản bàn giao căn hộ số S10.0321.08/VHGP/BBBG vào ngày 21/9/2022.

Trường hợp ông Đặng Đình T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì ông T vẫn phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ.

Bị đơn là ông Đặng Đình T mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đến tòa án làm bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn không đến. Do đó, Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án cũng đã tống đạt thông báo về kết quả kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định xét xử, quyết

định hoãn phiên tòa cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn đã đề nghị đăng tin thông báo về vụ án đối với bị đơn trên phương tiện thông tin đại chúng và cổng thông tin điện tử của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 09/6/2025 dư nợ của ông Đặng Đình T như sau: Nợ gốc 2.829.193.321 đồng + lãi trong hạn 736.339.152 đồng + lãi quá hạn 36.569.691 đồng = 3.602.132.691 đồng.

Các yêu cầu khác giữ nguyên. Đồng thời, yêu cầu ông T phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt không ghi nhận được ý kiến.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:

Về thẩm quyền: Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ – HĐTP ngày 05/5/2017.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng; Ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, gửi quyết định và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh nghiên cứu đúng quy định tại Điều 203, khoản 2 Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện việc ủy quyền đúng quy định, thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp nhận thấy có cơ sở và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, phí theo thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi thi hành án xong.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp cho nguyên đơn theo quy định. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

1.1 Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ tranh chấp giữa các bên được xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 463 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 100 Luật Tổ chức tín dụng năm 2024.

Tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập về tình trạng cư trú của bị đơn tại thời điểm giải quyết vụ án thể hiện: "Ông Đặng Đình T, sinh năm 1998 không đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh"; "Tại phường Long Bình, thành phố Thủ Đức không có ông Đặng Đình T cư trú".

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ ngày 12/4/2021; Thỏa thuận chi phí hỗ trợ phí quản lý 12/4/2021 và ngày 15/4/2021; Bản đăng ký chương trình hỗ trợ khi mua căn hộ ngày 12/4/2021; Biên bản bàn giao căn hộ ngày 21/9/2022 ông Đặng Đình T xác nhận và cung cấp địa chỉ liên hệ của mình tại quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Xác định đây là địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của ông T. Điều này cho thấy nguyên đơn đã cung cấp đầy đủ và đúng địa chỉ cư trú của bị đơn. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc niêm yết công khai các văn bản tố tụng không đảm bảo việc cấp, tống đạt, thông báo cho người được cấp, tống đạt, thông báo nên Tòa án đã thực hiện việc đăng tin theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1.2 Về người tham gia tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và đăng tin thông báo quá trình tố tụng giải quyết vụ án đối với bị đơn trên báo, đài của Trung ương và cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhưng bị đơn vẫn vắng mặt, không đến Tòa án để giải quyết vụ án là đã tước bỏ quyền được chứng minh của mình, bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định tại khoản 4 Điều 91; Điều 180; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] *Xét yêu cầu của các đương sự:*

2.1. Về hợp đồng tín dụng:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 13591.21.240.10774769.TD ngày 26/4/2021; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2111783658 ngày 27/4/2021; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số LD2225927290 ngày 16/9/2022 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở khẳng định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 2.829.193.321 đồng để thanh toán tiền mua căn hộ dự

án Vinhomes Grand Park quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán dư nợ gốc và lãi tính tới ngày xét xử sơ thẩm là ngày 09/6/2025 như sau: Nợ gốc 2.829.193.321 đồng + lãi trong hạn 736.339.152 đồng + lãi quá hạn 36.569.691 đồng = 3.602.132.691 đồng; Và lãi, phí phát sinh tính từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn tính lãi trong hạn và chuyển tính lãi quá hạn phù hợp thỏa thuận giữa các bên quy định tại Điều 2, Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng vay.

Nguyên đơn đã tính đúng về nợ gốc và lãi, nội dung yêu cầu của nguyên đơn được các bên tự nguyện thỏa thuận. Chủ thể ký kết nội dung và hình thức giao kết phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật dân sự và Điều 100 Luật các tổ chức tín dụng nên Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc các bên phải thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận. Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi, phí theo thỏa thuận giữa hai bên được ký kết tại hợp đồng kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong.

2.2. Về hợp đồng thế chấp:

Ngày 26/4/2021 bị đơn có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 13592.21.240.10774769.BĐ, dùng tài sản thuộc sở hữu của mình phát sinh từ Hợp đồng mua bán căn hộ số S10.0321.08/VHGP/HĐMBCH ngày 12/4/2021 (bị đơn đã nhận bàn giao căn hộ vào ngày 21/9/2022) để thế chấp cho nguyên đơn, bảo đảm nghĩa vụ thanh toán đối với hợp đồng vay ngày 26/4/2021. Nguyên đơn đề nghị: Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì kê biên, phát mãi tài sản thế chấp này để thi hành án.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ và được đăng tin thông báo về vụ án đúng quy định, nhưng bị đơn không đến Tòa án để giải quyết, không có ý kiến phản đối, không có văn bản phản hồi về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ nên có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.3 Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chổ:

Đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chổ là 10.000.000 đồng. Yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp các quy định tại Điều 157 và 158 của Bộ luật tố tụng dân sự, có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

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 1 và khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 180, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 6, 7, 9 và 30 Luật thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQHQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là Ngân hàng A đối với bị đơn là ông Đặng Đình T.

1. Về hợp đồng tín dụng:

1.1. Buộc ông Đặng Đình T có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng A số tiền 3.602.132.164 đồng (ba tỷ, sáu trăm lẻ hai triệu, một trăm ba mươi hai ngàn, một trăm sáu mươi bốn đồng). Trong đó, nợ gốc 2.829.193.321 đồng (hai tỷ, tám trăm hai mươi chín triệu, một trăm chín mươi ba ngàn, ba trăm hai mươi mốt đồng) + nợ lãi 772.908.843 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ tám ngàn, tám trăm bốn mươi ba đồng).

1.2. Ông Đặng Đình T còn phải tiếp tục trả lãi, phí phát sinh cho Ngân hàng A kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, 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 mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.3. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về hợp đồng thế chấp:

2.1. Trường hợp ông Đặng Đình T không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thi hành án. Tài sản thế chấp là: Căn hộ thuộc dự án khu nhà ở cao tầng thuộc các lô đất A1, A2, A3, A4, A5, A6 – Khu dân cư và Công viên Phước Thiện (Vinhomes Grand Park), phường Long Bình, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh; Theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản

phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 13592.21.240.10774769.BĐ ngày 26/4/2021được ký kết giữa ông Đặng Đình T với Ngân hàng A.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì ông T vẫn phải tiếp tục thanh toán cho đến khi hết nợ.

2.2. Trường hợp ông Đặng Đình T thanh toán xong số nợ trên thì Ngân hàng A, chi nhánh Tân Tạo có nghĩa vụ giao trả lại cho ông T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 13592.21.240.10774769.BĐ với Ngân hàng A.

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán nhà ở số 13592.21.240.10774769.BĐ giữa Ngân hàng A, chi nhánh Tân Tạo với ông Đặng Đình T chấm dứt hiệu lực khi ông Đặng Đình T thanh toán xong nợ. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản có thẩm quyền để xóa đăng ký thế chấp.

3. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chổ đối với tài sản thế chấp:

Ông Đặng Đình T có nghĩa vụ hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) là chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chổ đối với tài sản thế chấp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Đình T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 104.042.643 đồng (một trăm lẻ bốn triệu, không trăm bốn mươi hai ngàn, sáu trăm bốn mươi ba đồng).

- Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ngân hàng A là 50.008.867 đồng (năm mươi triệu, không trăm lẻ tám ngàn, tám trăm sáu mươi bảy đồng) theo biên lai thu số 0056745 ngày 21/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

6. Về quyền kháng cáo và kháng nghị bản án: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;

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

- VKSNDQGV;
- CCTHADS QGV;
- Đương sự;
- Lưu VP, HS.

Nguyễn Lê Tứ Nhị