

Bản án số: 192/2024/KDTM-ST

Ngày: 14/8/2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bành Kim Phượng

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Hữu Phước

2. Bà Đoàn Thị Ngọc Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lê Quế Chi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Thị Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 411/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 289/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần B; Địa chỉ trụ sở: đường Q, phường Q, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1993 (Theo Giấy ủy quyền số 073/2024/UQ-GĐ ngày 01/4/2024); Địa chỉ: đường L, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. **Bị đơn:**

2.1 Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1985

2.2 Bà Ngô Thị P, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: đường S, Phường A, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần B và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/8/2022, Ngân hàng Thương mại cổ phần B (sau đây gọi là Ngân hàng) và bị đơn - ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P đã ký Hợp đồng tín dụng số 175/2022/HĐTD/BacABank-BSG để vay theo nội dung sau: Số tiền vay 17.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tín dụng 12 tháng, thời hạn của mỗi khoản vay là 6 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, lãi suất theo khế ước nhận nợ cụ thể và theo quy định của Ngân hàng công bố từng thời kì, lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ các số tiền vay theo các khế ước nhận nợ:

Khế ước nhận nợ số 02-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 21/02/2023 số tiền là: 4.000.000.000 đồng.

Khế ước nhận nợ số 03-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 22/02/2023 số tiền là: 4.000.000.000 đồng.

Khế ước nhận nợ số 04-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 23/02/2023 số tiền là: 3.700.000.000 đồng.

Khế ước nhận nợ số 05-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 24/02/2023 số tiền là: 3.000.000.000 đồng.

Khế ước nhận nợ số 06-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 25/02/2023 số tiền là: 2.300.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo khoản vay là Quyền sử dụng 3.902,6m² đất thuộc thửa đất số: 443, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD193096, số vào sổ cấp GCN: CS16858 do [HYPERLINK \l "link" \o "Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh"](#) Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2022 cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Tính đến ngày 20/12/2023, bị đơn còn nợ Ngân hàng với tổng số tiền là: 17.654.832.345 đồng (Bằng chữ: mười bảy tỷ, sáu trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm bốn mươi lăm đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 721.698.082 đồng, lãi phạt: 383.407.464 đồng. Sau khi khoản nợ chuyển sang quá hạn, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc, đôn đốc, cũng như tạo điều kiện thuận lợi nhưng bị đơn vẫn không hợp tác giải quyết khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp đã ký.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán cho Ngân hàng tổng dư nợ tính đến hết ngày 20/12/2023 là 17.654.832.345 đồng (Mười bảy tỷ, sáu trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm ba mươi hai nghìn, ba trăm bốn mươi lăm đồng) trong đó bao gồm nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 721.698.082 đồng, lãi phạt: 383.407.464 đồng. Bị đơn phải

thanh toán toàn bộ các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 21/12/2023 cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Bị đơn - ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Nguyễn Văn T đại diện Ngân hàng trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tổng dư nợ tính đến hết ngày 14/8/2024 là 19.772.038.415 (Mười chín tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, lẻ ba mươi tám nghìn, bốn trăm mười lăm) đồng, trong đó bao gồm nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 3.163.906.027 đồng, lãi chậm trả lãi: 58.405.589 đồng.

Ông T1, bà P phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2024 cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp, ông T1, bà P không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không đủ thu hồi nợ thì ông T1, bà P tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ Ngân hàng đã tạm nộp nay yêu cầu ông T1 và bà P phải có trách nhiệm trả lại Ngân hàng.

Thời hạn thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Xét thấy các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa đã đầy đủ, nên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu trả tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn do yêu cầu có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Xem xét điều chỉnh tiền lãi chậm trả lãi trong hạn do trùng thời điểm tính lãi nên lãi chồng lãi, vi phạm Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thủ tục tố tụng:

Ngân hàng Thương mại cổ phần B và ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P có ký kết hợp đồng tín dụng; mục đích vay tiền để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh cho hộ kinh doanh Nguyễn Đức T1 có mục đích lợi nhuận; bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện đây là tranh chấp kinh doanh, thương mại; bị đơn có địa chỉ tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh do đó, Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có ý kiến hay yêu cầu gì, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán cho Ngân hàng tổng dư nợ tính đến hết ngày tính đến hết ngày 14/8/2024 là 19.772.038.415 (Mười chín tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, lẻ ba mươi tám nghìn, bốn trăm mười lăm) đồng, trong đó bao gồm nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 3.163.906.027 đồng, lãi chậm trả lãi: 58.405.589 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 29/8/2022, Khế ước nhận nợ số 02-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 21/02/2023; Khế ước nhận nợ số 03-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 22/02/2023; Khế ước nhận nợ số 04-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 23/02/2023; Khế ước nhận nợ số 05-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 24/02/2023; Khế ước nhận nợ số 06-175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 25/02/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 160/2022/HĐTC/BacABank-BSG ngày 29/8/2022, chứng nhận theo số công chứng 0021521 quyển số 8/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng R, được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/8/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; căn cứ các thông báo nợ quá hạn và các biên bản làm việc giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức T1, Hội đồng

xét xử có đủ cơ sở xác định ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, thỏa thuận vay có thời hạn, có lãi suất, có thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay. Xét hợp đồng tín dụng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, việc thỏa thuận lãi vay, lãi trong hạn, quá hạn giữa các bên là phù hợp pháp luật theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất. Căn cứ bảng tính nợ gốc, lãi vay và phí phạt chậm trả của Ngân hàng thì bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của hợp đồng trên, bị đơn còn nợ Ngân hàng tính đến hết ngày 14/8/2024 là 19.772.038.415 đồng trong đó nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 3.163.906.027 đồng, lãi chậm trả lãi: 58.405.589 đồng; do đó bị đơn có trách nhiệm trả số tiền trên cho Ngân hàng là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Ông T1 và bà P phải tiếp tục thanh toán lãi phát sinh kể từ ngày 15/8/2024 cho đến ngày thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng.

[2.3] Thời hạn thanh toán: Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu trả ngay là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp, bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm trên để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử xét:

Hợp đồng thế chấp số 160/2022/HĐTC/BacABank-BSG ký kết giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P ngày 29/8/2022, số công chứng 0021521 quyền số 8/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng R, được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/8/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; xét hợp đồng thế chấp được ký kết trên cơ sở tự nguyện và thực hiện theo đúng quy định pháp luật về giao dịch bảo đảm nên việc thế chấp phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 và sự thỏa thuận của các bên về xử lý tài sản đảm bảo tại Hợp đồng tín dụng số 175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 29/8/2022, Hợp đồng thế chấp số 160/2022/HĐTC/BacABank-BSG ngày 29/8/2022 thì trong trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 3.902,6m² đất thuộc thửa đất số: 443, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD193096, số vào sổ cấp GCN: CS16858 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố H cấp ngày 25/02/2022 cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P để thu hồi nợ; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng.

[2.5] Căn cứ Điều 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp, do đó ngay khi bị đơn trả hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải thực hiện giải chấp tài sản bảo đảm theo quy định và trả lại cho bên thế chấp bản chính giấy tờ của tài sản

thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD193096, số vào sổ cấp GCN: CS16858 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2022 cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P.

[2.6] Quá trình phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì bị đơn tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Trong trường hợp sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ phát sinh theo quy định mà số tiền còn lại từ việc phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho bị đơn.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình:

Đối với yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn và quá hạn của Ngân hàng là phù hợp theo quy định của pháp luật, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên, đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả lãi đề nghị xem xét điều chỉnh do phía Ngân hàng tính lãi chậm trả lãi trùng thời điểm tính lãi quá hạn trên số nợ gốc ban đầu nên bị chồng lãi và vi phạm Điều 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Theo yêu cầu của Ngân hàng, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án nhận thấy ngân hàng yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi chậm trả lãi: 58.405.589 đồng; tiền lãi này được tính đối với số tiền nợ lãi trong hạn phải trả mà bị đơn chưa trả, theo mức lãi là 10%. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm thì “ Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”, đồng thời mức lãi 10% phù hợp giới hạn lãi suất theo quy định khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Do đó, ý kiến về việc điều chỉnh số tiền lãi chậm trả lãi của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình là không có căn cứ để xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng do Ngân hàng đã tạm nộp, bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này là phù hợp theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí : Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên ông T1, bà P chịu tiền án phí sơ thẩm là 127.772.038 đồng

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 157, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 278, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 299, Điều 307, Điều 317, Điều 319, Điều 322, Điều 323, Điều 327, điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại cổ phần B:

1.1 Buộc ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P có trách nhiệm liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền nợ và lãi tính đến hết ngày 14/8/2024 là 19.772.038.415 (*Mười chín tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, lẻ ba mươi tám nghìn, bốn trăm mười lăm*) đồng trong đó bao gồm nợ gốc: 16.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 549.726.799 đồng, lãi quá hạn: 3.163.906.027 đồng, lãi chậm trả lãi: 58.405.589 đồng phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 175/2022/HĐTD/BacABank-BSG ngày 29/8/2022. Thời hạn trả: Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật Ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh từ ngày 15/8/2024 theo thỏa thuận Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ.

1.2 Ngay khi ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD193096, số vào sổ cấp GCN: CS16858 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2022 cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P.

1.3 Trường hợp, ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng 3.902,6m² đất thuộc thửa đất số: 443, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã T2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD193096, số vào sổ cấp GCN: CS16858 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/02/2022 cho ông Nguyễn Đức T1 và bà Ngô Thị P.

1.4 Quá trình phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B, sau khi thực hiện xong tất cả nghĩa vụ liên quan theo quy định mà giá trị tài sản thế chấp không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương

mại Cổ phần B thì ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P tiếp tục trả cho đến khi hết nợ; trường hợp giá trị tài sản thế chấp còn thừa thì được trả lại cho ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P liên đới trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền 5.000.000 (*Năm triệu*) đồng, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí: Ông Nguyễn Đức T1, bà Ngô Thị P phải nộp án phí sơ thẩm là 127.772.038 (*Một trăm hai mươi bảy triệu, bảy trăm bảy mươi hai ngàn, không trăm ba mươi tám*) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B tạm ứng án phí đã nộp là 62.827.416 (*Sáu mươi hai triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn, bốn trăm mười sáu*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001215 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

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

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP. HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Bành Kim Phụng