

Bản án số: 570/2023/DS-ST
Ngày 26-09-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Dương
2. Ông Nguyễn Văn Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Quang Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 09 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 370/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 07 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 269/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 454/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 09 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP N; địa chỉ trụ sở: số B đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Quốc D và ông Lộ Bá T; cùng địa chỉ: Lầu F, số A đường A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Ông Lộ Bá T: vắng mặt, ông Đỗ Quốc D: có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 và bà Lê Thị K, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Tổ E, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H: Ông Lê Văn K1, sinh năm 1959; địa chỉ: số A đường T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị K:

Ông Lê Văn K1, sinh năm 1959; địa chỉ: số A đường T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

Bà Tống Thị Bạch Y, sinh năm 1962, địa chỉ: số I đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 09 năm 2023 (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Minh D1, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ E, Ấp E, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 12 năm 2022 và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng tín dụng từng lần số 0078/2021/702-CV, cùng ngày nguyên đơn giải ngân cho bị đơn vay số tiền 2.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01/GNN-0078/2021/702-CV, tại hợp đồng và giấy nhận nợ các bên thỏa thuận như sau: thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 9.5 %/năm, thay đổi 03 tháng/lần, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, vốn gốc trả một lần vào ngày 15 tháng 01 năm 2022, tiền lãi trả vào ngày 06 hàng tháng.

Ngày 12 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0232/2021/702-TD-CV, ngày 13 tháng 10 năm 2021 nguyên đơn giải ngân cho bị đơn vay số tiền 500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01/GNN-0232/2021/702-TD-CV; tại hợp đồng và giấy nhận nợ các bên thỏa thuận như sau: thời hạn vay 60 tháng, lãi suất trong hạn 11.3 %/năm, thay đổi 03 tháng/lần, mục đích vay mua đồ dùng, trang thiết bị gia đình, hàng tháng bị đơn phải trả tiền gốc là 8.333.000 đồng, tiền lãi trả vào ngày 06 hàng tháng trên số dư nợ thực tế.

Tài sản bảo đảm cho hai khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0035/2021/702-BĐ ngày 15 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/SĐ-0035/2021/702-BĐ ngày 12 tháng 10 năm 2021 là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1576, 1577, 1578, tờ bản đồ số 3, diện tích thế chấp: 873 m², tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 618836, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10QSDD/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29 tháng 01 năm 2002.

Thực hiện các hợp đồng trên, bị đơn mới trả được 1.025.076.278 đồng tiền nợ gốc và 289.894.529 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 22 tháng 11 năm 2022 bị đơn còn nợ nguyên đơn là: 2.327.779.232 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, nợ lãi là 352.855.510 đồng. Bị đơn thanh toán nợ lần cuối cùng là ngày 27 tháng 05 năm 2022. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi theo các Hợp đồng tín dụng trên tính đến ngày 22 tháng 11 năm

2022 là 2.327.779.232 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, nợ lãi là 352.855.510 đồng; trong thời gian chưa thanh toán nợ, bị đơn vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Ý kiến của bị đơn:

Tại bản tự khai ngày 29 tháng 05 năm 2023 người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn K1 trình bày: Bị đơn xác nhận còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc là 1.974.923.722 đồng. Đối với các khoản tiền lãi đề nghị nguyên đơn giải quyết theo quy định của Nhà nước, giảm lãi cho bị đơn, chốt nợ và chuyển các khoản nợ trên thành nợ xấu.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 06 năm 2023, bị đơn bà Lê Thị K trình bày: bà K xác nhận vợ chồng bà có vay nguyên đơn số tiền nợ gốc và nợ lãi theo trình bày của nguyên đơn. Nay do việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn, bị đơn không có điều kiện trả nợ, đề nghị nguyên đơn giảm các khoản lãi cho bị đơn và cho bị đơn thêm thời gian, chậm nhất là đến ngày 19 tháng 10 năm 2023 bị đơn sẽ thanh toán hết hai khoản nợ trên cho nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 21 tháng 07 năm 2023, bà Lê Thị K trình bày: toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất thế chấp là tài sản của vợ chồng bị đơn, vẫn giữ nguyên hiện trạng như tại thời điểm thế chấp. Ngoài ra bà K xác nhận con gái của vợ chồng bị đơn là chị Nguyễn Thị Mỹ H1 đã bán toàn bộ các mặt hàng kinh doanh tạp hóa và dọn về nhà chồng sinh sống. Hiện nay chị H1 không còn cư trú tại nhà của bị đơn và không còn liên quan gì đến tài sản thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 18 tháng 09 năm 2023, bà Tống Thị Bạch Y là người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị K trình bày: Hiện nay ông Nguyễn Văn H bị bệnh đột quỵ, sức khỏe rất yếu, bị đơn đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa ngày 14 tháng 09 năm 2023 trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hoãn phiên tòa để gia đình bị đơn xin ngân hàng giảm lãi, đồng thời thu xếp tiền tất toán khoản vay trên cho nguyên đơn.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh D1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả toàn bộ nợ gốc, tiền lãi tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2023 là 2.655.186.124 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, lãi trong hạn là 52.136.432 đồng, lãi quá hạn là 621.272.391 đồng, lãi chậm trả lãi là 6.853.579 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27 tháng 09 năm 2023 đến khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng, đồng thời giữ nguyên các yêu cầu khác tại đơn khởi kiện. Chi phí tố tụng

khác về việc xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 8.000.000 đồng do bị đơn chịu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn K1, bà Tống Thị Bạch Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh D1 vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

1. Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh D1 chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ kết quả xác minh của Công an xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và lời khai của bà Lê Thị K, chị Nguyễn Thị Mỹ H1 không còn có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh D1 vắng mặt không có lý do, căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2023 là 2.029.387.326 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng số 0078/2021/702-CV ngày 15 tháng 01 năm 2021, số 0232/2021/702-TD-CV ngày 12 tháng 10 năm 2021, các Giấy nhận nợ số 01/GNN-0078/2021/702-CV ngày 15 tháng 01 năm 2021, số 01/GNN-0232/2021/702-TD-CV ngày 13 tháng 10 năm 2021, bản tự khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có cho bị đơn vay số tiền 3.000.000.000 đồng, tiền gốc và lãi bị đơn phải trả theo thỏa thuận tại các Giấy nhận nợ. Tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2023, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được 1.025.076.278 đồng tiền nợ gốc và 289.894.529 đồng tiền lãi; bị đơn còn nợ của nguyên đơn là 2.655.186.124 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, lãi trong hạn là 52.136.432 đồng, lãi quá hạn là 621.272.391 đồng, lãi chậm trả lãi là 6.853.579 đồng. Ngày trả nợ cuối cùng của bị đơn là ngày 27 tháng 05 năm 2022. Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2023 là 2.655.186.124 đồng, trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, lãi trong hạn là 52.136.432 đồng, lãi quá hạn là 621.272.391 đồng, lãi chậm trả lãi là 6.853.579 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính trên số dư nợ gốc kể từ ngày 27 tháng 09 năm 2023 cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ trên:

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên chấp nhận, buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán lãi quá hạn đối với khoản nợ gốc kể từ sau khi tuyên án sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Căn cứ khoản 1 Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015, ngay khi bị đơn trả hết toàn bộ khoản nợ, nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy tờ theo Hợp đồng thế chấp số 0035/2021/702-BĐ ngày 15 tháng 01 năm 2021 cho bị đơn.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 618836, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29 tháng 01 năm 2002, Hợp đồng thế chấp tài sản số 0035/2021/702-BĐ ngày 15 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/SĐ-0035/2021/702-BĐ ngày 12 tháng 10 năm 2021 được Văn phòng C, địa chỉ số A Tỉnh Lộ 8, Ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản số 0035/2021/702-BĐ ngày 15 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/SĐ-0035/2021/702-BĐ ngày 12 tháng 10 năm 2021 là hợp pháp, căn cứ các Điều 317, 319, 320, 323 và 325 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên.

[3.2] Xét yêu cầu của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị K yêu cầu nguyên đơn cho thêm thời gian 06 tháng để thu xếp trả nợ cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn K1 và bà Tống Thị Bạch Y đề nghị nguyên đơn giảm lãi cho bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn chỉ đồng ý giảm lãi cho bị đơn tại thời điểm bị đơn trả khoản nợ trên cho nguyên đơn; vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[4] Đối với phần phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 8.000.000 đồng do bị đơn chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 317, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền nợ phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng số 0078/2021/702-CV ngày 15 tháng 01 năm 2021, số 0232/2021/702-TD-CV ngày 12 tháng 10 năm 2021 và các Giấy nhận nợ số 01/GNN-0078/2021/702-CV ngày 15 tháng 01 năm 2021, số 01/GNN-0232/2021/702-TD-CV ngày 13 tháng 10 năm 2021 tính đến ngày 26 tháng 09 năm 2023 là 2.655.186.124 đồng (Hai tỷ sáu trăm năm mươi lăm triệu một trăm tám mươi sáu nghìn một trăm hai mươi bốn đồng), trong đó: nợ gốc là 1.974.923.722 đồng, lãi trong hạn là 52.136.432 đồng, lãi quá hạn là 621.272.391 đồng, lãi chậm trả lãi là 6.853.579 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần N thì lãi suất ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần N theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần N.

Ngay khi ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Kim thanh toán hết toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N phải trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 618836, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29 tháng 01 năm 2002 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K. Trường hợp ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K không thanh toán được nợ hoặc thanh toán không đầy đủ, thì Ngân hàng thương mại cổ phần N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc các thửa số 1576, 1577, 1578, tờ bản đồ số 3, diện tích thế chấp 873 m², tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 618836, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10 QSDĐ/ĐG do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn H ngày 29 tháng 01 năm 2002 để thu hồi nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N. Số tiền xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N còn dư thì được trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 85.103.722 đồng (Tám mươi lăm triệu một trăm lẻ ba nghìn bảy trăm hai mươi hai đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng thương mại cổ phần N là 39.277.792 đồng (Ba mươi chín triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng) theo biên lai thu số AA/2021/0043168 ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị K có nghĩa vụ thanh toán chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng) cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. 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 dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THA DS huyện Củ Chi;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Hoài