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

Bản án số: 60/2019/DS-ST
Ngày: 06 - 3 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Hồng Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chí

2. Bà Lê Thị Thanh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Anna Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 460/2018/TLST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2018 về: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng A; địa chỉ: Số 131A đường B, phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Ái Q, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: đường E, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 33/NHA-UQ ngày 30 tháng 8 năm 2018)

- *Bị đơn*: Ông Vũ Hoàng L, sinh năm 1992

Địa chỉ cư trú: đường I, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Đoàn T, sinh năm 1969

Địa chỉ cư trú: đường I, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đàm Thị Phương L, sinh năm 1979

3. Ông Hồ Đức T, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ cư trú: đường M, Phường N, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976

5. Bà Đàm Thị T, sinh năm 1976

6. Chị Nguyễn Thùy L, sinh ngày 28/10/2000

7. Em Nguyễn Thị N, sinh năm 2009

Cùng địa chỉ cư trú: đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật của em N: Ông Nguyễn Văn T và bà Đàm Thị T.

(Bà L, ông Đức T, bà Đàm Thị T có mặt; Ông Q, ông L, bà Đoàn T, ông Nguyễn Văn T và chị Thùy L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) và quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Ái Q là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27 tháng 6 năm 2016, Ngân hàng A – Chi nhánh R và ông Vũ Hoàng L ký hợp đồng tín dụng số: 6320-LAV-201600686. Ngân hàng cho ông L vay số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng, thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày 27/6/2016, ngày nhận tiền vay lần đầu là ngày 01/7/2016, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 27/6/2021, mục đích sử dụng tiền vay là bù đắp tài chính mua nhà ở, lãi suất tiền vay là 10%/1 năm (1 năm là 360 ngày) trong 06 tháng đầu, từ tháng thứ 7 trở đi áp dụng lãi suất cho vay theo quy định hiện hành của Giám đốc chi nhánh Ngân hàng R, định kỳ trả lãi 06 tháng/lần vào ngày 27, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% so với lãi suất vay đã thỏa thuận, kỳ hạn trả nợ gốc 06 tháng 01 lần như sau:

Lần 1: Trả 100.000.000 đồng vào ngày 27/12/2016

Lần 2: Trả 100.000.000 đồng vào ngày 27/06/2017

Lần 3: Trả 150.000.000 đồng vào ngày 27/12/2017

Lần 4: Trả 150.000.000 đồng vào ngày 27/06/2018

Lần 5: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/12/2018

Lần 6: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/6/2019

Lần 7: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/12/2019

Lần 8: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/6/2020

Lần 9: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/12/2020

Lần 10: Trả 350.000.000 đồng vào ngày 27/6/2021

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng và bà Lê Thị Đoàn T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6320-LCP-201600676 ngày 30/6/2016, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 519, tờ bản đồ số 82, địa chỉ tại Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 64m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 51,6m^2, diện tích sàn là 178.88m^2, kết cấu tường gạch, khung sàn mái bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 811467, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00806 do Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Đoàn T ngày 10/11/2010. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Gò Vấp vào ngày 30/6/2016.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L không trả nợ gốc. Ông L đã trả nợ lãi đến ngày 25/9/2016 là 59.833.334 (năm mươi chín triệu tám trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi bốn) đồng.

Ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu L trả nợ như sau:

- Nợ gốc: 2.600.000.000 đồng
- Nợ lãi trong hạn: 643.986.110 đồng
- Nợ lãi quá hạn tính đến ngày 06/3/2019: 37.312.499 đồng

Tổng cộng: 3.281.298.609 đồng.

- Thời hạn trả nợ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày 07/3/2019, ông L còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này.

- Ngay khi ông L trả xong nợ gốc và nợ lãi, Ngân hàng có nghĩa vụ trả cho bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 811467, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00806 do Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Đoàn T ngày 10/11/2010, Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 25/4/2011 và ngày 15/11/2010, Quyết định cấp số nhà ngày 28/12/2010.

- Trong trường hợp ông L không trả nợ vay, Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 82, địa chỉ Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị Đoàn T.

- Ngân hàng yêu cầu ông T, bà T, chị L và em N đang cư trú tại căn nhà số đường M, Phường K, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh dọn đi và bàn giao nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành.

2. Bị đơn là ông Vũ Hoàng L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Đoàn T, chị Nguyễn Thùy L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đàm Thị Phương L và ông Hồ Đức T cùng trình bày yêu cầu độc lập:

Ngày 05 tháng 12 năm 2016, bà Lê Thị Đoàn T ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà Đàm Thị Phương L và ông Hồ Phương T. Bà T chuyển nhượng cho bà L và ông T căn nhà số Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 64m^2, diện tích xây dựng là 51,6m^2, diện tích sàn xây dựng là 178.88m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành BC 811467, số vào sổ cấp GCN: CH00806 do Ủy ban nhân dân quận L cấp cho bà Lê Thị Đoàn T ngày 10/11/2010 với giá 3.170.000.000 (ba tỷ một trăm bảy mươi triệu) đồng. Ngày 05/12/2016, bà T nhận số tiền đặt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng. Ngày 06/12/2016, bà T, ông T và bà L cùng đến Phòng công chứng số 5 để ký hợp đồng mua bán nhà. Sau khi bà T, ông T và bà L ký tên và lăn tay trên hợp đồng công chứng mua bán nhà thì bà T yêu cầu bà L và ông T giao tiếp số tiền 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng để bà giải quyết công việc và hẹn bà L và ông T vào ngày hôm sau, bà T sẽ cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của căn nhà Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh theo yêu cầu của Công chứng viên để Công chứng viên ký chứng nhận và đóng dấu vào hợp đồng mua bán nhà. Chiều ngày 07/12/2016, ông L và bà T bỏ trốn. Ngày 10/12/2016, mẹ và em rể của bà T bàn giao căn nhà Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà L và ông T ở với sự chứng kiến của tổ dân phố.

Bà L và ông T yêu cầu bà T trả cho ông bà số tiền đặt cọc mua nhà là 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Thị N là ông Nguyễn Văn T và bà Đàm Thị T cùng trình bày:

Bà L và ông T cho ông T, bà T, chị L và em N cư trú tại căn nhà Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2016 cho đến nay. Trong trường hợp Tòa án tuyên phát mãi tài sản thế chấp, ông T, bà T và các con sẽ chấp hành theo quyết định của Tòa.

5. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự chấp hành đúng trình tự, thủ tục tố tụng do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ quy định của pháp luật, Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của ông T và bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Về tố tụng:

- Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Vũ Hoàng L trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số: 6320-LAV-201600686 ngày 27 tháng 6 năm 2016. Ông Hồ Đức T và bà Đàm Thị Phương L yêu cầu bà Lê Thị Đoàn T trả tiền đặt cọc mua bán nhà theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05/12/2016. Ông L và bà T có hộ khẩu thường trú tại Phường I, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về người tham gia tố tụng:

Ông Lê Ái Q, ông Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thùy L có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Xét yêu cầu của ông Q, ông T và chị L phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Vũ Hoàng L, bà Lê Thị Đoàn T được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

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

Căn cứ vào các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử xác định ông Vũ Hoàng L có vay của Ngân hàng A – Chi nhánh R số tiền 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng theo hợp đồng tín dụng số: 6320-LAV-201600686 ngày 27 tháng 6 năm 2016, và bà Lê Thị Đoàn T có thế chấp nhà đất tại Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 64m^2 và tài sản gắn liền với đất có diện tích xây dựng 51,6m^2, diện tích sàn là 178.88m^2 cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông L theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6320-LCP-201600676 ngày 30/6/2016 là sự thật.

Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ gốc là 2.600.000.000 (hai tỷ sáu trăm triệu) đồng theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ số 6320-LDS-201601573 ngày

01/7/2016 và khế ước nhận nợ số 6320-LDS-201601800 ngày 25/7/2016 là phù hợp với khoản 1 Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ lãi trong hạn là 643.986.110 đồng và nợ lãi quá hạn tính đến ngày 06/3/2019 là 37.312.499 đồng theo bảng tính lãi của Ngân hàng lập ngày 29/02/2019 là phù hợp với mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng từ ngày 07/3/2019 đến ngày thanh toán xong nợ gốc là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn trả nợ gốc, nợ lãi một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ vay, nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh theo Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét nguyên đơn yêu cầu ông T, bà T, chị L và em N đang cư trú tại căn nhà Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án là phù hợp với Điều 115 của Luật thi hành án dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Phương LT và bà Đàm Thị Phương L:

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục tống đạt theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà T, ông L đều vắng mặt, không nộp *(gửi)* cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình, không cung cấp tài liệu chứng cứ để xác nhận hoặc phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".

Hội đồng xét xử căn cứ vào đơn yêu cầu độc lập của ông T, bà L đề ngày 05/11/2018 và chứng cứ là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05 tháng 12 năm 2016 có chữ ký của bà T xác nhận bà T đã nhận số tiền đặt cọc của bà L và ông T lần 1 là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng vào ngày 05/12/2016 và nhận thêm tiền đặt cọc lần 2 là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng vào ngày 06/12/2016, Hội đồng xét xử xác định ông T và bà L có đặt cọc cho bà T số tiền 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng để mua căn nhà Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do các bên không thể hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhà nên bà L và ông T yêu cầu bà T trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà. Xét yêu cầu của bà L và ông T phù hợp với khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà T trả cho ông T và bà L số tiền đặt cọc là 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét ông Nguyễn Văn T và bà Đàm Thị T có thiện chí chấp hành theo quyết định của Tòa án trong trường hợp Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi căn nhà Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh để thi hành án, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng và yêu cầu độc lập của bà L và ông T được chấp nhận nên Ngân hàng, bà L và ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng, bà L và ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Vũ Hoàng L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho Ngân hàng là 3.281.298.609 (ba tỷ hai trăm tám mươi mốt triệu hai trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm lẻ chín) đồng.

Bà Lê Thị Đoàn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho bà L và ông T là 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 5, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 355, Điều 358, Điều 474 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Ông Vũ Hoàng L có nghĩa vụ trả cho trả cho Ngân hàng A số tiền 3.281.298.609 (ba tỷ hai trăm tám mươi mốt triệu hai trăm chín mươi tám ngàn sáu trăm lẻ chín) đồng (trong đó: nợ gốc là 2.600.000.000 đồng, nợ lãi tính đến ngày 06/3/2019 là 681.298.609 đồng) theo hợp đồng tín dụng số: 6320-LAV-201600686 ngày 27 tháng 6 năm 2016. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật,

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Vũ Hoàng L 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 thỏa 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 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.

1.2. Ngay khi ông Vũ Hoàng L trả xong nợ gốc và nợ lãi, Ngân hàng A có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Đoàn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 811467, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00806 do Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Đoàn T ngày 10/11/2010, Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 25/4/2011 và ngày 15/11/2010, Quyết định cấp số nhà ngày 28/12/2010.

1.3. Trong trường hợp đã đến hạn thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay mà ông Vũ Hoàng Linh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 519, tờ bản đồ số 82, địa chỉ tại Đường số O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích đất là 64m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 51,6m^2, diện tích sàn là 178.88m^2, kết cấu tường gạch, khung sàn mái bê tông cốt thép theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 811467, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00806 do Ủy ban nhân dân quận L, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Lê Thị Đoàn T ngày 10/11/2010 đồng thời buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đàm Thị T, chị Nguyễn Thùy L và em Nguyễn Thị N đang cư trú trong căn nhà trên ra khỏi nhà và tự chuyển tài sản ra khỏi nhà khi Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án.

2. Chấp nhận yêu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.1 Bà Lê Thị Đoàn T có nghĩa vụ trả cho trả cho ông Hồ Phương LT và bà Đàm Thị Phương L số tiền đặt cọc mua bán căn nhà Đường O, Phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh là 1.620.000.000 (một tỷ sáu trăm hai mươi triệu) đồng theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05 tháng 12 năm 2016.

2.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Ông Vũ Hoàng L phải chịu án phí là 97. 625.972 (chín mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn chín trăm bảy mươi hai) đồng.

3.2 Bà Lê Thị Đoàn T phải chịu án phí là 60.600.000 (sáu mươi triệu sáu trăm ngàn) đồng.

3.3 Trả lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.940.000 (bốn mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001224 ngày 25/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

3.4 Trả lại cho bà Đàm Thị Phương L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.300.000 (hai mươi bảy triệu ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0001469 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 (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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Châu Thị Hồng Đào