

Bản án số: 694/2023/DS-ST

Ngày: 27-12-2023

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 TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Nhu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

2. Ông Phan Phục

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy, Thư ký Tòa án Nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Bảo Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án Nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 714/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần K; Trụ sở: Số 06 phố Q, phường T, quận Y, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Tầng lửng Tòa nhà Topaz 1, số 92 đường N, Phường L, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Hồ Hùng A, năm sinh 1970; Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn Ph, năm sinh 1996; Địa chỉ liên hệ: Tầng lửng Tòa nhà Topaz 1, số 92 đường N, Phường L, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền số 0174-02/2023/UQ-TCB ngày 29 tháng 3 năm 2023. Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Hoàng Nhật Đ, năm sinh 1980; Địa chỉ thường trú: Số 52/3 đường U (số cũ 437/37 đường H), Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/3/2023 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần K và trong quá trình giải quyết vụ án, có ông Phạm Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 18/4/2020, ông Hoàng Nhật Đ có đơn đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi số TBN20220118 để vay số tiền 114.000.000 đồng có thời hạn từ ngày 18/4/2020 đến ngày 18/4/2021; Ngày 11/6/2020, ông Đ có đơn đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng tín dụng số TBN20200282/HĐTD để vay số tiền 25.000.000 đồng có thời hạn từ ngày 11/6/2020 đến ngày 11/6/2025; Ngày 01/10/2020, ông Đ có đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân để vay số tiền 253.000.000 đồng; Ngày 18/3/2022, ông Đ có đơn đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số TBN202290336974/HĐTD để vay số tiền 2.388.000.000 đồng có thời hạn từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/10/2050 và điều áp dụng lãi suất thả nổi. Để đảm bảo cho các khoản vay nêu trên, ông Đ đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ: số 52/4 đường U, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng đã giải ngân đầy đủ cho ông Đ số tiền 2.780.000.000 đồng. Do ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã chuyển khoản vay của ông Đ sang nợ quá hạn và tính đến ngày 27/12/2023, ông Đ còn nợ Ngân hàng số tiền 3.453.548.621 đồng, trong đó tiền vốn gốc 2.752.473.663 đồng, tiền lãi 701.074.958 đồng. Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả số tiền nợ nêu trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký cho đến khi trả xong. Trường hợp ông Đ không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ: số 52/4 đường U, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI338416, số vào sổ cấp GCN CH00807 do Ủy ban Nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2012 thuộc quyền sở hữu của ông Đ để thu hồi nợ. Nếu giá trị tài sản bảo đảm không đủ trả nợ, yêu cầu ông Đ tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi xong nợ.

Bị đơn ông Hoàng Nhật Đ vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đồng thời không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa;

Ông Phạm Văn Phúc là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng xác

định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Ông Hoàng Nhật Đ vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật và tại phiên tòa Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ trả tiền nợ vốn và nợ lãi theo các đơn đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng tín dụng. Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án Nhân dân quận Tân Bình có thẩm quyền giải quyết tranh chấp trên.

[1.2] Về tư cách đương sự: Căn cứ vào kết quả xác minh của Công an Phường 4, quận Tân Bình thể hiện tại địa chỉ số 52/3 đường U (số cũ 437/37 đường H), Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có các nhân khẩu đang cư trú gồm là bà Lý Thị Tuyết H1, bà Hoàng Thị Mộng Đ1, bà Hoàng Thị Tuyết Th, ông Hoàng Thái B1, trẻ Phạm Hoàng Th1 và trẻ Phạm Hoàng Tuyết Ng. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người đang thực tế cư trú trong tài sản thế chấp, Tòa án đưa những người có tên trên vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên các ông/bà có tên nêu trên cho rằng kết quả xác minh của Công an Phường K, quận B là chưa chính xác; số 437/37 đường H có số mới là 52/3 đường U không phải là số 52/4 và số 52/4 đường U là nhà của ông Đ. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án Nhân dân quận Tân Bình lập ngày 16/8/2023 và kết quả xác minh của Công an Phường K, quận B thể hiện nhà - đất số 52/4 đường U để trống, không có ai cư trú. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy bà H1, bà Đ1, bà Th, ông B, trẻ Th1 và trẻ Ng không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Xét ông Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Đ vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Vì vậy, Hội đồng xét xử xử vắng mặt ông Đ là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi số TBN20220118 ngày 18/4/2020; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng tín dụng số TBN20200282 ngày 11/6/2020; Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho khách hàng cá nhân số TTD-01 ngày 01/10/2020; Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số TBN202290336974/HĐTD ngày 03/3/2022; Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 3/3/2020 và Hợp đồng thế chấp số TBN20221176990/HĐTC ngày 26/4/2022 giữa Ngân hàng với ông Đ. Hội đồng xét xử xét thấy các đề nghị kiêm hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà các bên giao kết với nhau là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật về hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 6, Điều 8, điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Về yêu cầu trả tiền nợ vốn: Căn cứ vào Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi số TBN20220118 ngày 18/4/2020, ông Đ vay 114.000.000 đồng có thời hạn 60 tháng; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng tín dụng số TBN20200282 ngày 11/6/2020, ông Đ vay 13.691.000 đồng có thời hạn 60 tháng; Đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế dành cho cá nhân số TTD-01 ngày 01/10/2020, ông Đ vay 253.000.000 đồng và Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số TBN202290336974/HĐTD ngày 03/3/2022, ông Đ vay 2.388.000.000 đồng có thời hạn 343 tháng. Thực hiện theo các đề nghị, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Đ số tiền 2.780.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ông Đ đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nhưng ông Đ không có ý kiến. 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”. Như vậy, ông Đ đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên ông Đ phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật này. Do ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả tiền vốn còn nợ 2.752.473.663 đồng là có cơ sở.

[2.3] Về yêu cầu trả tiền nợ lãi: Xét ông Đ và Ngân hàng không thỏa thuận lãi suất cụ thể mà theo lãi suất thả nổi. Tiền lãi mà ông Đ còn nợ tính đến ngày 27/9/2023, cụ thể: Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi số TBN20220118 ngày 18/4/2020 là 30.887.169 đồng; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng tín dụng số TBN20200282 ngày 11/6/2020 là 4.296.971 đồng; Đề nghị vay vốn kiêm hợp đồng cung cấp hạn mức thấu chi số TBN20220118 ngày 01/10/2020 là 259.054.169 đồng; Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số TBN202290336974/HĐTD ngày 03/3/2022 là 406.836.095 đồng. Do ông Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả tiền lãi còn nợ 701.074.958 đồng là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 463, Điều 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc ông Đ trả tiền nợ vốn và tiền nợ lãi là 3.485.648.621 đồng.

[2.4] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ: Xét hợp đồng thế chấp số TBN/20221176990/HĐTC ngày 26/4/2022 giữa Ngân hàng với ông Đ đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp lệ, tuân thủ đúng với các quy định tại Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2015 và điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm về hình thức của hợp đồng thế chấp tài sản nên hợp đồng thế chấp nêu trên có giá trị pháp lý. Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ: số 52/4 đường U, Phường K, quận B, 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 BI 338416, số vào sổ cấp GCN: CH 00807 do Ủy ban Nhân dân quận B cấp ngày 30/8/2012 cho ông Đ để thu hồi nợ trong trường hợp ông Đ không trả hoặc trả không đủ là phù hợp tại Điều 9 của hợp đồng thế chấp cũng như tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có cơ sở.

[2.5] Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Theo Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 được lựa chọn từ quyết định giám đốc thẩm số 12/2013/KDTM-GĐT ngày 16/5/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao: 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 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. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ. Vì vậy, cần áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 để xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho phù hợp.

[2.6] Về thời hạn trả nợ: Ông Đ vay tiền của Ngân hàng nhưng vi phạm nghĩa vụ trả nợ, điều này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, thời gian vay đã lâu nên Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả tiền nợ vốn

và tiền nợ lãi một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp nên được chấp nhận.

[2.7] Về chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là cần thiết. Ngân hàng là nguyên đơn đồng thời là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 8.000.000 đồng theo thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 16/6/2023. Tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ “Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên ông Đ là bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền xem xét, thẩm định tại chỗ nêu trên cho Ngân hàng theo khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát Nhân dân quận Tân Bình về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[2.9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc ông Đ phải trả tiền nợ vốn và tiền lãi là 3.453.548.621 đồng nên ông Đ phải chịu án phí trên số phải trả. Án phí mà ông Đ phải chịu là 101.070.972 đồng theo khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 68, khoản 1 Điều 147, Điều 155, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 322, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 463, Điều 466 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 6, Điều 8, Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Áp dụng Luật phí, Lệ phí;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 10, điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL ngày 07/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao về việc xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần K.

1.1. Buộc ông Hoàng Nhật Đ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 3.453.548.621 (Ba tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi một) đồng, bao gồm: Tiền nợ vốn 2.752.473.663 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi ba) đồng, tiền nợ lãi 701.074.958 (Bảy trăm lẻ một triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi tám) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Hoàng Nhật Đ còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thi hành án xong. Trường hợp trong hợp đồng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất mà ông Hoàng Nhật Đ phải tiếp tục trả cho Ngân hàng 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. Ngay khi ông Hoàng Nhật Đ trả hết tiền nợ vốn và tiền nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BI 338416, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00807 do Ủy ban Nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 30 tháng 8 năm 2012 đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ: số 52/4 đường U, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Hoàng Nhật Đ.

1.4. Trường hợp ông Hoàng Nhật Đ không trả hoặc trả không đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần K có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ: số 52/4 đường U, Phường K, quận B, 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 BI 338416, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00807 do Ủy ban Nhân dân quận B cấp ngày 30 tháng 8 năm 2012 thuộc quyền sở hữu của ông Hoàng Nhật Đ để thu hồi nợ.

Sau khi trừ các chi phí mà tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì ông Hoàng Nhật Đ phải trả tiếp cho đủ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K. Trường hợp thu hồi tài sản phát mãi còn dư thì trả lại cho ông

Hoàng Nhật Đ theo hợp đồng thế chấp số TBN/20221176990/HĐTC ngày 26 tháng 4 năm 2022.

1.5. Ông Hoàng Nhật Đ có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 8.000.000 (Tám triệu) đồng.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hoàng Nhật Đ phải chịu số tiền 101.070.972 (Một trăm lẻ một triệu không trăm bảy mươi nghìn chín trăm bảy mươi hai) đồng.

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần K số tiền 45.937.593 (Bốn mươi lăm triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm chín mươi ba) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0023025 ngày 16 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần K được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Hoàng Nhật Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án hợp lệ.

- 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.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát Nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Võ Tuấn Nhu

