| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**QUẬN G**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 445/2023/DS–ST
Ngày: 25-9–2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Hồng Cúc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

Bà Nguyễn Thị Kim Anh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyến - Thư ký Tòa án nhân dân QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN G tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Duy Bảo Chinh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 293/2023/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 454/2023/QĐXXST–DS ngày 10 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 408/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng C; Địa chỉ trụ sở: Số A Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, Thành phố Hà Nội; Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị Nhi Phương H; Địa chỉ: Số B đường Nguyễn Văn C, phường Nguyễn Cư T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thanh T; Địa chỉ: Căn hộ 003 Lô A, chung cư C, đường Nguyễn Văn D, Phường 6, QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trọng Đ; Địa chỉ: Số A đường Bình Q, Phường 27, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023. (Vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Nhi Phương H trình bày:*

Ngân hàng C (Vietinbank) và bà Nguyễn Thị Thanh T ký kết hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/4/2022, số tiền vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng bất động sản, thời hạn vay 420 tháng, lãi suất áp dụng tối đa 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân 8.4%/năm, sau thời gian này lãi suất được xác định bằng lãi suất tiết kiệm 36 tháng trả lãi sau + 4.5% nhưng không thấp hơn sàn lãi suất NHCT quy định từng thời kỳ. Lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi phạt chậm trả 10%/năm.

Theo giấy nhận nợ số 01 ngày 07/4/2022 giải ngân số tiền 20.000.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà T thế chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử đất diện tích 304.2m$^2$ thuộc thửa đất số 528 tờ bản đồ số 26, tại Phường 13, QUẬN G, 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 CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T đã thanh toán 580.870.137 đồng, trong đó, nợ gốc 80.000.000 đồng, nợ lãi 500.870.137 đồng. Bà T bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ từ ngày 25/8/2022, ngân hàng nhiều lần gửi thông báo, làm việc yêu cầu bà T thanh toán nợ nhưng bà T không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho Ngân hàng C toàn bộ số nợ tính đến ngày 25/9/2023 là 22.928.029.299 đồng, trong đó, nợ gốc: 19.920.000.000 đồng, lãi trong hạn: 2.848.160.766 đồng, lãi quá hạn: 26.165.013 đồng, phạt chậm trả lãi: 133.703.520 đồng, theo hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/4/2022.

- Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 26/9/2023 cho đến khi bà T thanh toán xong nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay đã ký kết.

- Nếu bà T không trả nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi Quyền sử dụng đất diện tích 304.2m$^2$ thuộc thửa đất số 528 tờ bản đồ số 26, tại Phường 13, QUẬN G, 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 CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH

02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022 để thu hồi nợ. Hiện trạng tài sản thế chấp vẫn là đất trống, không thay đổi gì so với giấy chứng nhận, cũng đã được thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2023.

- Trường hợp phát mãi tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán bà T có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, Ngân hàng yêu cầu bà T phải trả số tiền Ngân hàng đã tạm ứng là 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị Nhi Phương H có mặt giữu nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có người đại diên hợp pháp ông Nguyễn Trọng Đ vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự: Nguyên đơn thực hiện đúng, bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận Đơn phản tố của bà T ngày 18/8/2023.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn Ngân hàng C khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả số tiền còn nợ, theo kết quả cung cấp tài liệu, chứng cứ của Công an Phường 6, QUẬN G: bà T có hộ khẩu thường trú tại căn hộ 003 Lô A, chung cư A, đường Nguyễn Văn D, Phường 6, QUẬN G và hiện đang cư ngụ tại địa chỉ trên, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân QUẬN G 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.

Tòa án nhân dân QUẬN G tiến hành thủ tục tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với ông Nguyễn Trọng Đ là người đại diện hợp pháp của bà T theo đúng

quy định tại Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông Đại vắng mặt không có ly do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

[2.1] Căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi vấn đề đương sự có yêu cầu, những vấn đề liên quan đến vụ án đương sự không yêu cầu, Hội đồng xét xử không giải quyết.

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". Bị đơn đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình nên Tòa án xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Bà T nộp đơn phản tố cho Tòa án ngày 18/8/2023 sau khi Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/8/2023 và đã ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 454/2023/QĐXXST-DS ngày 10/8/2023, bà T có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Trọng Đ đã nhận trực tiếp tại Tòa án quyết định này. Ngày 18/8/2023, Tòa án nhân dân QUẬN G nhận được Đơn phản tố ghi do bà T ký tên yêu cầu công nhận hợp đồng góp vốn với bà Tăn Thị Thùy T ngày 02/4/2022, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp và Đơn yêu cầu đưa bà Tăn Thị Thùy T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Trọng Đ ký tên. Căn cứ Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, "Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải" nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bị đơn và không đưa bà Tăn Thị Thùy T vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Bà T có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

[2.3] Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán ngay số tiền nợ tính đến hết ngày 25/9/2023 là 22.928.029.299 đồng, trong đó nợ gốc 19.920.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.848.160.766 đồng, nợ lãi quá hạn 26.165.013 đồng, phạt chậm trả lãi 133.703.520 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/04/2022; cùng lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đủ cơ sở xác định ngân hàng đã cấp tín dụng cho bà T 20.000.000.000 đồng, mục đích vay thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc thửa đất số 528, tờ bản đồ số 26 tại Phường 3, QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng 8.4%/năm, sau thời gian này lãi suất được xác định bằng lãi suất cơ sở + 4.5%/năm nhưng không thấp hơn lãi suất sàn lãi suất NHCT quy định từng thời kỳ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, phạt chậm trả lãi

10%/năm. Như vậy, Hợp đồng cho vay giữa các bên là có thật, hình thức, nội dung thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật là giao dịch hợp pháp.

Bà T đã nhận đủ số tiền vay 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng theo Giấy nhận nợ số 01 ngày 07/4/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng cho vay, bà T mới thanh toán được 580.870.137 đồng, trong đó, nợ gốc 80.000.000 đồng, nợ lãi 500.870.137 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng cho vay, lãi suất cho vay trong hạn = lãi suất cơ sở + biên độ 4.5%/năm, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8.4%/năm chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên (áp dụng tối đa 24 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo Giấy nhận nợ số 01), lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn, lãi suất chậm trả lãi 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 25/8/2022. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn và Khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1, 4 Điều 13, Điều 20, Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Căn cứ khoản 5.2 Điều 5 và Điều 9 của hợp đồng cho vay, ngân hàng được quyền chuyển nợ quá hạn đối với dư nợ gốc không thanh toán đầy đủ và đúng hạn, bên vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc đến hạn của bất kỳ khoản nợ nào, lãi đến hạn của bất kỳ khoản nợ nào thì ngân hàng được quyền tuyên bố chấm dứt cho vay, thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ tiền vay trước hạn. Do đó, ngân hàng yêu cầu bà T phải thanh toán các khoản nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 25/9/2023 nợ gốc 19.920.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 2.848.160.766 đồng, nợ lãi quá hạn 26.165.013 đồng, lãi chậm trả lãi 133.703.520 đồng, tổng cộng 22.928.029.299 đồng là có cơ sở để chấp nhận theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Khoản 1, 4 Điều 13, Điều 20, Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước.

[2.4] Ngân hàng yêu cầu bà T phải chịu tiền lãi phát sinh từ ngày 26/9/2023 trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất được thỏa thuận trong hợp đồng cho vay cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Nếu bà T không thực hiện trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà T và Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022 Quyền sử dụng đất diện tích 304.2m$^2$ thuộc thửa đất số 528 tờ bản đồ số 26, tại Phường 13, QUẬN G, 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 CB

635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T.

Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2023, hiện trạng đất đúng với giấy chứng nhận.

Trường hợp bà T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/04/2022 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý toàn bộ tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022, cụ thể: tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất diện tích 304.2m$^2$ thuộc thửa đất số 528 tờ bản đồ số 26, tại Phường 13, QUẬN G, 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 CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T hoàn toàn có cở sở để chấp nhận.

Trường hợp bà T trả hết nợ theo Hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/04/2022 thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho bà bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T và Tờ khai/Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 06/4/2022.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, xét thấy, theo quy định tại Khoản 1 Điều 157 và Khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, vì vậy buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sở thẩm là 130.928.029 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại 64.433.368 đồng tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Về nghĩa vụ thi hành án:

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.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 5, Điều 91, Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Điều 175, Điều 177, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 4, Điều 91, Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật phí và lệ phí;

Luật thi hành án dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 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;

Khoản 1, 4 Điều 13, Điều 20, Điều 21 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng C:

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho Ngân hàng C số tiền 22.928.029.299 (Hai mươi hai tỷ chín trăm hai mươi tám triệu không trăm hai mươi chín nghìn hai trăm chín mươi chín) đồng, trong đó nợ gốc 19.920.000.000 (Mười chín tỷ chín trăm trăm hai mươi triệu) đồng, nợ lãi trong hạn 2.848.160.766 (Hai tỷ tám trăm bốn mươi tám triệu một trăm sáu mươi nghìn bảy trăm sáu mươi sáu) đồng, nợ lãi quá hạn 26.165.013 (Hai mươi sáu triệu một trăm sáu mươi lăm nghìn không trăm mười ba) đồng, lãi chậm trả lãi 133.703.520 (Một trăm ba mươi ba triệu bảy trăm lẻ ba nghìn năm trăm hai mươi) đồng tính đến ngày 25/9/2023, theo Hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 17/04/2022, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 26/9/2023 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án nếu chưa thực hiện hết các khoản tiền thì phải chịu thêm tiền lãi quá hạn trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất được thỏa thuận trong Hợp đồng

cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/04/2022.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T trả hết nợ theo Hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 17/04/2022 thì Ngân hàng C có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T và Tờ khai/Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 06/4/2022.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo hợp đồng cho vay số 22.048.745/2022-HĐCV/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 07/04/2022 thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 22.048.745/2022/HĐBĐ/NHCT908/NGUYENTHITHANHTAM ngày 19/4/2022, cụ thể là Quyền sử đất diện tích 304.2m$^2$ thuộc thửa đất số 528 tờ bản đồ số 26, tại Phường 13, QUẬN G, 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 CB 635421, số vào sổ cấp GCN: CH 02561 do UBND QUẬN G cấp ngày 27/11/2015 cập nhật biến động ngày 14/4/2022 mang tên bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Thanh T trả cho Ngân hàng C 5.000.000 (Năm triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thanh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 130.928.029 (Một trăm ba mươi triệu chín trăm hai mươi tám ngàn không trăm hai mươi chín) đồng.

Trả lại cho Ngân hàng C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.433.368 (Sáu mươi bốn triệu bốn ba mươi ba ngàn ba trăm sáu mươi tám) đồng theo Biên lai thu số AA/2022/0012588 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự QUẬN G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) 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.

***Nơi nhận:***
- TAND TP.HCM;
- VKSND QUẬN G;
- Chi cục THADS QUẬN G;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Hồng Cúc**