

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 358/2020/DS-ST

Ngày: 26/10/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng

tín dụng

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 Nguyễn Ngọc Thuý Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Bé.

2. Ông Thái Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đào Văn Tiên-Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 406/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 323/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Địa chỉ hội sở: Số 25 đường T, phường P, quận H, Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Tòa nhà 78-80 đường C, Phường X, Quận Y, Thành phố H1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1970. Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đình Kh, sinh năm: 1969. Chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Thanh Tr, sinh năm: 1988. Chức vụ: Chuyên viên cao cấp xử lý nợ (Có mặt).

Địa chỉ: Số 859 đường T, Phường X, Quận Y, Thành phố H1.

(Theo Giấy ủy quyền số 4341/2020/UQ-SeABank ngày 06/4/2020 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ).

2. *Bị đơn:* Ông Mai Anh Đ, sinh năm: 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 112 đường T, tổ 2, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố H1.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Thái Văn S (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 719 đường Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố H1.

NHẬN THẤY

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 05 tháng 5 năm 2020, các lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là S) – có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Thanh Tr trình bày như sau:*

Seabank có cho ông Mai Anh Đ vay các số tiền sau:

1. Số tiền 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất; thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày 29/3/2019 đến ngày 29/3/2039; lãi suất vay: 9,99%/năm từ tháng 01 đến tháng 12, lãi suất vay từ tháng 13 được thay đổi vào ngày đầu của mỗi quý bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng + biên độ 4,09%/năm hoặc theo thông báo của Ngân hàng.

2. Số tiền 1.050.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua hàng; thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 29/3/2019 đến ngày 29/3/2020; lãi suất vay: 12%/năm, quá hạn 150% bằng lãi suất vay trong hạn.

3. Số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019. Mục đích vay: Vay tiêu dùng; thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày 26/3/2019 đến ngày 26/3/2024; lãi suất vay: 18,4%/năm, lãi suất vay thay đổi vào ngày đầu mỗi quý bằng lãi suất VND kỳ hạn 14 tháng + biên độ 10%/năm hoặc theo thông báo của Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, sổ vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSDĐ ngày 26/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Ch, Thành phố H1 ngày 26/3/2019, số công chứng: 007172, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 719 Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố H.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng, ông Đ chỉ trả cho S được 9.607.750 đồng nợ gốc và 175.642.690 đồng tiền lãi. Kể từ ngày 25/12/2019 ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán, S đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông Đ trả nợ nhưng ông Đ không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Để bảo vệ quyền và ích hợp pháp của S, S đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Đ phải trả nợ gốc và nợ lãi của 03 Hợp đồng tín dụng nêu trên tính đến ngày 26/10/2020 là 2.646.541.454 đồng, cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 2.340.392.250 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 184.508.913 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 121.640.291 đồng.

Seabank đề nghị Tòa án buộc ông Đ tiếp tục trả lãi suất phát sinh kể từ ngày 27/10/2020 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp ông Đ không trả nợ thì đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Đ phải thanh toán cho S số tiền gốc và lãi tính đến ngày 26/10/2020 tổng cộng là 2.646.541.454 đồng. Đồng thời yêu cầu ông Đ phải trả lại cho S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Do tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSDĐ ngày 26/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Ch, Thành phố H ngày 26/3/2019, số công chứng: 007172, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Khoản 1 Điều 2 chỉ thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, số vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ nên S chỉ yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², đối với căn nhà tọa lạc trên đất (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 của Tòa án), S xin rút yêu cầu phát mãi tài sản này, S sẽ thỏa thuận với chủ sở hữu căn nhà để giải quyết về căn nhà.

** Tại bản tự khai ngày 08/10/2020, bị đơn là ông Mai Anh Đ trình bày:*

Ông thừa nhận ông còn nợ S số tiền gốc tính đến ngày 08/10/2020 là khoảng 2.350.000.000 đồng và tiền lãi theo 03 Hợp đồng tín dụng như S đã trình bày tại đơn khởi kiện.

Trong thời gian qua do tình hình dịch bệnh, ông không có việc làm nên không có tiền trả tiền lãi và nợ gốc cho S. Thời gian này ông cũng đang giải quyết đất ở nơi khác để trả tiền cho S nhưng chưa bán được. Vì những lý do trên mà ông không thanh toán được tiền. Nay ông mong S cho ông thời gian bán đất để thanh toán nợ cho S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thái Văn S vắng mặt.*

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán nợ gốc và nợ

lãi của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phát mãi căn nhà cấp 4 kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic và gạch tàu, hiên mái lợp tole lát gạch tàu tọa lạc trên quyền sử dụng đất thế chấp có diện tích 527,3m².

XÉT THẤY:

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 và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 05/5/2020, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Mai Anh Đ phải trả tiền vốn gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019, Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 đã ký kết giữa các bên, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại số 112 đường T, tổ 2, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố H, căn cứ theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là ông Mai Anh Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thái Văn S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng tại phiên tòa hôm nay vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa có cơ sở xác định:

[3.1] Ngày 26/3/2019, ông Mai Anh Đ có ký với S 03 hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN vay số tiền 1.200.000.000 đồng;
- Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 vay số tiền 1.050.000.000 đồng;
- Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 vay số tiền 100.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo cho 03 khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, số vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động

ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSDĐ ngày 26/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Ch, Thành phố H ngày 26/3/2019, số công chứng: 007172, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 719 Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố H1.

Thực hiện hợp đồng, ông Đ đã vi phạm việc thanh toán tiền vốn và tiền lãi là chỉ thanh toán được tiền gốc và lãi tính đến ngày 25/12/2019. Sau đó S đã gửi thông báo nhắc nợ cũng như làm việc nhiều lần nhưng ông Đ vẫn không trả nợ, từ đó phát sinh tranh chấp, Hội đồng xét xử xét căn cứ Điều 4, Điều 7 mục B của Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019; Điều 4, Điều 7 mục B của Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 và Điều 4, Điều 7 mục B của Hợp đồng tín dụng số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 thì ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng, do vậy S có quyền thu hồi nợ trước hạn nếu ông Đ chậm trả nợ gốc và lãi theo Điều 8 mục B của các Hợp đồng tín dụng nêu trên.

[3.2] Tại phiên tòa, S bổ sung yêu cầu khởi kiện: S yêu cầu ông Đ trả tiền nợ gốc và lãi phát sinh (gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 26/10/2020 của cả 03 Hợp đồng tín dụng là 2.646.541.454 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 27/10/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, trả hết một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, căn cứ Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận vì S đã tạo điều kiện gia hạn việc trả nợ nhưng ông Đ vẫn không thực hiện việc trả nợ.

[3.3] Xét yêu cầu của S: Nếu ông Đ không thực hiện đúng việc trả nợ thì S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, số vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSDĐ ngày 26/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Ch, Thành phố H ngày 26/3/2019, số công chứng: 007172, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 719 Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C, Thành phố H. Tại phiên tòa, S chỉ yêu cầu Tòa án xem xét nếu ông Đ không thực hiện đúng việc trả nợ thì S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², do tại Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSDĐ ngày 26/3/2019 không thể hiện rõ tài sản gắn liền với đất là tài sản nào nên S rút yêu cầu phát mãi căn nhà cấp 04, kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic và gạch tàu, hiên mái lợp tole lát gạch tàu, S sẽ tự thỏa thuận giải quyết với bị đơn, xét việc rút yêu cầu của S là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, căn cứ Khoản 3 Điều 404, Khoản 2 Điều 495 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 22/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018, được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì “*Căn cứ theo các quy định pháp luật nêu trên thì trong trường hợp các bên có sự giải thích khác nhau không rõ ràng khó hiểu thì Điều khoản này phải được giải thích theo hướng có lợi cho bên không đưa ra hợp đồng...*”, do vậy Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện rút yêu cầu của Seabank và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 thì trên quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m² có 01 căn nhà cấp 04, kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic và gạch tàu, hiên mái lợp tole lát gạch tàu, xung quanh là đất trống.

[3.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng Seabank yêu cầu ông Mai Anh Đ có trách nhiệm trả lại, căn cứ Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nguyên đơn đã rút, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận đề nghị này.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, bị đơn là ông Mai Anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền nợ có nghĩa vụ trả cho S, đồng thời hoàn lại cho Stien tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm S đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 94, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Khoản 3 Điều 404 và Khoản 2 Điều 495 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 22/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018, được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao Khoản Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

1.1. Buộc ông Mai Anh Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 26/10/2020 của Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019, Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 là 2.646.541.454 đồng (Hai tỷ sáu trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi một ngàn bốn trăm năm mươi bốn đồng).

Thi hành ngay khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Mai Anh Đ phải chịu thêm tiền lãi phát sinh kể từ ngày 27/10/2020 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ trên số nợ gốc thực nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng từng lần số 109719/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019, Hợp đồng tín dụng từng lần số 003119/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 và Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 109819/HĐTD-TDH/CN ngày 26/3/2019 đã ký giữa các bên.

1.3. Ngay sau khi ông Mai Anh Đ thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, sổ vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ.

1.4. Nếu ông Mai Anh Đ vi phạm nghĩa vụ trả nợ đúng thời hạn nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, cụ thể là quyền sử dụng đất có diện tích 527,3m², thuộc thửa đất số 255, tờ bản đồ số 70 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 619386, sổ vào sổ cấp GCN CH 00935 ngày 16/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, cập nhật biến động ngày 01/02/2013, 03/01/2019 và 29/01/2019 cho ông Mai Anh Đ theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 109719/HĐTC-QSĐĐ ngày 26/3/2019, công chứng tại Văn phòng công chứng Ch, Thành phố H ngày 26/3/2019, số công chứng: 007172, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 719 Tỉnh lộ 7, ấp G, xã A, huyện C. Trên quyền sử dụng đất có 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic và gạch tàu, hiên mái lợp tole lát gạch tàu.

Các mục [1.1], [1.2], [1.3] và [1.4] thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu phát mãi tài sản là 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu mái lợp tole la phong, tường gạch xây tô, nền lát gạch ceramic và gạch tàu, hiên mái lợp tole lát gạch tàu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

3. Buộc ông Mai Anh Đ có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Mai Anh Đ phải chịu án phí là 84.930.829 đồng (Tám mươi bốn triệu chín trăm ba mươi ngàn tám trăm hai mươi chín đồng).

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm là 40.293.203đ (Bốn mươi triệu hai trăm chín mươi ba ngàn hai trăm lẻ ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0084079 ngày 18/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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