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

Bản án số: 335/2023/DS-ST
Ngày: 26-5-2023.
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Văn Thị Ngọc Mỹ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Mỹ

2. Bà Trần Thị Xuân Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Ánh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa****:* Bà Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 79/2021/TLST-DS ngày 22/01/2021 về việc "Tranh chấp về hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 30/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ.

Trụ sở: Tháp B, 194 T, phường L, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào N, người đứng đầu Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh PN

(Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 963/QĐ-B ngày 25/10/2021)

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn H - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh PN(vắng mặt)

2. Bà Lê Thị T - Giám đốc Phòng giao dịch PT- Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh PN; (có mặt)

3. Ông Đặng C - Phó Giám đốc Phòng giao dịch PT - Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh PN (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 203 H, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 102/QĐ-B.PN ngày 09/02/2023)

*2. Bị đơn:* Ông Triệu P, sinh năm 1986. (vắng mặt)

Địa chỉ: 199/3 Lê Quang Sung, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Triệu V, sinh năm 1952. (vắng mặt)

Địa chỉ: 199/3 Lê Quang Sung, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Từ L, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: 235 Lê Quang Sung, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Quách D, sinh năm 1997. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 633/5 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hinh) trình bày:*

Về quan hệ tín dụng và bảo đảm tiền vay giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông C như sau:

1. Quan hệ tiền vay:

Ngân hàng TMCP Đ (viết tắt B) và ông Triệu P đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ngày 28/03/2019 về việc cấp tín dụng cho ông C với nội dung như sau:

- Số tiền vay: 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng.

- Mục đích vay: Mua bất động sản là căn nhà số 472/41 C, Phường a, Quận b, Thành phố HCM.

- Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

- Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của ngân hàng + 4.15%/năm. Trong đó, lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của ngân hàng được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên và/hoặc ngày điều chỉnh lãi suất gần nhất (khi Hợp đồng này đã được điều chỉnh lãi suất). Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Trường hợp ngày điều chỉnh vào ngày ngân hàng nghỉ thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ là ngày làm việc liền sau đó.

- Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 0%/ năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Lịch trả nợ gốc/lãi như sau:

+ Bên vay cam kết trả nợ gốc: 240 kỳ, mỗi kỳ 1 tháng:

| Định kỳ trả vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng | Số tiền (đồng) |
|---|---|

| | |
|---|---|
| Hàng kỳ | 13.350.000 |
| Kỳ cuối | 9.350.000 |
| Tổng cộng | 3.200.000.000 |

+ Bên vay cam kết trả nợ lãi:

Lãi được tính từ ngày bên vay rút tiền vay lần đầu tiên. Tiền lãi được tính trên số dư nợ vay nhân (x) với số ngày duy trì nợ vay thực tế nhân (x) với lãi suất năm chia (:) 365. Lãi vay được bên vay trả định kỳ từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Theo nội dung hợp đồng tín dụng đã ký kết, B – CN PN đã thực hiện giải ngân cho ông C số tiền 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng căn cứ theo Bảng kê rút vốn ngày 29/03/2019.

Tuy nhiên, đến kỳ trả nợ của tháng 12/2019 đến nay, ông C không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo quy định tại hợp đồng tín dụng.

2. Quan hệ bảo đảm tiền vay:

Tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông C theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ngày 28/03/2019 là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Triệu V và bà Từ L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 16793 do Uỷ ban nhân dân Quận A, Thành phố B cấp ngày 10/06/2013 và Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD ngày 03/11/2015 của Uỷ ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông Triệu V - bà Từ L, ông Triệu P và B-CN PN(viết tắt là hợp đồng thế chấp 01) và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông Triệu V - bà Từ L, ông Triệu P và B-CN PN(viết tắt là hợp đồng thế chấp 02), trong đó:

- Hợp đồng thế chấp 01 đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 16793 do Uỷ ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận, số công chứng: 002069, quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng thế chấp 02 đối với tài sản là nhà ở tại địa chỉ số 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh chưa được chứng nhận quyền sở hữu, được ký kết giữa ông Triệu V - bà Từ L, ông Triệu P và B - Chi nhánh Phú Nhuận. Đồng thời, ông Triệu V - bà Từ L đã ký cam kết dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay ngày 28/03/2019.

3. Vi phạm của ông C:

Trong quá trình vay vốn, ông C đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền gốc và tiền lãi đối với B theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

B đã có Thông báo nợ quá hạn gửi ông C các ngày 10/10/2019, 11/11/2019, 10/12/2019, 10/01/2020, 10/02/2020, 10/03/2020, 10/04/2020, 11/05/2020, 10/06/2020, 10/07/2020, 10/08/2020, 10/09/2020, 12/10/2020, 10/11/2020 và có Biên bản làm việc với ông C các ngày 10/01/2020, ngày 10/03/2020, ngày 11/05/2020, ngày 10/07/2020, ngày 10/09/2020 và 10/11/2020. Tuy nhiên ông C vẫn không phối hợp, thực hiện trả nợ cho B.

Tính đến hết ngày 26/05/2023, số tiền ông C đã thanh toán cho B theo hợp đồng tín dụng như sau:

+ Gốc đã thanh toán: 93.450.000 đồng.

+ Lãi trong hạn đã thanh toán: 213.767.272 đồng.

+ Lãi quá hạn gốc đã thanh toán: 311.230 đồng.

Do đó, tổng nợ gốc, lãi tạm tính theo hợp đồng tín dụng đến hết ngày 26/05/2023 là 4.267.737.560 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 3.106.550.000 đồng;

+ Nợ lãi: 1.112.659.862 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn gốc: 48.527.698 đồng.

Từ những lý do nêu trên, có căn cứ để xác định ông C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay, xâm phạm đến quyền và lợi ích của B (đại diện là Chi nhánh PN

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Buộc ông C phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ngày 28/03/2019 cho B, bao gồm:

- Tổng cộng nợ gốc, lãi tạm tính và lãi phạt đến hết ngày 26/05/2023 là 4.267.737.560 (bốn tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi) đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 3.106.550.000 đồng;

+ Nợ lãi tạm tính đến hết ngày 26/05/2023: 1.112.659.862 đồng;

+ Nợ lãi quá hạn gốc tạm tính đến hết ngày 26/05/2023: 48.527.698 đồng;

- Toàn bộ tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/05/2023 cho đến khi ông C trả hết nợ gốc và nợ lãi cho B.

- Trường hợp ông C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi và xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Triệu V - bà Từ L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 16793 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013 và Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông C cho B.

Trường hợp phát mãi và xử lý tài sản không đủ để thanh toán nghĩa vụ nợ của ông C cho B, ông C tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ nợ gốc và lãi cho B.

*Bị đơn ông Triệu P đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu V và bà Từ L đã được Tòa án tống đạt triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Quách D trình bày:*

Vào ngày 18/7/2020 tại số nhà 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, ông V có ký giấy nhận cọc với ông T về việc hứa mua bán căn nhà 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy nhận cọc đã ký, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng, số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng, đồng thời thỏa thuận trong thời gian 70 ngày kể từ ngày ký, hai bên sẽ ra công chứng mua bán nhà nêu trên và tiến hành giao số tiền còn lại là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Theo đó, ông V đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng cho ông T. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 70 ngày (26/9/2020), ông V nhiều lần liên lạc cho ông T qua số điện thoại 0903984055 đế tiến hành thủ tục công chứng mua bán thì không nhận được sự phản hồi từ phía ông T cũng như bà Bình. Hiện tại ông T và bà Bình đều không thiện chí hợp tác thậm chí trốn tránh, rời khỏi nơi cư trú. Do sự việc kéo dài, đã quá thời hạn hai bên thỏa thuận và không thể gặp trực tiếp để thương lượng giải quyết nên ông V đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông V được biết tìa sản mà ông V nhận chuyển nhượng của ông T đã được ông T, bà B thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: 01/2019/12206492/HĐBĐ và 02/2019/12206492/HĐBĐ tại B-CN PN(203 h, Phường 8, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh) để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD cho ông C (là con trai ông T, bà Bình). Do đó, ông V đã nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 giải quyết: Yêu cầu ông T, bà B trả lại cho ông V số tiền 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2020 và trả cho ông V số tiền đã vay 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng theo giấy vay tiền ngày 15/6/2020. Đối với vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa B và ông C là tranh chấp độc lập với tranh chấp giữa ông V và ông T, bà Bình. Và ông V đã nộp đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu ông T, bà B trả lại khoản tiền đã nhận của ông V. Ông V đề nghị Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận giải quyết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng và của ông V. Ông V đề nghị xin vắng mặt trong các buổi làm việc cũng như phiên xét xử của Tòa án vì lý do sức khỏe.

** Tại phiên tòa hôm nay:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà H trình bày: Nguyên đơn B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông C phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ngày 28/03/2019 cho B, tổng nợ gốc, lãi và lãi phạt tạm tính đến hết ngày 26/05/2023 là 4.267.737.560 đồng, trong đó nợ gốc: 3.106.550.000 đồng; nợ lãi tạm tính đến hết ngày 26/05/2023: 1.112.659.862 đồng; nợ lãi quá hạn gốc tạm tính đến hết ngày 26/05/2023: 48.527.698 đồng. Ngoài ra, ông C phải tiếp tục thanh

toán toàn bộ tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/05/2023 cho đến khi ông C trả hết nợ gốc và nợ lãi cho B.

Trường hợp C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, yêu cầu Tòa án tuyên B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi và xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Triệu V - bà Từ L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 16793 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013 và Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của ông C cho B. Trường hợp phát mãi và xử lý tài sản không đủ để thanh toán nghĩa vụ nợ của ông C cho B- Chi nhánh PN, ông C tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ nợ gốc và lãi cho B – CN PN

- Bị đơn ông C vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qan ông T và bà Bình vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng 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 thể hiện bị đơn ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với B, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ (viết tắt B) khởi kiện yêu cầu bị đơn ông C thanh toán tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019. Xét đây là tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng cấp tín dụng giữa B với khách hàng cá nhân, là tranh chấp về hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Theo mục 10.b của Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa B và ông C quy định: *"...Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình vay vốn được giải quyết trên cơ sở thương lượng bình đẳng giữa hai bên. Trường hợp không thương lượng được, các bên có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của mình. Hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh…".*

Theo Bảng kê rút vốn ký ngày 29/3/2019 giữa ông C và B - Chi nhánh Phú Nhuận, thể hiện Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019

giữa B và ông C có hoạt động giải ngân tiền vay tại Chi nhánh Phú Nhuận của B, có địa chỉ tại 203 H, Phường E, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nơi có Chi nhánh Phú Nhuận của B được xác định là nơi thực hiện hợp đồng.

Do vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa B và ông C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Theo Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa B và ông C; Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông T - bà Bình, ông Triệu C và B thể hiện địa chỉ thường trú của ông C và ông T là 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ thường trú của bà B là 235 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Ông C và ông T có đăng ký thường trú tại 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng vắng mặt, không thực tế cư ngụ tại địa phương đi đâu không rõ. Bà B có đăng ký thường trú tại 235 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà bán, không thực tế cư ngụ tại địa phương, ở đâu không rõ.

Ngày 25/5/2021, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ số: 824/2021/QĐ-CCTLCC, yêu cầu nguyên đơn B cung cấp nơi cư trú hiện nay của ông C, ông T và bà B. Đến ngày 09/6/2021, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số: 651/TB-B.PN của B-CN PN(đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn B) với nội dung B-CN PN không có thông tin về địa chỉ nơi cư trú hiện nay của ông C, ông T và bà Bình, và chỉ có địa chỉ thường trú của ông C, ông T và bà B.

Ngày 25/5/2021, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Công văn số: 825/TAPN, yêu cầu nguyên đơn B thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông C, ông T và bà B. Đến ngày 18/10/2021, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số: 1013/TB-B.PN của B - Chi nhánh PN, với nội dung đề nghị Tòa án không thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tín đại chúng đối với ông C, ông T, bà B và tiếp tục giải quyết vụ việc (xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật).

Xét thấy, theo khoản 5 Điều 7 của Điều kiện và điều khoản vay đính kèm Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019, quy định: *"...Bên vay phải thông báo trước cho ngân hàng thay đổi về nơi ở hiện tại/đơn vị công tác trả thu nhập cho bên vay..."* và theo khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 và khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 quy định: *"...Trường hợp Bên thế chấp thay đổi địa chỉ mà không thực hiện thông báo cho ngân hàng thì được hiểu địa chỉ đã thỏa thuận không thay đổi và Bên thế chấp phải chịu mọi trách nhiệm liên quan đến việc không cập nhật địa chỉ mới cho Ngân hàng..."*

Do ông C (bên vay), ông T và bà Bình (bên thế chấp) vắng mặt tại nơi thường trú nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết

số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[1.4] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn gồm có ông H, bà Hằng và ông Trung. Tại phiên tòa hôm nay, ông Hinh và ông Trung vắng mặt, bà Hằng có mặt. Theo nội dung Điều 4 Phương thức thực hiện ủy quyền tại Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 102/QĐ-B.PN ngày 09/02/2023 của B - Chi nhánh Phú Nhuận, ủy quyền cho bà Hằng hoặc ông Trung *"...Trực tiếp tham gia quá trình giải quyết của Tòa án các cấp (bao gồm tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công công khai chứng cứ và hòa giải, lấy lời khai, tham gia phiên tòa và tham gia các thủ tục tố tụng khác theo yêu cầu của tòa án)..."* nên việc vắng mặt ông Hvà ông T tại phiên tòa hôm nay không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án trên.

Ngày 29/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn ông C; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T và bà Bđã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, ông T, bà B và ông V.

[1.5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý; giấy triệu tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa; giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho ông C, ông T và bà Bình nhưng ông C, ông T và bà Bình không đến Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng, không có ý kiến phản bác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ và vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của B, yêu cầu ông C thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 26/5/2023 là 4.267.737.560 đồng (trong đó nợ gốc 3.106.550.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.112.659.862 đồng; nợ lãi quá hạn 48.527.698 đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/5/2023 cho đến khi ông C trả hết nợ gốc và lãi cho B; Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ nội dung Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa B và ông C, thể hiện B cấp tín dụng cho ông C với số tiền vay 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng; mục đích vay là mua bất động sản là căn nhà số 472/41 c, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; thời hạn vay 240 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Ngoài ra, nội dung hợp đồng tín dụng nêu trên còn thỏa thuận về mức lãi suất, phí, phạt vi phạm, lịch trả nợ gốc/lãi, biện pháp bảo đảm….Đồng thời, ông C cũng xác nhận đã đọc và đồng ý bị ràng buộc với Điều kiện và điều khoản vay (đính kèm hợp đồng tín dụng). Xét thấy, nội dung Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa B và ông C phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về

hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Bảng kê rút vốn ký ngày 29/3/2019 giữa ông C và B - Chi nhánh PN, xác định ông C có vay của B-CN PN số tiền 3.200.000.000 đồng với mục đích mua bất động sản.

Căn cứ Lịch trả nợ gốc, lịch sử trả nợ lãi và lịch sử trả nợ lãi chậm trả khách hàng Triệu P đến hết ngày 26/5/2023, thể hiện từ ngày giải ngân (29/3/2019) đến ngày 04/12/2019, ông C đã thanh toán tổng số nợ gốc là 93.450.00 đồng, tổng nợ lãi trong hạn là 213.767.272 đồng và tổng nợ lãi quá hạn là 311.230 đồng, cụ thể: Từ ngày 09/5/2019 đến ngày 30/9/2019, ông C đều thanh toán hàng tháng các khoản nợ gốc, nợ lãi và nợ lãi chậm trả gốc cho B. Tuy nhiên, từ tháng 10/2019 ông C không tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho B, cho đến ngày 04/12/2019, ông C tiếp tục thanh toán các khoản nợ cho B. Từ tháng 01/2020 cho đến thời điểm B khởi kiện (ngày 31/12/2020), ông C không thanh toán thêm bất kì khoản nợ nào cho B, là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019.

Xét thấy, tại Điều 5 của Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019, các bên đã thỏa thuận: "*...a) Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của ngân hàng + 4.15%/năm. Trong đó, lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau của ngân hàng được xác định tại ngày giải ngân đầu tiên và/hoặc ngày điều chỉnh lãi suất gần nhất (khi Hợp đồng này đã được điều chỉnh lãi suất). Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần vào ngày 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất. Trường hợp ngày điều chỉnh vào ngày ngân hàng nghỉ thì ngày điều chỉnh lãi suất sẽ là ngày làm việc liền sau đó. b) Lãi suất nợ quá hạn:- Lãi suất nợ quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) nêu tại điêmt a khoản này tại thời điểm chuyển nợ quá hạn tính trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả. - Lãi chậm trả áp dụng đối với nợ lãi chậm trả là 0%/ năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả....*"; là phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 và khoản 4 Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Căn cứ Lịch trả nợ gốc, lịch sử trả nợ lãi và lịch sử trả nợ lại chậm trả khách hàng Triệu P đến hết ngày 26/5/2023, số tiền ông C còn nợ B tạm tính đến hết ngày 26/5/2023 là 4.267.737.560 đồng (trong đó nợ gốc 3.106.550.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.112.659.862 đồng; nợ lãi quá hạn 48.527.698 đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của B, yêu cầu ông C phải thanh toán tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/5/2023 cho đến khi ông C trả hết nợ gốc và lãi cho B, Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa B và ông C.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của B về việc yêu cầu ông C thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính đến hết ngày 26/5/2023 là 4.267.737.560 đồng (trong đó nợ gốc 3.106.550.000 đồng, nợ lãi trong hạn

1.112.659.862 đồng; nợ lãi quá hạn 48.527.698 đồng) và tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh từ ngày 27/5/2023 cho đến khi ông C trả hết nợ gốc và lãi cho B.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của B, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông T - bà Bình không đủ trả nợ cho ông C thì C tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ nợ gốc và lãi cho B, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ nội dung Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông T - bà Bình, ông C và B (viết tắt là hợp đồng thế chấp 01) và nội dung Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông T - bà Bình, ông C và B (viết tắt là hợp đồng thế chấp 02), trong đó:

- Hợp đồng thế chấp 01 là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BK 465517, sổ vào sổ cấp GCN CH16793 do Uỷ ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013 cho ông T và bà B đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 26, diện tích 42.2m² (hình thức sử dụng riêng 42.2m², chung 0 m²), mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, địa chỉ 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp 01 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Nhuận, số công chứng: 002069, quyển số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2019 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/3/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hợp đồng thế chấp 02 là nhà ở chưa được chứng nhận quyền sở hữu tại địa chỉ 199/3 L, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2015 cho ông T.

Xét thấy, nội dung của hai hợp đồng thế chấp 01 và hợp đồng thế chấp 02 phù hợp với quy định tại các Điều 293, Điều 294, Điều 295 và Điều 298 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng thế chấp 01 và Điều 4 Hợp đồng thế chấp 02 về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm: *"...Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 hợp đồng để đảm bảo cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của bên được bảo đảm đối với Ngân hàng phát sinh từ các hợp đồng cấp tín dụng ..."*. Đồng thời, ông T - bà Bình đã ký cam kết dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ của bên vay (ông C) ngày 28/03/2019. Do ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với B, do đó, căn cứ Điều 299 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của B về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp và yêu cầu trong trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông T - bà B không đủ trả nợ cho ông C thì C tiếp tục trả nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ nợ gốc và lãi cho B là có cơ sở, nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của B là có cơ sở chấp nhận, phù hợp ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 112.267.738 đồng do toàn bộ yêu cầu của B được Tòa án chấp nhận, căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQG14 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.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông C phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do B đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng, nên ông C phải trả lại cho B số tiền 5.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, căn cứ Điều 157 và Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 91, điểm e khoản 1 Điều 192, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 293, Điều 294, Điều 295, Điều 298, Điều 299 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 13 Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam 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 2 Điều 5 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQG14 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ.

1.1 Ông Triệu P có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền còn nợ là 4.267.737.560 (bốn tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là 3.106.550.000 (ba tỷ một trăm lẻ sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng,

- Lãi trong hạn là 1.112.659.862 (một tỷ một trăm mười hai triệu sáu trăm năm mươi chín nghìn tám trăm sáu mươi hai) đồng;

- Lãi quá hạn là 48.527.698 (bốn mươi tám triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi tám) đồng;

Tạm tính đến hết ngày 26/5/2023, phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Triệu P.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Triệu P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 01/2019/12206492/HĐTD ký ngày 28/03/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đ và ông Triệu P.

1.2 Sau khi ông Triệu P thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Ngân hàng TMCP Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Triệu V và bà Từ L các giấy tờ gồm: 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 BK 465517, số vào sổ cấp GCN CH16793 do Uỷ ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013 cho ông Triệu V và bà Từ L; bản chính Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 18/9/2013 của Chi cục Thuế Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; bản chính bản vẽ hoàn công do Công ty Trách nhiệm Thương mại Dịch vụ Xây dựng Tân Trần Minh lập tháng 01/2026 và bản sao Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2015 cho ông Triệu V (theo Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp ký ngày 28/3/2019 giữa ông Triệu V - bà Từ L và Ngân hàng TMCP Đ).

1.3 Trường hợp ông Triệu P không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu Chi cục thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 199/3 L Phường C, Quận D, 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 số vào sổ cấp GCN CH 16793 do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/06/2013 cho ông Triệu V - bà Từ L) và Giấy phép xây dựng số: 833/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2015 cho ông Triệu V (theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 01/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/12206492/HĐBĐ ký ngày 28/03/2019 giữa ông Triệu V - bà Từ L và Ngân hàng TMCP Đ).

1.4 Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của ông Triệu V và bà Từ L để thanh toán khoản nợ mà ông Triệu P phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ, phần còn dư sẽ được trả lại cho ông Triệu V và bà Từ L.

1.5 Trường hợp sau khi xử lý tài sản thế chấp của của ông Triệu V và bà Từ L vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì ông Triệu P có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi trả hết nợ.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Triệu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.267.738 (một trăm mười hai triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm ba mươi tám) đồng.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí là 50.844.000 (năm mươi triệu tám trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng cho cho Ngân hàng TMCP Đ theo biên lai thu số 0019639 ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

**3.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Triệu P phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

**4.** Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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.

**5.** 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 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 tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- TAND TPHCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
**(đã ký)**

**Văn Thị Ngọc Mỹ**