

Bản án số: **863/2024/DS-ST**
Ngày: 24/10/2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Thiện

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Mai
- Bà Nguyễn Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 879/2024/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: A, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh V, ông Nguyễn Quang H, ông Nguyễn Đình T, ông Võ Anh T1; Cùng địa chỉ liên hệ: C, Phường D, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền.

(ông T có mặt)

Bị đơn: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1976

Địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông T2 vắng mặt)

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Hà Hải H1, sinh năm 1994
- Ông Trần Đình B1, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông H1, ông B1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/02/2024 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Quang H trình bày:

Ngân hàng và Ông Lê Văn T2 (sau đây gọi tắt là ông T2) có ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022 nội dung cụ thể như sau: Ngân hàng cho ông T2 vay số tiền 5.500.000.000 đồng, mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh buôn bán Đá Hoa Cương. Thời hạn vay là 12 tháng từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đến ngày 19/01/2023, lãi suất tại thời điểm giải ngân là 8.30%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi chỉ được áp dụng trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng, hết thời hạn ưu đãi nói trên, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.5%/năm. Hoàn trả khoản tín dụng gốc cuối kỳ, ngày trả lãi là ngày 25 hằng tháng, kỳ trả nợ đầu tiên ngày 25/02/2022. Trả phí theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ.

Ngân hàng và ông T2 có ký với nhau Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1533408.22.615 ngày 18/01/2022, số công chứng: 001561, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 18/01/2022 với nội dung: Ông T2 thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC), địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền trên đất là nhà ở theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do UBND quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho Ông Lê Văn T2 để bảo đảm cho khoản vay trên của ông T2 tại Ngân hàng. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, khoản vay đã quá hạn thanh toán kể từ ngày 19/01/2023. Mặc dù Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để ông T2 trả nợ nhưng ông T2 vẫn cố tình vi phạm, trốn tránh không thực hiện theo đúng thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng và theo các quy định của pháp luật. Tạm tính đến ngày 13/9/2024, ông T2 còn nợ Ngân hàng số tiền là 7.283.851.021 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng và tiền nợ lãi quá hạn là 1.745.155.131 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ trên một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án và tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 14/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền kê biên, phát

mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho ông T2 để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T2 có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T2 vắng mặt không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H1 và ông B1 vắng mặt và có bản tự khai trình bày ý kiến như sau: Ông H1 và ông B1 hiện đang thực tế cư ngụ tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Các ông ở đây để đi làm và được người quen nhờ trông coi nhà cửa. Các ông không liên quan đến khoản nợ giữa ngân hàng và ông T2, cũng không có quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt các ông.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn Ngân hàng có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Đình T trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Tạm tính đến ngày 24/10/2024, ông T2 còn nợ Ngân hàng số tiền là 7.417.808.618 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022 trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.879.112.728 đồng. Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ trên một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án và tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 25/10/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết đã ký kết. Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho ông T2 để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T2 có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn ông T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H1 và ông B1 vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân 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 vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi Tòa án nhân dân quận Tân Bình thụ lý vụ án đến nay, trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T2 trả cho Ngân hàng số tiền nợ tạm tính đến ngày 24/10/2024 là 7.417.808.618 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.879.112.728 đồng, trả một lần ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án và tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 25/10/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết đã ký kết. Trường hợp ông T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho ông T2 để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì ông T2 có nghĩa vụ trả cho đến khi thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết. Do đó xác định đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy bị đơn ông T2 có nơi cư trú tại quận Tân Bình, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình:* Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:* Nguyên đơn có người đại diện hợp pháp là bà Lưu Phúc N, là người đại diện theo ủy quyền có mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 207, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án có căn cứ tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định hai bên có ký Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022 nội dung cụ thể đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo hợp đồng tín dụng nêu trên số tiền là 5.500.000.000 đồng theo đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5867861(1).22 ngày 19/01/2022. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 478.801.372 đồng sau đó thì không tiếp tục thanh toán và nguyên đơn đã chuyển khoản vay của bị đơn sang nợ quá hạn kể từ ngày 19/01/2023. Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là: 7.417.808.618 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.879.112.728 đồng.

Xét, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký trên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn trước thời hạn là phù hợp và có căn cứ. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập Bị đơn để làm rõ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nhưng phía Bị đơn đều vắng mặt, không cung cấp thêm chứng cứ, tài liệu khác thể hiện đã thực hiện thanh toán đầy đủ cho Nguyên đơn.

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền nợ là 7.417.808.618 đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng, nợ lãi quá hạn là 1.879.112.728 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 25/10/2024 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5867861(1).22 ngày 19/01/2022.

[3.2] Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn đã lâu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền trên một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] *Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp*: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1533408.22.615 ngày 18/01/2022, số công chứng: 001561, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 18/01/2022 được các bên giao kết có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên theo quy định tại Điều 116, 119 của Bộ luật dân sự 2015, xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Tại Điều 9 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận, nguyên đơn được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không thanh toán, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ điều khoản nào của hợp đồng khi đến hạn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho ông T2 trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 7 Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 nên chấp nhận.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng do bị đơn chịu. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định 10.000.000 đồng mà nguyên đơn đã tạm nộp.

[5] 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 nên chấp nhận.

[6] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 323, 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

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

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.*

1.1. Buộc Ông Lê Văn T2 phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là 7.417.808.618 (Bảy tỷ bốn trăm mười bảy triệu tám trăm linh tám nghìn sáu trăm mười tám) đồng trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc là 5.500.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 38.695.890 đồng và nợ lãi quá hạn là 1.879.112.728 đồng. Thanh toán một lần sau khi bản án của Tòa 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 Lê Văn T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 5867861.22 ngày 14/01/2022 và đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 5867861(1).22 ngày 19/01/2022.

1.3. Trường hợp Ông Lê Văn T2 đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng và các đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại cho Ông Lê Văn T2 bản chính các giấy tờ liên quan đến việc thế chấp.

1.4. Trường hợp Ông Lê Văn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 37, tờ bản đồ số: 19 (BĐĐC) tọa lạc tại địa chỉ: E, Phường M, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 3654/2004 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/9/2004, cập nhật tặng cho ngày 19/7/2017 cho ông T2 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 1533408.22.615 ngày 18/01/2022, số công chứng: 001561, quyền số: 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Châu Á, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 18/01/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Ông Lê Văn T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ông Lê Văn T2 có trách nhiệm thanh toán phần tiền còn lại. Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Ông Lê Văn T2 đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho Ông Lê Văn T2.

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

1.5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 10.000.000 đồng do Ông Lê Văn T2 chịu. Ông Lê Văn T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền chi phí xem xét thẩm định 10.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm nộp.

2. Về án phí:

2.1. Ông Lê Văn T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.417.809 (Một trăm mười lăm triệu bốn trăm mười bảy nghìn tám trăm linh chín) đồng.

2.2. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 87.344.291 (Tám mươi bảy triệu ba trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm chín mươi mốt) đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001883 ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Quyền kháng cáo, kháng nghị:* Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết 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. *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 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 Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKS nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Thiện