

Bản án số: 368/2023/DS-PT
Ngày: 29/3/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Ông Phạm Hồng Giảng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 29/3/2023, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 7/2023/TLPT-DS ngày 09/01/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 6 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 916/2023/QĐ-PT ngày 28/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng A

Địa chỉ: Số 2 LH, phường TC, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Tấn H, sinh năm 1998 (có mặt) và bà Lương Ngọc Quỳnh T, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: 28-30-32 MTB, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: SAV3-02.33 Lầu H, Tháp SB, số 28 MCT, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

3.2 Bà Trần Thanh T, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3.3 Bà Trần Thanh T1, sinh năm 2002 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2020, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ủy quyền cho ông Đinh Tấn H và bà Lương Ngọc Quỳnh T đại diện trình bày:

Ngày 17/02/2012, ông Trần Văn Đ ký Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201200189/HĐTD với Ngân hàng A – Chi nhánh MTB, Phòng giao dịch HD Quận 4 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) nhằm để vay vốn, cụ thể là: Vay số tiền vốn: 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng, mục đích vay: mua nhà chuyển chỗ ở; Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 20%/năm, mức lãi phạt quá hạn bằng 150%/năm; đồng thời lãi suất sẽ thay đổi theo từng thời kỳ; trả lãi tiền vay hàng tháng.

Ngày 04/5/2012, ông Đ đã được Ngân hàng giải ngân đủ số tiền 1.000.000.000 đồng theo như hợp đồng đã ký giữa hai bên (ông Đ đã ký nhận tiền theo giấy lĩnh tiền vay ngày 04/5/2012).

Để đảm bảo khoản vay trên, ông Đ đã thế chấp nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng thế chấp số 1900-LCP-201200093/HĐTC ngày 20/02/2012, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/02/2012 tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 6).

Thực hiện hợp đồng: Do ông Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 07/5/2013, nên từ ngày 07/5/2013 Ngân hàng đã chuyển số nợ của ông Đ thành nợ quá hạn.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Đ phải có trách nhiệm thanh toán số tiền vay và lãi của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201200189/HĐTD ngày 17/02/2012, cụ thể như sau: Nợ gốc: 1.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 1.207.777.778 đồng (tạm tính đến ngày 25/5/2022); nợ lãi quá hạn: 101.083.333 đồng (tạm tính đến ngày 25/5/2022); tổng cộng: 2.308.861.111 đồng (tạm tính đến ngày 25/5/2022). Đồng thời, số tiền lãi sẽ tiếp tục được tính từ ngày 26/5/2022 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ dư nợ.

Trong trường hợp, ông Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản đảm bảo là nhà, đất tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ. Đồng thời, sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán hết nợ, thì ông Đ có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng toàn bộ dư nợ còn lại.

Mặt khác, trường hợp tài sản thế chấp bị thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Ngân hàng là bên duy nhất được thụ hưởng khoản tiền bồi thường để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn yêu cầu ông Đ trả các khoản như sau: nợ gốc 1.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.246.888.889 đồng (tạm tính đến ngày 30/9/2022), nợ lãi quá hạn 104.994.440 đồng (tính đến ngày 30/9/2022); tổng cộng: 2.351.883.333 đồng. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu ông Đ trả làm một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Trần Văn Đ ủy quyền cho ông Trịnh Văn H đại diện trình bày:

Ông Trần Văn Đ xác nhận ngày 17/02/2012 ông Đ có ký Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV201200189/HĐTD với Ngân hàng A – Chi nhánh MTB, Phòng giao dịch HD Quận 4 để vay vốn, với số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, đồng thời để đảm bảo cho khoản vay nêu trên thì ông Đ đã thế chấp căn nhà tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng thì ông Đ chỉ nhận được số tiền là 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 700.000.000 đồng thì ông không hiểu tại sao không được Ngân hàng giải ngân.

Do đó, ông Đ chỉ đồng ý trả số tiền gốc là 300.000.000 đồng và lãi phát sinh theo số tiền này tính đến ngày 31/12/2018. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Ngày 14/7/2022, Tòa án nhận được đơn yêu cầu đề ngày 21/6/2022, của người đại diện ủy quyền của bị đơn, với nội dung yêu cầu Tòa án triệu tập ông Nguyễn Khắc T2 (Cán bộ tín dụng) và bà Phạm Thị C (Giám đốc duyệt khoản vay, theo dõi việc giải ngân tiền vay).

Ngày 27/7/2022, Tòa án nhận được đơn đề nghị đề ngày 25/6/2022 của người đại diện ủy quyền của bị đơn, với đề nghị xem xét thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự. Do nguyên đơn chuyển khoản nợ thành khoản vay có lãi quá hạn từ ngày 07/5/2013, nhưng không tiến hành khởi kiện mà chỉ thực hiện khởi kiện vào tháng 12/2020, tính từ ngày phát sinh quyền khởi kiện là 07 năm 07 tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến như ông Đ trình bày, ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T và bà Trần Thành Thư đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do, nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân Quận 6 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền vay còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201200189/HĐTD ngày 17/02/2012, bao gồm (tính đến ngày 30/9/2022): Nợ gốc: 1.000.000.000đ (một tỷ đồng); nợ lãi trong hạn: 1.246.888.889đ (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng); nợ lãi quá hạn: 104.994.440đ (một trăm lẻ bốn triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi đồng); tổng cộng: 2.351.883.333đ (hai tỷ ba trăm năm mươi một nghìn tám trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Thanh toán số tiền trên làm một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ông Trần Văn Đ thanh toán các khoản nợ nêu trên, Ngân hàng A phải giao lại toàn bộ giấy tờ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất ở, có hồ sơ gốc số CH06811 do UBND Quận 6 cấp ngày 27/4/2011) cho ông Trần Văn Đ, bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE499893, hồ sơ cấp GCN: CH08518 do UBND Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 28/7/2011 của Chi cục Thuế Quận 6.

- Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 29/4/2011.

Hết hạn thanh toán trên, ông Trần Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở tọa lạc tại số số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có hồ sơ gốc số BE499893, hồ sơ cấp GCN: CH08518 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011) của ông Trần Văn Đ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu, sau khi khấu trừ chi phí, lệ phí cho việc bán đấu giá.

Mặt khác, sau khi phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán hết số nợ thì ông Trần Văn Đ còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A với toàn bộ dư nợ còn lại.

Ngoài ra, trường hợp tài sản thế chấp bị thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Ngân hàng A là bên duy nhất được thụ hưởng khoản tiền bồi thường để thu hồi nợ.

Đối với phần quyền quản lý và sử dụng nhà ở số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (tại phần đất nêu trên) thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trần Văn Đ. Tuy nhiên, ông Trần Văn Đ phải chấp hành việc dỡ bỏ khi cơ quan Nhà nước tiến hành việc thu hồi đất theo quy hoạch của địa phương.

2. Về trách nhiệm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Đ phải chịu án phí là 79.037.778đ (bảy mươi chín triệu không trăm ba mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.115.639đ (ba mươi bảy triệu một trăm mười lăm sáu trăm ba mươi chín đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0010883 ngày 22/12/2020.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, bị đơn ông Trần Văn Đ ủy quyền cho ông Trịnh Văn H nộp đơn kháng cáo.

+ Ngày 27/02/2023, ông Trịnh Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ có Bản trình bày (về việc nội dung kháng cáo và đề nghị xét xử vắng mặt), với nội dung: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960 là người cao tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Điệp.

+ Nguyên đơn Ngân hàng A ủy quyền cho ông Đinh Tấn H và bà Lương Ngọc Quỳnh T yêu cầu y án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại bản trình bày (về việc nội dung kháng cáo và đề nghị xét xử vắng mặt) ngày 27/02/2023 của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ kháng cáo yêu cầu được miễn án phí sơ thẩm.

Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960 là người cao tuổi và ngày 26/10/2022 và ngày 27/3/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ và ông Đ có đơn đề nghị xin miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự. Do đó, ông Đ xin miễn án phí là có căn cứ.

Tại Quyết định của án sơ thẩm ghi sai số, ngày, tháng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày, tháng của Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất của ông Trần Văn Đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh số, ngày, tháng của hai giấy trên cho đúng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Điệp, sửa bản án sơ thẩm, miễn toàn bộ án phí cho ông Đ và điều chỉnh lại các giấy tờ nêu trên.

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Bị đơn ông Trần Văn Đ ủy quyền cho ông Trịnh Văn H đại diện có bản trình bày và đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc N có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thanh T và bà Trần Thanh T1 đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ngày 27/02/2023, ông Trịnh Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ có Bản trình bày (về việc nội dung kháng cáo và đề nghị xét xử vắng mặt), với nội dung: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960 là người cao

tuổi nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Diệp.

[3] Xét, ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960 là người cao tuổi và có đơn đề nghị xin miễn tạm ứng án phí và án phí dân sự ngày 26/10/2022 và ngày 27/3/2023 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đxin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Tại mục 1 của Quyết định Bản án sơ thẩm tuyên xử “...(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ở, có hồ sơ gốc số CH06811 do UBND Quận 6 cấp ngày 27/4/2011)...” và “Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 29/4/2011” là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cho đúng theo giấy chứng nhận là “...(theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE499893, số vào sổ cấp GCN: CH08518 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011) và ngày, tháng của “Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 27/7/2011”.

[5] Án sơ thẩm tuyên việc trả tiền được thực hiện một lần, khi bản án có hiệu lực là không cần thiết và không đúng vì đương sự có quyền tự nguyện thi hành án, trường hợp cần thiết thì phải cưỡng chế thi hành án.

[6] Các phần khác quyết định của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật, nên không xem xét.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ và sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm và điều chỉnh số, ngày, tháng của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày, tháng của Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất của ông Trần Văn Đ cho đúng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Trần Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng A số tiền vay còn thiếu theo Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201200189/HĐTD ngày 17/02/2012, bao gồm (tính đến ngày 30/9/2022): nợ gốc: 1.000.000.000 đ (một

tỷ đồng); nợ lãi trong hạn: 1.246.888.889đ (một tỷ hai trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm tám mươi tám nghìn tám trăm tám mươi chín đồng); nợ lãi quá hạn: 104.994.440 đ (một trăm lẻ bốn triệu chín trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm bốn mươi đồng); tổng cộng: 2.351.883.333 đ (hai tỷ ba trăm năm mươi một triệu tám trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Sau khi ông Trần Văn Đ thanh toán các khoản nợ nêu trên, Ngân hàng A phải giao lại toàn bộ giấy tờ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, 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 ở số BE499893, sổ vào sổ cấp GCN: CH08518 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011) cho ông Trần Văn Đ, bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE499893, hồ sơ cấp GCN: CH08518 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 28/7/2011 của Chi cục Thuế Quận 6.

- Tờ khai nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 27/7/2011.

Hết hạn thanh toán trên, ông Trần Văn Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, 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 ở tọa lạc tại số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, có hồ sơ gốc số BE499893, hồ sơ cấp GCN: CH08518 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/8/2011) của ông Trần Văn Đ để thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu, sau khi khấu trừ chi phí, lệ phí cho việc bán đấu giá.

Mặt khác, sau khi phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên mà vẫn không đủ để thanh toán hết số nợ thì ông Trần Văn Đ còn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A với toàn bộ dư nợ còn lại.

Ngoài ra, trường hợp tài sản thế chấp bị thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Ngân hàng A là bên duy nhất được thụ hưởng khoản tiền bồi thường để thu hồi nợ.

Đối với phần quyền quản lý và sử dụng nhà ở số 341B PVK, Phường N, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (tại phần đất nêu trên) thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Trần Văn Đ. Tuy nhiên, ông Trần Văn Đ phải chấp hành việc dỡ bỏ khi cơ quan Nhà nước tiến hành việc thu hồi đất theo quy hoạch của địa phương.

2.2. Về trách nhiệm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa

thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng A về việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở nêu trên.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông Trần Văn Đ.

Hoàn trả cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.115.639 đ (ba mươi bảy triệu một trăm mười lăm ngàn sáu trăm ba mươi chín đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0010883 ngày 22/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Đ được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên 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.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS Quận 6;
- TAND Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Lê Ngọc Tường