

Bản án số:17/2023/DS-ST
Ngày 03 tháng 4 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẠC LIÊU- TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chi

Các hội thẩm nhân dân: Bà Dư Thị Út

Bà Lâm Thị Nguyệt Hồ

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Bùi Công G – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tiến hành phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXX-ST ngày 17 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2023/QĐXX-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ng.** Địa chỉ: số #, Trần Quang K, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Quang U. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tr Q - Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ng - chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền số 774/UQ-VCB-PC ngày 18/10/2021).

Ông Tr Lê Quyết ủy quyền lại cho ông Mã Kh, chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng Khách hàng và Ông Tr Anh G, chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách phòng Khách hàng - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ng - chi nhánh tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền số 637.1/UQ-BLI.HCNS và số 639.1/UQ-BLI.HCNS ngày 12/8/2022)

- Bị đơn: Ông **Phạm Đức Ph**, sinh năm 1978; địa chỉ: Số #, tổ %, ấp *, xã H, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Phạm Anh Tr**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số Số #, tổ %, ấp *, xã H, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thùy O**, sinh năm 1966; Nơi ĐKKHKT: Số ##, đường C, Phường V, Quận X, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Số ###, đường Ch, phường XX, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông Kh, ông G, Bà O có đơn xin xét xử vắng mặt; ông Ph, Ông Tr vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/8/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mã Kh và Ông Trần Anh G trình bày:

Vào ngày 03/11/2021, giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Ng và ông Phạm Đức Ph có ký kết với nhau Hợp đồng cho vay số 1129.TN/BDS.BL.21, nội dung: Ngân hàng cho ông Ph vay số tiền 19.000.00.000đ (Mười chín tỷ đồng), mục đích bù đắp tiền xây, sửa nhà; thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay 8%/năm, cố định trong vòng 18 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên. Lãi suất cho vay từ tháng 19 kể từ ngày giải ngân được điều chỉnh theo quy định của bên cho vay định kỳ 03 tháng/lần và bằng lãi suất huy động VND 12 tháng trả lãi sau của VCB (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn theo quy định của VCB tại thời điểm đó. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Ông Ph đã được giải ngân và ký giấy nhận nợ ngày 04/11/2021.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 03/11/2021 ông Ph và Ngân hàng đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 304/VCB.BLI.21 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 181,1m² tại thửa 640, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số ###, đường Ch, phường XX, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà trên đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CL680055, do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/7/2018 cho ông Phạm Văn P và bà Ngô Thị Ê, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Ph ngày 02/11/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Ph đã trả được 1.456.552.172 đồng, trong đó 555.370.146 đồng tiền vốn và 901.182.026 đồng tiền lãi. Tính đến ngày 03/4/2023 thì ông Phạm Đức Ph còn nợ số tiền 20.165.491.671 đồng, trong đó tiền gốc 18.444.629.854 đồng, lãi trong hạn 1.703.214.424 đồng, lãi quá hạn 17.647.392 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Đức Ph trả nợ nêu trên và yêu cầu tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết đến khi ông Ph thanh toán hết khoản nợ. Trường hợp ông Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về việc tài sản thế chấp đang được cho thuê thì ông Ph không thông báo cho Ngân hàng biết, do đó đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Phạm Đức Ph và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Anh Tr (em ruột ông Ph) vắng mặt tại phiên tòa, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định nhưng ông Ph và Ông Tr không đến tòa án tham gia tố tụng cũng như gửi văn bản ý kiến phản hồi nào về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc cho thuê căn nhà là tài sản thế chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thùy O trình bày: Giữa bà và ông Phạm Đức Ph, Ông Phạm Anh Tr có quan hệ họ hàng, quen biết nhau. Ngày 15/5/2022 bà và Ông Phạm Anh Tr lập hợp đồng cho thuê nhà ở, căn nhà tại số ###, đường Ch, phường XX, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê mỗi tháng 40.000.000 đồng, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 15/5/2022. Trong năm đầu từ ngày 15/5/2022 đến ngày 15/5/2023 thì bên cho thuê không lấy tiền thuê mà trừ vào tiền đầu tư, sửa chữa nhà. Bà O biết tài sản trên là của ông Phạm Đức Ph nhưng khi thuê nhà bà trực tiếp làm việc và ký hợp đồng với Ông Phạm Anh Tr. Bà O đã đặt cọc trước số tiền 120.000.000 đồng cho Ông Phạm Anh Tr nhận. Hiện tại bà đang quản lý tài sản nêu trên và kinh doanh khách sạn. Đối với yêu cầu của Ngân hàng thì Bà O không ý kiến và đồng ý giao lại nhà khi cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản. Bà không yêu cầu tòa án giải quyết về hợp đồng thuê nhà với Ông Phạm Anh Tr và trong vụ án này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu nào.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định về quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng, đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thùy O xin vắng theo quy định. Đối với bị đơn ông Phạm Đức Ph, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Anh Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ các điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự, các điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn dư nợ phát sinh tính đến ngày 03/4/2023 là 20.165.491.671 đồng trong đó tiền gốc 18.444.629.854 đồng, lãi trong hạn 1.703.214.424 đồng, lãi quá hạn 17.647.392 đồng và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận của hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ng khởi kiện yêu cầu ông Phạm Đức Ph cư trú tại số 5C24, tổ 5, ấp 5, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, tranh chấp phát sinh từ hoạt động của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ng, chi nhánh Bạc Liêu. Nên đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng định tại khoản 3 Điều 26 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét xử vắng mặt đương sự: Đại diện nguyên đơn là ông Mã Kh và Ông Trần Anh G có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thùy O có ý kiến xin vắng mặt khi tòa án giải quyết vụ án. Đối với bị đơn ông Phạm Đức Ph và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Anh Tr đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ng.

[3.1] Xét hợp đồng tín dụng đã ký kết: Căn cứ Hợp đồng cho vay số 1129.TN/BDS.BL.21 ngày 03/11/2021, số tiền cho vay 19.000.00.000đ (*Mười chín tỷ đồng*), mục đích bù đắp tiền xây, sửa nhà; thời hạn vay 240 tháng, lãi suất cho vay 8%/năm, cố định trong vòng 18 tháng, kể từ tháng 19 lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, biên độ 4,0%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Hợp đồng tín dụng nêu trên đã được các bên tự nguyện ký kết, hình thức, nội dung thỏa thuận phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng.

Đại diện của nguyên đơn xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ khi nhận nợ đến nay ông Ph chỉ trả cho Ngân hàng được số tiền nợ gốc là 555.370.146 đồng và lãi là 901.182.026 đồng, kể từ ngày 26/7/2022 đến nay ông Ph không trả cho Ngân hàng thêm khoản nợ gốc và lãi nào, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Đức Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ từ khi thụ lý đến khi xét xử nhưng đều vắng mặt và không rõ lý do, nên không có ý kiến của ông Ph đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Xét thấy, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Ng với bị đơn ông Phạm Đức Ph đã ký kết hợp đồng tín dụng với nhau, giao dịch có diễn ra trên thực tế, nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng có quyền khởi kiện yêu cầu ông Ph trả nợ vay trước hạn là đúng theo thỏa thuận các bên tại mục 13.3.6 điểm 13.3 Điều 13 Hợp đồng tín dụng. Đối với nợ lãi, thấy rằng: Các bên thỏa thuận lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn được nêu trong Hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Ngân hàng yêu cầu ông Phạm Đức Ph trả nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết với tổng số nợ tính đến ngày 03/4/2023 là 20.165.491.671 đồng, trong đó

nợ gốc là 18.444.629.854 đồng, lãi trong hạn là 1.703.214.424 đồng, lãi quá hạn là 17.647.392 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của Ngân hàng thương mại cổ phần Ng: Để đảm bảo khoản vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì ông Phạm Đức Ph có thể chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 304/VCB.BLI.21 ngày 03/11/2021 gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 680055, diện tích 181,1m² tại thửa 640, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số ###, đường Ch, phường XX, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh và nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 153,1m², diện tích sàn 314,5m², nhà cấp III do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn Ph và bà Ngô Thị Ê ngày 24/7/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Ph ngày 02/11/2021. Xét thấy, Hợp đồng thế chấp tài sản số 304/VCB.BLI.21 ngày 03/11/2021 đã được công chứng đúng theo quy định tại điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh đăng ký thế chấp đúng theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4, Điều 5, khoản 1 Điều 6 và Điều 19 của Thông tư liên tịch số 09/2016/TTLT-BTP-BTNMT ngày 23 tháng 6 năm 2016 của Bộ tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2022 thể hiện hiện trạng trên tài sản thế chấp có một căn nhà cấp III, có kết cấu Tầng 1(tầng trệt): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 02 phòng, 01 nhà bếp và 01 nhà để xe; Tầng lửng: Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 06 phòng (từ 202 đến 207); Tầng 2 (lầu 1): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 05 phòng (từ 301 đến 305); Tầng 3 (lầu 2): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 04 phòng (từ 401 đến 404); Tầng 4 (lầu 3): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 06 phòng (từ 501 đến 505); Trên Tầng 4 (lầu 3): có 01 phòng thờ kết cấu sàn bê tông cốt thép, cột sắt, mái tole, sân phơi có rào khung sắt; hiện nay do Bà Nguyễn Thùy O đang quản lý và kinh doanh khách sạn. Bà O xác định biết tài sản là của ông Ph nhưng bà lập hợp đồng thuê căn nhà từ Ông Phạm Anh Tr (em ruột ông Ph) và bà đã tu sửa lại căn nhà cũng như đã trả tiền thuê nhà cho Ông Tr nhận là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong vụ án này bà không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gì và đồng ý giao tài sản khi có yêu cầu phát mãi của Ngân hàng. Tòa án đã triệu tập họp lệ Ông Phạm Anh Tr từ khi đưa vào tham gia tố tụng đến khi xét xử, nhưng đều vắng mặt nên không có ý kiến đối với tài sản thế chấp cũng như về hợp đồng thuê nhà với Bà O.

Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Đức Ph và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh xác nhận biến động theo đúng quy định, nên ông Ph ký tên vào Hợp đồng thế chấp là đúng quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thùy O thuê tài sản là nhà trên đất thuộc tài sản thế chấp nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết cũng như hợp đồng thuê nhà lập với Ông Phạm Anh Tr không phải là chủ sở hữu của tài sản là không đúng quy định nhưng Bà O không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án không đặt ra xem xét, giải quyết. Do đó, có căn cứ xác định hình thức và nội dung của Hợp đồng thế chấp tài sản số 304/VCB.BLI.21 ngày 03/11/2021 đã thực hiện đúng quy định pháp luật nên Ngân

hàng thương mại cổ phần Ng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ trong trường hợp ông Ph không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng là có căn cứ chấp nhận.

Bà Nguyễn Thùy O đang quản lý tài sản là nhà trên đất thuộc tài sản thế chấp phải có nghĩa vụ giao lại tài sản khi Ngân hàng thương mại cổ phần Ng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ng, nên ông Phạm Đức Ph phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tài sản thế chấp và án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ngân hàng thương mại cổ phần Ng được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông Phạm Đức Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 128.165.492 đồng theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[6] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 5; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Điều 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

- Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

- Điểm b khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ng đối với ông Phạm Đức Ph.

1.1. Buộc ông Phạm Đức Ph có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 03/4/2023 là 20.165.491.671 đồng (trong đó nợ gốc là 18.444.629.854 đồng, lãi trong hạn là 1.703.214.424 đồng và lãi quá hạn là 17.647.392 đồng)

1.2. Buộc ông Phạm Đức Ph tiếp tục trả lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1129.TN/BDS.BL.21 ngày 03 tháng 11 năm 2021, kể từ ngày 04 tháng 4 năm 2023 cho đến ngày thực tế ông Ph trả hết nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ng.

1.3. Trường hợp ông Phạm Đức Ph không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ng thì Ngân hàng thương mại cổ phần Ng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định của pháp luật gồm: quyền sử dụng đất diện tích 181,1m² tại thửa 640, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại số ###, đường Ch, phường XX, Quận Z, thành phố Hồ Chí Minh và nhà ở: Nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 153,1m², diện tích sàn 314,5m², nhà cấp III, có kết cấu Tầng 1(tầng trệt): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 02 phòng, 01 nhà bếp và 01 nhà để xe; Tầng lửng: Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 06 phòng (từ 202 đến 207); Tầng 2 (lầu 1): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 05 phòng (từ 301 đến 305); Tầng 3 (lầu 2): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 04 phòng (từ 401 đến 404); Tầng 4 (lầu 3): Khung sàn bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông, có 06 phòng (từ 501 đến 505); Trên Tầng 4 (lầu 3): có 01 phòng thờ kết cấu sàn bê tông cốt thép, cột sắt, mái tole, sân phơi có rào khung sắt do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 680055 cho ông Phạm Văn P và bà Ngô Thị Ê ngày 24/7/2018, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Đức Ph ngày 02/11/2021.

1.4 Buộc Bà Nguyễn Thùy O đang quản lý sử dụng căn nhà nêu trên (1.3) phải có trách nhiệm giao trả tài sản khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý phát mãi để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 3.530.000 đồng: Ông Phạm Đức Ph phải chịu toàn bộ. Ngân hàng thương mại cổ phần Ng đã nộp tạm ứng chi phí tổ tụng số tiền 3.530.000 đồng và đã chi hết, buộc ông Phạm Đức Ph phải nộp số tiền 3.530.000 đồng để hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần Ng.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ông Phạm Đức Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 128.165.492 đồng (*Một trăm hai mươi tám triệu một trăm sáu mươi lăm ngàn bốn trăm chín mươi hai đồng*) và nộp tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Ngân hàng thương mại cổ phần Ng không phải nộp án phí, đã nộp tạm ứng số tiền 63.421.000 đồng (*Sáu mươi ba triệu bốn trăm hai mươi một ngàn đồng*) tại biên lai số 0007925 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu nay được hoàn nhận lại toàn bộ số tiền đã nộp.

4/. Trong 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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/. Án xử công khai, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND TP Bạc Liêu;
- CCTHA DS TP Bạc Liêu;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Chi