

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 3739/2023/DS-ST
Ngày: 18/9/2023
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 THỦ ĐỨC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hương
- Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 1098/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4748/2023/QĐXX-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5483/QĐST- DS ngày 24/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần B

Địa chỉ trụ sở: Tầng 1,3,4,5,6 Tòa nhà Thaiholdings Tower, số 210 đường Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên lạc: Số A đường P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phi L, sinh năm: 1997, địa chỉ: Số B đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là

người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (Giấy ủy quyền số 129/2023/LPB.TPHCM ngày 15/4/2023) (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê V, sinh năm 2001

HKTT: Số D Đường F, Tổ E, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số B đường V, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hoàng Tố N, sinh năm 1973, HKTT: Số D Đường F, Tổ E, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số B đường V, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê V (Giấy ủy quyền số 2440, quyền 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD 21/12/2022) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: 1. Ông Đỗ Hoàng N1 (vắng mặt)

2. Bà Võ Hà P (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ B.11 Khu cao ốc căn hộ, số A đường X, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B cùng các lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 07/4/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Lê V ký Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139, theo đó Ngân hàng cho ông Lê V vay số tiền 3.700.000.000 đồng; thời gian cho vay là 240 tháng kể từ ngày 12/4/2021 đến hết ngày 12/4/2041; mục đích cho vay: Hoàn vốn tiền nhận chuyển nhượng căn hộ mã B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất 7,5%/01 năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở +3,5%.

Để đảm bảo cho khoản vay, ngày 07/4/2023, Ngân hàng và ông Lê V ký Hợp đồng thế chấp HĐTC508202132 thế chấp căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng, ngày 12/4/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê V số tiền 3.700.000.000 đồng.

Ông Lê V đã thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 141.539.050 đồng và nợ lãi là 242.781.819 đồng.

Từ ngày 13/7/2022 đến nay ông V không thanh toán thêm bất cứ khoản tiền nợ gốc, lãi nào cho Ngân hàng. Tính đến ngày 08/7/2023, ông Lê V còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc và lãi là 4.156.379.921 đồng trong đó nợ gốc là 3.558.460.950 đồng và lãi trong hạn là 558.563.795 đồng, lãi quá hạn là 18.434.690 đồng, lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 20.920.486 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông Lê V thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 08/7/2023 là 4.156.379.921 đồng.

Ngoài ra ông Lê V có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021.

Trường hợp ông Lê V không thanh toán được khoản nợ trên thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp HĐTC508202132 thế chấp căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản mà không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê V còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

Bị đơn ông Lê V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập nhưng ông Lê V không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến về nội dung giải quyết vụ án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Hà P và ông Đỗ Hoàng N1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập nhưng các đương sự có tên nêu trên vẫn không có mặt tại Tòa án và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án gửi đến Tòa án.

Tại phiên tòa: Ông Nguyễn Phi L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Lê V thanh toán cho Ngân hàng số tiền 4.402.951.044 đồng trong đó nợ gốc là 3.558.461.000 đồng và nợ lãi tính đến ngày 18/9/2023 là 844.490.044 đồng trong đó lãi trong hạn là

786.954.094 đồng, lãi quá hạn là 24.224.246 đồng và lãi chậm trả là 33.311.704đồng.

Ngoài ra, ông Lê V có trách nhiệm thanh toán khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc từ ngày tiếp theo của ngày xét xử cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021.

Sau khi ông Lê V thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thì Ngân hàng sẽ hoàn trả cho ông Lê V toàn bộ các giấy tờ đã giữ của ông Lê V theo hợp đồng thế chấp.

Trường hợp ông Lê V không thanh toán được khoản nợ trên thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp HĐTC508202132 thế chấp căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp số tiền phát mãi tài sản mà không đủ để thanh toán khoản nợ thì ông Lê V còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

Yêu cầu ông Lê Vinh c chi phí thẩm định tại chỗ và án phí.

Bị đơn ông Lê V do bà Hoàng Tổ N đại diện trình bày: Bà xác nhận ông Lê V có nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 4.264.603.339đồng trong đó nợ gốc là 3.558.460.950đồng, nợ lãi là 706.142.389đồng trong đó lãi trong hạn 648.606.439 đồng, lãi quá hạn là 24.224.246 đồng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 33.311.704đồng như đại diện Ngân hàng trình bày. Ông Lê V đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền 4.264.603.339đồng. Ngoài ra ông Lê V tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông V không thanh toán được khoản nợ thì đồng ý phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp để thanh toán nợ.

Ông V đồng ý thanh toán chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng N1 và bà Võ Hà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố thủ Đức phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ông Lê V phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 4.264.603.339 đồng trong đó nợ gốc là 3.558.460.950 đồng, nợ lãi tính đến ngày 18/9/2023 là 706.142.389 đồng trong đó lãi trong hạn 648.606.439 đồng, lãi quá hạn là 24.224.246 đồng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 33.311.704 đồng. Ngoài ra ông Lê V tiếp tục trả lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu ông V không thanh toán được khoản nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản theo hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ. Nếu tài sản phát mãi không đủ thì ông Lê V còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

Án phí, chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản với ông Lê V hiện cư trú tại thành phố T, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B phù hợp quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn ông V do bà Hoàng Tố N đại diện có yêu cầu hoãn phiên tòa để thanh toán nợ. Tuy nhiên, không có căn cứ để hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng N1, bà Võ Hà P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các ông bà.

[2] Về nội dung:

Theo Hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021 (sau đây viết tắt là Hợp đồng tín dụng) giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần B và ông Lê V thì Ngân hàng cho ông Lê V vay số tiền 3.700.000.000đồng, mục đích vay thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Căn hộ mã B12B.11 Khu C tọa lạc tại số A X Hà Nội, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay 240 tháng. Thanh toán thành 204 kỳ, mỗi kỳ trả nợ gốc 15.417.000đồng và nợ lãi theo dư nợ giảm dần.

Thực hiện hợp đồng, ngày 12/4/2021, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lê V số tiền 3.700.000.000đồng vào số tài khoản 045750760002 tại L1, Phòng G.

Thực hiện nghĩa vụ thanh toán của ông V: Đến ngày 12/7/2022, ông V thanh toán được cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 141.539.050đồng. Từ ngày 13/7/2022 đến nay, ông Lê V không thanh toán khoản tiền gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng. Ngân hàng đã tạo điều kiện cơ cấu lại nợ lãi mà ông V chưa thanh toán từ ngày 13/6/2021 đến 13/12/2021 là 136.855.088đồng để ông V thanh toán dần đến ngày 12/4/2041. Nhưng ông V vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Ngày 05/10/2022, Ngân hàng đã có biên bản làm việc với ông Lê V về việc thu hồi nợ và Ngân hàng đã phát hành thông báo nợ quá hạn gửi cho ông V về việc yêu cầu thanh toán nợ quá hạn. Trường hợp tiếp tục chậm thanh toán, Ngân hàng sẽ khởi kiện tại Tòa án để thu hồi nợ. Tuy nhiên, ông V vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, ông V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng. Căn cứ theo điều khoản và điều kiện vay đính kèm Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn tất cả các khoản cấp tín dụng chưa thanh toán và xử lý tài sản bảo đảm khi bên vay vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh từ Hợp đồng tín dụng. Ngân hàng cũng đã thông báo cho ông V về nghĩa vụ trả nợ nhưng ông Lê V vẫn không thực hiện. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông V thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi còn chưa thanh toán là phù hợp quy định của pháp luật.

Về số tiền nợ gốc, ngày 12/4/2021, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã chuyển số tiền 3.700.000.000đồng vào số tài khoản 045750760002 tại L1, Phòng G. Tại phiên tòa, bà Hoàng Tố N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng

xác nhận ông Lê V đã nhận số tiền vay 3.700.000.000đồng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B như Ngân hàng trình bày. Như vậy, xác định số tiền ông Lê V đã nhận theo Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021 là 3.700.000.000đồng. Sau khi nhận tiền giải ngân thì ông Lê V chỉ thanh toán được 141.539.050đồng nợ gốc. Như vậy, ông V còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 3.558.460.950đồng.

Về nợ lãi, theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng thì lãi suất cố định là 7,5%/01 năm trong 12 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân. Từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho vay được tính = lãi suất cơ sở + margin tối thiểu là 3,5%/năm. Lãi suất cho vay được tính trên cơ sở 1 năm có 365 ngày.

Lãi trong hạn được tính từ 12/4/2021 đến ngày 12/4/2022 = số tiền nợ gốc theo dư nợ giảm dần x 7,5% /365 ngày x số ngày tính lãi. Như vậy, tiền lãi trong hạn tính từ 12/4/2021 đến ngày 12/4/2022 = 274.150.314đồng.

Tương tự cách tính trên, lãi suất từ ngày 13/4/2022 đến ngày 12/01/2023 là 11,4%. Tiền lãi = 306.541.600 đồng.

Lãi suất từ ngày 13/01/2023 đến ngày 18/9/2023 là 13,4%. Tiền lãi = 325,292,077 đồng.

Tổng tiền lãi trong hạn = 274.150.314đồng + 306.541.600 đồng + 325.292.077 đồng = 905.964.191 đồng.

Ông Lê V đã thanh toán được cho Ngân hàng 216.172.834 đồng tiền lãi (bao gồm một phần lãi đã cơ cấu). Như vậy, ông Lê V còn nợ Ngân hàng số tiền nợ lãi trong hạn là 905.964.191 đồng – 216.172.834 đồng = 663.182.371đồng.

Lãi quá hạn được tính bằng 150% lãi trong hạn tại thời điểm chuyển quá hạn. Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất quá hạn trên nợ gốc từng kỳ phải thanh toán với số tiền 15.815.000đồng, từ ngày 12/8/2022 đến ngày 18/9/2023 = 24.224.246 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán được tính bằng 10%/01 năm x số tiền lãi trong hạn chưa thanh toán x số ngày chậm thanh toán = 33.311.704đồng.

Tại phiên tòa người đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần B yêu cầu ông Lê V thanh toán tiền lãi tính đến ngày 18/9/2023 là 706.142.389đồng trong đó lãi trong hạn là 648.606.439 đồng, lãi quá hạn là 24.224.246 đồng và lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 33.311.704đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tổng vốn và lãi ông V còn phải thanh toán cho Ngân hàng là $3.558.460.950\text{đồng} + 706.142.389\text{đồng} = 4.264.603.339\text{đồng}$, trong đó nợ gốc là $3.558.460.950\text{đồng}$, lãi trong hạn là $648.606.439\text{đồng}$, lãi quá hạn là $24.224.246\text{đồng}$, lãi trên tiền lãi trong hạn còn chưa thanh toán là $33.311.704\text{đồng}$

Để đảm bảo cho khoản vay thì ông Lê V và Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số HĐTC508202132 ngày 07/4/2021, theo nội dung Hợp đồng thế chấp thì ông Lê V thế chấp tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV538686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS48487/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/6/2020 cho ông Lê V là Thửa đất số 28 Tờ bản đồ 65 Bộ Địa chính, địa chỉ: Số A đường X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, hình thức sử dụng chung và nhà ở là căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích $64,9\text{ m}^2$. Việc thế chấp được đăng ký theo quy định của pháp luật.

Như vậy, ông Lê V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng số tiền $4.264.603.339\text{đồng}$, trong đó: Nợ gốc là $3.558.460.950\text{đồng}$, nợ lãi là $706.142.389\text{đồng}$, trong đó lãi trong hạn $648.606.439\text{đồng}$, lãi quá hạn là $24.224.246\text{đồng}$, lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là $33.311.704\text{đồng}$.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông V còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Trường hợp ông Lê V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV538686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS48487/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/6/2020 cho ông Lê V là Thửa đất số 28 Tờ bản đồ 65 Bộ Địa chính, địa chỉ: Số A đường X, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, hình thức sử dụng chung và nhà ở là căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh diện tích $64,9\text{ m}^2$.

Nếu sau khi phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông Lê V còn phải tiếp tục thanh toán cho đến khi dứt nợ.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Lê V phải nộp trên số tiền phải trả.

Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng Ngân hàng Thương mại Cổ phần B đã nộp tạm ứng. Ông Lê V có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 299 Bộ luật Dân sự 2005;
- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Luật Phí, lệ phí năm 2015;
- Nghị quyết 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;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

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

Ông Lê V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền 4.264.603.339đồng trong đó nợ gốc là 3.558.460.950đồng, nợ lãi là 706.142.389đồng trong đó lãi trong hạn 648.606.439 đồng, lãi quá hạn là 24.224.246 đồng, lãi trên tiền lãi trong hạn chưa thanh toán là 33.311.704đồng theo Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Lê V còn phải chịu tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số HDTD508202139 ngày 07/4/2021 cho đến khi thanh toán xong nợ.

Sau khi ông Lê V thanh toán xong số tiền nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có nghĩa vụ trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số HĐTC508202132 ngày 07/4/2021 mà Ngân hàng đang giữ cho ông Lê V.

Trường hợp ông Lê V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản bảo đảm là tài sản theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV538686, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS48487/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 12/6/2020 cho ông Lê V là Thửa đất số 28 Tờ bản đồ 65 Bộ Địa chính địa chỉ số A đường X, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, hình thức sử dụng chung và nhà ở là căn hộ số B12B.11 Khu cao ốc căn hộ tại phường T, Quận B (nay là thành phố T), thành phố Hồ Chí Minh diện tích 64,9 m² để thu hồi nợ.

Nếu sau khi phát mãi tài sản không đủ thanh toán khoản nợ trên thì ông Lê V còn phải thanh toán cho đến khi dứt nợ.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ 3.000.000đồng ông Lê V phải nộp. Ông Lê V phải hoàn trả lại số tiền trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông V phải nộp số tiền 112.264.603 (một trăm mười hai triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn sáu trăm lẻ ba) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 53.814.207 đồng theo Biên lai thu số 0006817 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

3. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008(sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu:VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh