

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 95/2022/DS-ST

Ngày: 24/3/2022

V/v Tranh chấp hợp

đồng tín dụng

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thuý Ái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Cảnh.

2. Ông Thái Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Bé-Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh:
Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 227/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ hội sở: Số 266-268 đường N, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Khu phố K, số 31-33 đường N, xã Ph, huyện Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, sinh năm: 1973.
Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Trọng T, sinh năm: 1995 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố K, số 31-33 đường N, xã Ph, huyện Nh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-CNQ7 ngày 19/4/2021 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn B, sinh năm: 1970 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 95, đường số 717, tổ 5, ấp R, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Biện Thị L, sinh năm: 1968 (Xin vắng mặt);

- 3.2 Ông Biện Hữu V, sinh năm: 1994 (Có mặt);
- 3.3 Bà Phan Tú Tr, sinh năm: 1997 (Xin vắng mặt);
- 3.4 Bà Trần Thị Thu Tr1, sinh năm: 1991 (Xin vắng mặt);
- 3.5 Cháu Trần Khánh D, sinh năm: 2005;
- 3.6 Cháu Trần Gia H, sinh năm: 2015;
- 3.7 Cháu Biện Thanh Bảo Ng, sinh năm: 2018;
- 3.8 Cháu Biện Thanh Bảo Tr2, sinh năm: 2020.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Khánh D: Bà Biện Thị L, sinh năm: 1968 (Xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Gia H: Bà Trần Thị Thu Tr1, sinh năm: 1991 (Xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Biện Thanh Bảo Ng và Biện Thanh Bảo Tr3: Ông Biện Hữu V, sinh năm: 1994 (Có mặt) và bà Phan Tú Tr, sinh năm: 1997 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 95, đường số 717, tổ 5, ấp R, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN THẤY

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 20/4/2021, các lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn-Ngân hàng Thương mại Cổ phần S -có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trọng T trình bày như sau:*

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây gọi tắt là S) có cho ông Trần Văn B vay số tiền gốc là 1.500.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 ngày 30/3/2020; thời hạn vay 300 tháng (25 năm); lãi suất vay là 8,5%/năm, lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất được xác định theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm giải ngân phù hợp với qua định của pháp luật, mục đích vay để mua nhà, đất, trả nợ gốc và lãi hàng tháng.

Biện pháp bảo đảm: Ông B có thể chấp cho S quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² 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 quyền sử dụng đất CH03256, ngày 20/6/2014 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn Th, cập nhật để thừa kế cho ông Lê Quang T vào ngày 03/12/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn B vào ngày 04/5/2020 theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1715, ngày 02/6/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị B, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 001715, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, theo Giấy cam kết ngày 30/3/2020 của ông B thì tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ hiện trạng thực tế của tài sản. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 95, đường số 717, tổ 5, ấp R, xã Tr, huyện C.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông B chỉ trả nợ được cho S số tiền gốc là 35.000.000đ, S đã nhiều lần làm việc, nhắc nhở nhưng ông B vẫn không có thiện chí

trả nợ, do vậy ngày 09/12/2020, S đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 05/4/2021, ông B còn nợ S các khoản sau:

- Nợ gốc: 1.465.000.000đ;
- Lãi trong hạn: 10.625.000đ;
- Lãi quá hạn: 103.570.857đ.

Tổng cộng: 1.579.195.857đ.

Mặc dù S đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần mời làm việc trực tiếp yêu cầu ông B thanh toán ngay khoản nợ quá hạn và tạo điều kiện về mặt thời gian cho ông B trả nợ nhưng ông B vẫn không thanh toán khoản nợ vay quá hạn, vi phạm các điều khoản đã quy định trong hợp đồng. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của S, S đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông B phải trả khoản nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 24/3/2022 cho S tổng cộng là 1.752.327.730đ, cụ thể:

- + Nợ gốc: 1.465.000.000đ;
- + Nợ lãi trong hạn: 10.625.000đ;
- + Nợ lãi quá hạn: 276.702.730đ.

- Buộc ông B phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 25/3/2022 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 ngày 30/3/2020 cho đến ngày trả hết nợ gốc cho S.

- Nếu ông B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi Bản án, Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì S có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp (bao gồm toàn bộ hiện trạng thực tế của tài sản) để thu hồi nợ.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là Trần Văn B trình bày:*

Ông thừa nhận ông còn thiếu S số tiền gốc và lãi như S trình bày. Thời gian đầu ông có trả được một phần nợ cho S, sau đó do tình hình kinh tế gia đình khó khăn, ảnh hưởng của dịch bệnh nên ông chưa trả nợ được cho S và hiện nay cũng không tính toán được phương án trả nợ.

** Tại bản tự khai ngày 24/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Biện Thị L trình bày:*

Bà và ông Trần Văn B đã ly hôn theo Quyết định số 120/2016/QĐST-HNGD8 ngày 01/02/2016 nhưng vẫn sống chung trên quyền sử dụng đất và căn nhà đang thế chấp cho S, bà có biết ông B vay tiền của S nhưng đến nay vẫn chưa trả được, bà thống nhất với ý kiến của ông B.

** Tại bản tự khai ngày 24/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu Tr1 trình bày:*

Bà là con của ông Trần Văn B và bà Biện Thị L, gia đình bà sẽ cố gắng sắp xếp trả nợ cho S.

** Tại bản tự khai ngày 24/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Biện Hữu V trình bày:*

Ông là con của ông Trần Văn B và bà Biện Thị L nhưng mang họ mẹ, gia đình ông sẽ sắp xếp trả nợ cho S.

** Tại bản tự khai ngày 24/02/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Tú Tr trình bày:*

Bà là vợ của ông Biện Hữu V, gia đình chồng bà sẽ sắp xếp trả nợ cho S.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015:

+ Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định;

+ Hội đồng xét xử còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án quy định tại Khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nhưng việc vi phạm này là có nguyên nhân khách quan do tình hình dịch bệnh Covid-19 và không làm thay đổi bản chất của vụ án;

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, việc tham gia hỏi tại phiên tòa đúng quy định.

+ Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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 nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 24/4/2021, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Trần Văn B phải trả tiền vốn gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 vào ngày 30/3/2020 đã ký kết giữa các bên, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại số 95, đường số 717, tổ 5, ấp R, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là ông Trần Văn B, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Biện Thị Lợi, bà Trần Thị Thu Tr1 và bà Phan Tú Tr có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự có mặt tại phiên tòa có cơ sở xác định:

[3.1] Ngày 30/3/2020, ông Trần Văn B có ký với S Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 ngày 30/3/2020, thời hạn vay là 25 năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên là quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 26, 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 CH03256, ngày 04/5/2020 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn Th, cập nhật để lại thừa kế cho ông Lê Quang T vào ngày 03/12/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn B vào ngày 04/5/2020, theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1715 ngày 02/6/2020, công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị B, số công chứng 001715, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C vào ngày 15/6/2020, theo Giấy cam kết ngày 30/3/2020 của ông B thì tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ hiện trạng thực tế của tài sản

Thực hiện hợp đồng, ông B đã vi phạm việc thanh toán tiền vốn và tiền lãi, từ ngày giải ngân đến ngày 09/12/2020 ông B chỉ thanh toán cho S được số tiền gốc là 35.000.000đ, từ ngày 09/12/2020 không thanh toán nữa, S đã gửi thông báo nhắc nợ cũng như làm việc nhiều lần (theo các Thư mời làm việc vào các ngày 29/12/2020, 13/01/2021, 20/01/2021, 03/02/2021 và các Biên bản làm việc vào các ngày 08/12/2020, 02/3/2021) nhưng ông B vẫn không trả nợ, từ đó phát sinh tranh chấp, Hội đồng xét xử xét căn cứ vào Điểm 2.2 của các điều khoản chung về cấp tín dụng (Đính kèm Hợp đồng tín dụng số 202024961470 (không áp dụng cho phương thức hạn mức) ngày 30/3/2020 thì ông B đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng, do vậy S có quyền thu hồi nợ trước hạn nếu ông B chậm trả nợ gốc và lãi theo Điểm 2.2 của các điều khoản chung về cấp tín dụng.

[3.2] Tại phiên tòa, S bổ sung yêu cầu khởi kiện: S yêu cầu ông B trả tiền nợ gốc và lãi phát sinh (gồm cả lãi trong hạn và lãi quá hạn) tính đến ngày 09/12/2020 của Hợp đồng tín dụng số 202024961470 (không áp dụng cho phương thức hạn mức) ngày 30/3/2020 là 1.465.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 09/12/2020 cho đến khi thanh toán hết nợ gốc, trả hết một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, căn cứ Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì việc bổ sung yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, đồng thời phù hợp với Khoản 1 Điều 3 và Điều 9 của Hợp đồng tín dụng nêu trên và Điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất,

phạt vi phạm, do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận vì S đã tạo điều kiện gia hạn việc trả nợ nhưng ông B vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[3.3] Xét yêu cầu của S: Nếu ông B không thực hiện đúng việc trả nợ thì S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 26, 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 CH03256, ngày 04/5/2020 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho ông Lê Văn Th, cập nhật để lại thừa kế cho ông Lê Quang T vào ngày 03/12/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn B ngày 04/5/2020, theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1715 ngày 02/6/2020, công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị B, số công chứng 001715, quyển số 1TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C ngày 15/6/2020, tài sản thế chấp bao gồm cả toàn bộ hiện trạng thực tế của tài sản. Quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 95, đường số 717, tổ 5, ấp R, xã Tr, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu nêu trên là có cơ sở chấp nhận vì phù hợp với thỏa thuận của hai bên quy định tại Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số 202024961470 (không áp dụng cho phương thức hạn mức) ngày 30/3/2020, Điều 6 của Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1715 ngày 02/6/2020 và Điều 1 của Giấy cam kết ngày 30/3/2020 của ông B.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2021 thì trên quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² có các công trình kiến trúc sau:

- Tính từ đường số 722 nhìn vào phía bên trái là 01 căn nhà có kết cấu mái lợp tole có la thông, tường gạch xây tô một phần, nền gạch ceramic, phía sau căn nhà là nhà vệ sinh có kết cấu mái đổ bê tông, tường gạch phía trong và phía ngoài xây không tô, nền gạch men;

- Tính từ đường số 722 nhìn vào phía bên phải là căn nhà số 95, có kết cấu mái lợp tole có la thông, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic, có mái hiên lợp tole, kèo gỗ, phía trước căn nhà là mái hiên lợp tole, kèo sắt;

- Giữa 02 căn nhà là mái hiên lợp tole, kèo sắt;

- Xung quanh khu đất là hàng rào lưới B40, trụ xi măng.

[3.4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, S yêu cầu ông B có trách nhiệm trả lại, căn cứ Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu này.

[4] Về đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận đề nghị này.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 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, bị

đơn là ông Trần Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền nợ có nghĩa vụ trả cho S, đồng thời hoàn lại cho S tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm S đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 91, Điều 94 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Điều 299, Điều 317, điều 318, Điều 323, Điều 466 và Điều 562 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

- Áp dụng Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31, Điều 32 của Luật thi hành án dân sự năm 2008;

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

1.1. Buộc ông Trần Văn B phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tín số tiền nợ gốc và tiền lãi tính đến ngày 24/3/2022 theo Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 ngày 30/3/2020 là 1.752.327.730đ (Một tỷ bảy trăm năm mươi hai triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm ba mươi đồng).

Thi hành ngay khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 24/3/2022 cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng (không áp dụng cho phương thức hạn mức) số 202024961470 ngày 30/3/2020, nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Ngay sau khi ông Trần Văn B thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại cho ông B bản chính 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 CH03256, ngày 04/5/2020 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn Th, cập nhật để lại thừa kế cho ông Lê Quang T vào ngày 03/12/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn B ngày 04/5/2020.

1.4. Nếu ông Trần Văn B vi phạm nghĩa vụ trả nợ đúng thời hạn nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có

thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thi hành án, cụ thể là quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² thuộc thửa số 244, tờ bản đồ số 26, 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 CH03256, ngày 04/5/2020 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn Th, cập nhật để lại thừa kế cho ông Lê Quang T vào ngày 03/12/2018, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trần Văn B ngày 04/5/2020, theo Hợp đồng thế chấp tài sản (áp dụng cho tài sản là bất động sản) số 1715 ngày 02/6/2020, công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị B, số công chứng 001715, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C ngày 15/6/2020.

Trên quyền sử dụng đất có diện tích 652,1m² tính từ đường số 722 nhìn vào phía bên trái là căn nhà có kết cấu mái lợp tole có la thông, tường gạch xây tô một phần, nền gạch ceramic, phía sau căn nhà là nhà vệ sinh có kết cấu mái đổ bê tông, tường gạch phía trong và phía ngoài xây không tô, nền gạch men; tính từ đường số 722 nhìn vào phía bên phải là căn nhà số 95, có kết cấu mái lợp tole có la thông, tường gạch xây tô, nền gạch ceramic, có mái hiên lợp tole, kèo gỗ, phía trước căn nhà là mái hiên lợp tole, kèo sắt; giữa 02 căn nhà là mái hiên lợp tole, kèo sắt; xung quanh khu đất là hàng rào lưới B40, trụ xi măng.

Tại thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ, 02 căn nhà nêu trên có 09 (Chín) nhân khẩu đang sinh sống là ông Trần Văn B, bà Biện Thị L, bà Trần Thị Thu Tr1, ông Biện Hữu V, bà Phan Tú Tr, cháu Trần Khánh D, cháu Trần Gia H, cháu Biện Thanh Bảo Ng và cháu Biện Thanh Bảo Tr.

Các mục [1.1], [1.2], [1.3] và [1.4] thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Buộc ông Trần Văn Bình có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Thi hành ngay sau khi Bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn B phải chịu án phí là 64.569.832đ (Sáu mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi chín ngàn tám trăm ba mươi hai đồng);

- Hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm là 27.975.500đ (Hai mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0086218 ngày 14/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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