

Bản án số: 17/2024/DS-ST
Ngày: 03 - 01- 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Nhơn

2/ Bà Nguyễn Thị Bích Thân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Trường - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 27 tháng 12 năm 2023 đến ngày 03 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1178/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 683/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 558/2023/QĐST-DS ngày 22/11/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 342/2023/QĐST-DS ngày 14/12/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Trụ sở: 198 K, phường X, quận HK, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H

Địa chỉ: 22F-24 P, phường S, quận B, Thành phố C

Bị đơn: Ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr

Địa chỉ: 15.07 G, T, phường T, quận B, Thành phố C

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty TNHH QT

Địa chỉ: B-04.05 Chung cư S, phường F, thành phố TĐ, Thành phố H

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Đ

Địa chỉ: 26 Mai Chí Thọ, phường BK, Thành phố TĐ, Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/5/2023 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng TMCP X trình bày:

Ngân hàng TMCP X - Chi nhánh Đông Sài Gòn (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký hợp đồng tín dụng cho vay mua nhà ở, đất ở số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019 với ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr với một số điều khoản cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng chẵn).

- Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua căn nhà số LVC.CL2.1-54, Khu dân cư và du lịch - văn hoá - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC).

Lãi suất cho vay trong hạn:

Đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/03/2020: 8,1%/năm trong 12 tháng từ thời điểm giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng VK + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của VK thời điểm đó và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/kỳ theo lãi suất cho vay niêm yết của Bên cho vay.

Đối với các khoản giải ngân sau ngày 31/03/2020: Áp dụng lãi suất cho vay mua nhà dự án theo thông báo của VK Đông Sài Gòn tại thời điểm đó.

Giảm 0,2%/năm so với mức lãi suất áp dụng cho khoản vay trong 12 tháng từ thời điểm mở tài khoản vay và khách hàng vẫn duy trì việc nhận lương tại VK.

- Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nhóm nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5) trong thời gian hưởng ưu đãi lãi suất: áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày Giải ngân Vốn vay Lần đầu.

- Thời gian ân hạn: 0 tháng.

- Lịch trả nợ: Lịch trả nợ gốc đính kèm hợp đồng.

Thực hiện Hợp đồng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr nhận đủ số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) và lập giấy nhận nợ số 01 ngày 22 tháng 7 năm 2019.

+ Thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr với Ngân hàng:

Trả nợ gốc: Ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr đã trả một phần nợ gốc từ thời điểm vay đến ngày 02/11/2022 tổng cộng là: 977.555.761 đồng. Từ ngày 03/11/2022 đến nay ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhắc nợ nhiều lần.

Trả lãi vay: Ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr đã trả các khoản lãi vay từ kỳ trả lãi đầu tiên cho đến hết kỳ trả lãi ngày 26/10/2022. Từ kỳ trả lãi ngày

28/11/2022 vi phạm trả lãi đến nay ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr không trả nợ lãi theo quy định.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay như sau: Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty TNHH QT và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NV; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 17/10/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 18/02/2019; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529 ngày 20 và 22/07/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 30/07/2019 (trong Hợp Đồng gọi là “Hợp Đồng Liên Quan”); Tài sản theo Hợp đồng mua bán là: *Mã bất động sản số LVC.CL2.1-54 (Căn nhà số thứ tự 54, Khu CL2.1) Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC), tương ứng với nhà số Q Đường số Y, Phường AP, Quận T (Nay là Tp TĐ), Tp.H theo quyết định số 6411/UBND-CN ngày 14/12/2016 của Ủy ban Nhân dân Quận T (Nay là Tp TĐ).*

Mô tả tài sản thế chấp:

Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở tại Mã bất động sản số LVC.CL2.1-54 (Căn nhà số thứ tự 54, Khu CL2.1) Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC), tương ứng với nhà số Q Đường số Y, Phường AP, Quận T (Nay là thành phố TĐ) Thành phố H theo quyết định số 6411/UBND-CN ngày 14/12/2016 của Ủy ban Nhân dân Quận T (Nay là thành phố TĐ) được mô tả chi tiết như sau:

Căn nhà số LVC.CL2.1-54, Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC). Loại nhà ở: Nhà phố liền kề; Tại dự án: Khu dân cư và du lịch - văn hoá - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC). Địa chỉ nhà ở: Khu: CL2.1; Số thứ tự: 54.

Tương ứng với nhà số Q Đường số Y, Phường AP, Quận T (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo quyết định số 6411/UBND-CN ngày 14/12/2016 của Ủy ban Nhân dân Quận T (Nay là thành phố TĐ)

Tổng diện tích sàn sử dụng (Không bao gồm diện tích ban công, sân thượng, mái): 254,5 m².

Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích ban công, sân thượng, mái): 300 m²

Quy mô nhà ở: 4 tầng (gồm Tầng 1, Tầng 2, Tầng 3 và Tầng Sân thượng)

Diện tích khuôn viên đất: 100 m².

Các giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu của tài sản trên bao gồm:

Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019; Văn bản

chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529/HĐGD ngày 20/07/2019. Việc thế chấp đã được lập Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số: 02.021.2019.0292 ký ngày 02/08/2019 tại văn phòng Công chứng BN, Thành phố H, số công chứng: 013494 quyển số 08/2019/HĐGD-CCBN. Đăng ký thế chấp ngày 02/08/2019 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố H.

Ngân hàng TMCP X (Vn) - Chi nhánh Đông Sài Gòn đã nhiều lần liên hệ với ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr để nhắc nợ, đơn đốc trả nợ nhưng ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr không hợp tác, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại hợp đồng tín dụng đã ký. Do đó, Ngân hàng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X tạm tính đến ngày 25/10/2023 tổng cộng là: 5.590.850.649 đồng, cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 5.022.444.239 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 559.944.296 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 8.462.114 đồng;

Bị đơn ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr còn phải chịu lãi phát sinh từ ngày 04/01/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty TNHH QT và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NV; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 17/10/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 18/02/2019; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529 ngày 20 và 22/07/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 30/07/2019 (trong Hợp Đồng gọi là “Hợp Đồng Liên Quan”); Tài sản theo Hợp đồng mua bán là: Mã bất động sản số LVC.CL2.1-54 (Căn nhà số thứ tự 54, Khu CL2.1) Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC), tương ứng với nhà số Q Đường số Y, Phường AP, Quận T (Nay là thành phố TĐ), Thành phố H theo quyết định số 6411/UBND-CN ngày 14/12/2016 của Ủy ban Nhân dân Quận T (Nay là thành phố TĐ) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

Đại diện nguyên đơn khẳng định các chứng cứ đã được giao nộp, tiếp cận, công khai trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài những chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ, không có chứng cứ nào khác cung cấp cho Tòa án.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Đức K trình bày:

Ông Hoàng Đức K thừa nhận ông và bà Phạm Thị Tuyết Tr ký với Vn Đổng Sài Gòn hợp đồng cho vay (cho vay mua nhà ở, đất ở) số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 với một số điều khoản cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng chẵn).

- Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua căn nhà số LVC.CL2.1-54, Khu dân cư và du lịch - văn hoá - giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC).

- Lãi suất cho vay trong hạn:

Đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/03/2020: 8,1%/năm trong 12 tháng từ thời điểm giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng Vn + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của Vn thời điểm đó và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/kỳ theo lãi suất cho vay niêm yết của bên cho vay.

Đối với các khoản giải ngân sau ngày 31/03/2020: Áp dụng lãi suất cho vay mua nhà dự án theo thông báo của Vn Đổng Sài Gòn tại thời điểm đó.

Giảm 0,2%/năm so với mức lãi suất áp dụng cho khoản vay trong 12 tháng từ thời điểm mở tài khoản vay và khách hàng vẫn duy trì việc nhận lương tại Vn.

- Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nhóm nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5) trong thời gian hưởng ưu đãi lãi suất: áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn.

- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.

- Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

- Thời gian ân hạn: 0 tháng.

- Lịch trả nợ: Lịch trả nợ gốc đính kèm hợp đồng.

Thực hiện Hợp đồng cho vay trên, ngày 22/07/2019 ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr đã nhận số tiền 6.000.000.000 đồng và lập giấy nhận nợ số 01 ngày 22 tháng 7 năm 2019.

Về việc trả nợ gốc và lãi: Về số tiền gốc và lãi từ trước đến nay do một mình cá nhân tôi Hoàng Đức K đã trả cho Ngân hàng TMCP X một phần tiền gốc và tiền lãi. Tuy nhiên cụ thể đã đóng số tiền gốc và lãi là bao nhiêu ông không nhớ rõ ông Hoàng Đức K sẽ cung cấp sau cho Tòa án. Do vậy, hiện nay Ngân hàng TMCP X yêu cầu ông và bà Trình trả tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn như sau (Tiền Gốc: 5.022.444.239 đồng; Lãi trong hạn: 559.944.296 đồng; Lãi quá hạn: 8.462.114 đồng; Tổng cộng:

5.590.850.649 đồng) ông Hoàng Đức K về sẽ đối chiếu lại số liệu cụ thể và thông báo cho Tòa án sau.

Về phương án trả nợ: Ông Hoàng Đức K cho rằng tài sản hiện tại đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP X là do ông Kiên mua, từ trước đến nay ông Kiên là người duy nhất trả nợ gốc và lãi, nếu bà Phạm Thị Tuyết Tr chuyển toàn bộ quyền sở hữu đối bất động sản đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP X cho ông đứng tên sở hữu, để ông được trọn quyền sở hữu đối với bất động sản này. Ông Hoàng Đức K cam kết một mình ông sẽ đứng ra chịu trách nhiệm trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, ông cam kết sẽ trả toàn bộ lãi cho Ngân hàng TMCP X trước ngày 20/11/2023, còn số tiền gốc sẽ thực hiện theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ông cam kết giữ nguyên ý kiến như bản tự khai đã nộp cho Tòa án ngày 08/8/2023. Ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Tr trình bày:

Bà Phạm Thị Tuyết Tr thừa nhận bà và ông Hoàng Đức K có ký với Vn Đổng Sài Gòn hợp đồng cho vay (cho vay mua nhà ở, đất ở) số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 với một số điều khoản cơ bản như sau:

- Số tiền vay: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng chẵn).
- Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền mua căn nhà số LVC.CL2.1-54, Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC).
- Lãi suất cho vay trong hạn:

Đối với các khoản giải ngân đến hết ngày 31/03/2020: 8,1%/năm trong 12 tháng từ thời điểm giải ngân đầu tiên. Sau thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay áp dụng bằng lãi suất tiết kiệm trả sau 24 tháng Vn + 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn của sản phẩm theo thông báo của Vn thời điểm đó và được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/kỳ theo lãi suất cho vay niêm yết của Bên cho vay.

Đối với các khoản giải ngân sau ngày 31/03/2020: Áp dụng lãi suất cho vay mua nhà dự án theo thông báo của Vn Đổng Sài Gòn tại thời điểm đó.

Giảm 0,2%/năm so với mức lãi suất áp dụng cho khoản vay trong 12 tháng từ thời điểm mở tài khoản vay và khách hàng vẫn duy trì việc nhận lương tại Vn.
- Trường hợp khoản vay chuyển nợ không đủ tiêu chuẩn (phân loại nhóm nợ từ nhóm 2 đến nhóm 5) trong thời gian hưởng ưu đãi lãi suất: áp dụng mức lãi suất sau thời gian ưu đãi kể từ thời điểm phát sinh nợ không đủ tiêu chuẩn.
- Lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn.
- Thời hạn cho vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.
- Thời gian ân hạn: 0 tháng.
- Lịch trả nợ: Lịch trả nợ gốc đính kèm hợp đồng.

Thực hiện Hợp đồng cho vay trên, ngày 22/07/2019 ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr đã nhận số tiền 6.000.000.000 đồng và lập giấy nhận nợ số 01 ngày 22 tháng 7 năm 2019.

Hiện nay vợ chồng chúng bà đã ly hôn tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, tuy nhiên nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X vẫn là nghĩa vụ chung của cả hai người. Do giữa bà và ông Hoàng Đức K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019, nên Ngân hàng TMCP X khởi kiện là đúng.

Nay bà Phạm Thị Tuyết Tr thừa nhận như sau: Tính đến ngày 25/10/2023 bà Phạm Thị Tuyết Tr và ông Hoàng Đức K còn nợ của Ngân hàng TMCP X yêu cầu tôi trả tiền gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn như sau: (Tiền Gốc: 5.022.444.239 đồng; Lãi trong hạn: 559.944.296 đồng; Lãi quá hạn: 8.462.114 đồng; Tổng cộng: 5.590.850.649 đồng).

Về thời hạn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi của bà Phạm Thị Tuyết Tr và Hoàng Đức K bắt đầu từ kỳ thứ bao nhiêu, thì bà không nhớ và sẽ xem lại cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh tại phiên tòa xét xử dân sự sơ thẩm.

Về phương án trả nợ: Hiện nay do khó khăn chưa trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X nên bà chưa đưa ra được bất kỳ phương án trả nợ nào cho Ngân hàng TMCP X. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định bà không có ý kiến phản đối nào. Ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

+ **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Công ty TNHH QT là chủ đầu tư dự án Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC) đã có văn bản gửi Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xác nhận hiện nay căn hộ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu và đang được thế chấp theo đúng quy định cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP X. Trường hợp Ngân hàng TMCP X yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phát mại quyền về tài sản thế chấp để thu hồi nợ thì Công ty TNHH QT sẽ chấp hành theo nội dung có liên quan đến Công ty TNHH QT tại các quyết định, bản án của Cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra Công ty TNHH QT gửi đơn xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và phiên xét xử của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn Ngân hàng TMCP X - Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân H trình bày như sau:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện và bản tự khai đã trình bày với bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr. Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh buộc ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr thanh toán hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 5.679.117.960 đồng, cụ thể như sau:

- Nợ gốc: 5.022.444.239 đồng;

- Nợ lãi trong hạn: 645.394.649 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 11.279.072 đồng;

Bị đơn ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr còn phải chịu lãi phát sinh từ ngày 04/01/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr không thực hiện nghĩa vụ thanh toán trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi quyền tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm theo ký giữa Công ty TNHH QT và Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà NV; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 17/10/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 18/02/2019; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529 ngày 20 và 22/07/2019, Xác nhận của Công ty TNHH QT ngày 30/07/2019 (trong Hợp Đồng gọi là “Hợp Đồng Liên Quan”); Tài sản theo Hợp đồng mua bán là: *Mã bất động sản số LVC.CL2.1-54 (Căn nhà số thứ tự 54, Khu CL2.1) Khu dân cư và du lịch – văn hoá – giải trí (diện tích 30,1 ha) thuộc khu dân cư NC (90,31 ha) (Tên thương mại dự án: LC), tương ứng với nhà số X, Đường số Y, Phường AP, Quận T, (Nay là Tp TĐ), TpH theo quyết định số 6411/UBND-CN ngày 14/12/2016 của Ủy ban Nhân dân Quận T (Nay là Tp TĐ) để thực hiện nghĩa vụ trả nợ.*

Toàn bộ số tiền thu được từ việc cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019, nếu số tiền thu được không đủ thanh toán hết khoản nợ thì ông Hoàng Đức K và Phạm Thị Tuyết Tr vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ và lãi phát sinh cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ.

+ *Tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Đức K trình bày như sau:*

Ông Hoàng Đức K thừa nhận giữa ông và bà Phạm Thị Tuyết Tr có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP X, hợp đồng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr còn nợ của Ngân hàng TMCP X như sau:

Tổng cộng số nợ phải trả: 5.679.117.960 đồng. Trong đó nợ gốc: 5.022.444.239 đồng; nợ lãi trong hạn: 645.394.649 đồng; nợ lãi quá hạn: 11.279.072 đồng. Hiện nay ông và bà Trinh chưa trả được nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng TMCP X, ông chưa đưa ra được bất kỳ phương án trả nợ nào cho Ngân hàng TMCP X. Do đó, ông Hoàng Đức K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định không có ý kiến phản đối nào. Ông Hoàng Đức K đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc phát mãi quyền tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm theo để thu hồi nợ theo quy định.

+ Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Tr trình bày như sau: Bà Phạm Thị Tuyết Tr thừa nhận giữa bà và ông Hoàng Đức K có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP X, hợp đồng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019. Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn Phạm Thị Tuyết Tr và ông Hoàng Đức K còn nợ của Ngân hàng TMCP X như sau:

Tổng cộng số nợ phải trả: 5.679.117.960 đồng. Trong đó nợ gốc: 5.022.444.239 đồng; nợ lãi trong hạn: 645.394.649 đồng; nợ lãi quá hạn: 11.279.072 đồng. Hiện nay do khó khăn nên chưa trả được nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP X, bà cũng chưa đưa ra được bất kỳ phương án trả nợ nào cho Ngân hàng TMCP X. Do đó, bà Phạm Thị Tuyết Tr đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định bà không có ý kiến phản đối nào. Bà Phạm Thị Tuyết Tr đồng ý theo yêu cầu của Ngân hàng TMCP X về việc phát mãi quyền tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm theo để thu hồi nợ theo quy định.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ 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 cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng 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, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng TMCP X khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr, ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr có địa chỉ tại 15.07 Khu dân cư Miếu Nổi, phường 3, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 được lập và có chữ ký giữa Nguyên đơn Ngân hàng TMCP X với bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr, do đó có cơ sở xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH QT sau khi nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên việc Toà án xét xử vắng mặt Công ty TNHH QT là phù hợp với quy định khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] *Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X buộc bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr thanh toán nợ gốc là: 5.022.444.240. đồng.*

Xét Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với bà ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr phù hợp với quy định của Luật các tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng TMCP X yêu cầu bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr trả toàn bộ số tiền gốc còn nợ theo hợp đồng tín dụng 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 là 5.022.444.240. đồng. Bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr cũng đã thừa nhận vi phạm hợp đồng tín dụng và còn nợ nguyên đơn Ngân hàng TMCP X toàn bộ số tiền gốc là 5.022.444.240 đồng. Như vậy, đây là những tình tiết, sự kiện được các bên đương sự thừa nhận, do đó không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr vi phạm các quy định tại Điều 9, Điều 11 và Điều 13 trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết, Điều 11 và Điều 13 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước. Do đó yêu cầu thanh toán nợ gốc là 5.022.444.240. đồng của nguyên đơn có cơ sở nên được chấp nhận.

[4.2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn 645.394.649 đồng, lãi quá hạn 11.279.072 đồng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm và tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm.*

Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 27/10/2023 và tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr đã thừa nhận có quan hệ tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019, ký nhận vay số tiền là 6.000.000.000 đồng và đã ký giấy nhận nợ số 01 ngày 22 tháng 7 năm 2019. Bị đơn Hoàng Đức K trình bày hiện nay giữa ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr đã ly hôn, việc

vay nợ nguyên đơn Ngân hàng TMCP X từ trước đến nay do một mình ông trả nợ, do đó ông đề nghị bà Phạm Thị Tuyết Tr chuyển toàn bộ quyền sở hữu đối với bất động sản đang thế chấp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP X để ông Hoàng Đức K được trọn quyền sở hữu, ông cam kết một mình ông sẽ đứng ra chịu trách nhiệm trả toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi hiện nay cho Ngân hàng TMCP X.

Ngoài ra tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr thừa nhận còn nợ nguyên đơn Ngân hàng TMCP X số tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm gồm lãi trong hạn 645.394.649 đồng, lãi quá hạn 11.279.072 đồng.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 9, Điều 11 và Điều 13 trong Hợp đồng tín dụng 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019. Do đó Ngân hàng chuyển số nợ gốc sang quá hạn và tính lãi quá hạn là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 11 và Điều 13 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001, Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiền lãi của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 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 đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi phát sinh từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm.

[4.3] *Xét Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 02.021.2019.0292 ngày 02/8/2019.*

Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 02.021.2019.0292 ngày 02/8/2019 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP X với ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr tại Phòng Công chứng BT, số công chứng 013494, quyển số 08/2019/HĐGD-CCBN ngày 02/8/2019 để đảm bảo khoản vay 6.000.000.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270 ký ngày 22/07/2019 và việc đăng ký thế chấp được thực hiện theo đơn yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm, hợp đồng, thông báo việc kê biên ngày 02/8/2019 đã hoàn tất theo Văn bản chứng nhận đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung đăng ký, thông báo việc kê biên của đơn yêu cầu đăng ký số 1336728065 đã được cập nhật vào Cơ sở dữ liệu về biện pháp bảo đảm, có hiệu lực đăng ký từ thời điểm 14 giờ 49 phút ngày 02 tháng 8 năm 2019 tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Như vậy, việc thế chấp đã đúng quy định tại các Điều 342, Điều 343 của Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 12 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006

của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Do đó hợp đồng thế chấp này có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bị đơn ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, theo Điều 1, Điều 2, Điều 6 và các điều khoản khác của Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.021.2019.0292 ngày 02/8/2019, Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại quyền về tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr còn phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Sau khi ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr thanh toán xong nợ, Ngân hàng trả lại cho ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm;
- Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017;
- Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019;
- Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529/HĐGD ngày 20/07/2019.

Căn cứ Điều 350, Điều 351, Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm e khoản 1 Điều 25 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện này.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ngân hàng TMCP X tự nguyện chịu thay cho ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.679.118 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn một trăm mười tám đồng).

- Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 56.674.000 (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019472 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017);
- Căn cứ Điều 342, Điều 343, Điều 350, Điều 351 và Điều 355 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điều 12 của của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ;
- Căn cứ Điều 11, Điều 13, điểm e khoản 1 Điều 25 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 và Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;
- Căn cứ khoản 1 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ khoản 2 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;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 và năm 2022),

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X

Buộc ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.679.117.960 đồng (năm tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu một trăm mười bảy ngàn chín trăm sáu mươi đồng). Trong đó nợ gốc: 5.022.444.239 đồng; nợ lãi trong hạn: 645.394.649 đồng; nợ lãi quá hạn: 11.279.072 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019 và hợp đồng thế chấp tài sản số 02.021.2019.0292 ngày 02/8/2019 giữa Ngân hàng TMCP X với ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr.

Sau khi ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr thanh toán xong nợ, Ngân hàng TMCP X trả lại cho ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở thương mại số LVC.CL2.1-54/2017/VBCN/NVH-VTL ngày 16/10/2017; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 000398 ngày 05/01/2019; Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở số 012529/HĐGD ngày 20/07/2019.

Trường hợp ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng TMCP X có quyền yêu cầu Cơ quan có thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi quyền tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số LVC.CL2.1-54/2017/HDMB/TK21-NVH ngày 25/06/2017 và các phụ lục kèm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nợ thì ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr còn phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ngân hàng TMCP X tự nguyện chịu thay cho ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã nộp theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.679.118 đồng (Một trăm mười ba triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn một trăm mười tám đồng).

- Ngân hàng TMCP X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 56.674.000 (Năm mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019472 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định suất quá hạn đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 053.021.19.0270, ngày 22/07/2019 giữa Ngân hàng TMCP X với ông Hoàng Đức K và bà Phạm Thị Tuyết Tr.

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 và năm 2022) 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 năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014 và năm 2022), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014 và năm 2022).

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- CC THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thúc