

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2022/DS-ST

Ngày: 26-8-2022

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Mai Thị Bích Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Bình
2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thu Thủy – là Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Út Hậu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 26 tháng 8 năm 2022 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2022/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng N;

Trụ sở: Đường L, Phường O, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị G; Địa chỉ: Đường U, Phường M, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số 160/GUQ-NHNoCL-PC ngày 15/3/2021).

*Bị đơn:* 1/ Bà Nguyễn Hà B. C – sinh năm 198x;

Địa chỉ: Đường V, Phường H, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn P. I – sinh năm 198x;

Địa chỉ: Đường N2, Phường M2, quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

3/ Ông Lê Nhật P – sinh năm 199x;

4/ Bà Trần Thị E – sinh năm 199x;

Cùng địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Thị D – sinh năm 196x;

2. Ông Lê Văn T – sinh năm 1953;

3. Trẻ Lê Trần K (ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E là người đại diện hợp pháp)
  4. Ông Nguyễn Văn C2 – sinh năm 1960;
  5. Bà Lê Mỹ A1 – sinh năm 1992;
- Cùng địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng N là bà Phạm Thị G trình bày:*

Ngày 30/11/2017, Ngân hàng N – Phòng giao dịch L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và bà Nguyễn Hà B. C, ông Nguyễn P. I có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201701254/HĐTD với nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ đồng)

Ngày vay: 01/12/2017. Hạn trả cuối cùng: 01/12/2027

Mục đích vay: Trả tiền mua nhà.

Lãi suất vay: 10.5%/năm; Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Kỳ hạn trả nợ: Trả lãi hàng tháng; Trả gốc theo năm: Trả làm 10 kỳ tương ứng 10 năm. Năm 01 trả: 60 triệu đồng; Năm 02 trả: 70 triệu đồng; Năm 03 trả: 80 triệu đồng; Năm 04 trả: 90 triệu đồng; Năm 05 trả: 100 triệu đồng; Năm 06 trả: 110 triệu đồng; Năm 07 trả: 120 triệu đồng; Năm 08 trả: 130 triệu đồng; Năm 09 trả: 140 triệu đồng; Năm cuối trả: 1 tỷ 100 triệu đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng, bà C và ông I, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 62x-LCL-201x010x/HĐTC ngày x/x/201x, đã được Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 041x, quyền số x và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Tân Bình chứng nhận về việc thế chấp ngày 01/12/2017.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà C và ông I đã trả được 01 phần tiền gốc là 163.000.000 đồng và tiền lãi là 286.727.844 đồng. Đến hết ngày 02/3/2020, bà C và ông I đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Cùng ngày, ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E có ký vay vốn tại Ngân hàng N – Phòng giao dịch L (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng số: 6220-LAV-201701253/HĐTD với nội dung:

Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ đồng)

Ngày vay: 01/12/2017. Hạn trả cuối cùng: 01/12/2027

Mục đích vay: Trả tiền mua nhà.

Lãi suất vay: 10.5%/năm; Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Kỳ hạn trả nợ: Trả lãi hàng tháng; Trả gốc theo năm: Trả làm 10 kỳ/năm. Năm 01 trả: 30 triệu đồng; Năm 02 trả: 40 triệu đồng; Năm 03 trả: 50 triệu đồng; Năm 04 trả: 60 triệu đồng; Năm 05 trả: 70 triệu đồng; Năm 06 trả: 80 triệu đồng; Năm 07 trả: 90 triệu đồng; Năm 08 trả: 100 triệu đồng; Năm 09 trả: 140 triệu đồng; Năm cuối trả: 370 triệu đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, Ngân hàng, ông P và bà E, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T đã ký kết Hợp đồng thế chấp số 62x-LCL-201x 010x/HĐTC ngày x/x/201x lập tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh, số

công chứng 0410x, quyền số 11 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Tân Bình chứng nhận về việc thế chấp ngày 01/12/2017.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông P và bà E đã trả được 01 phần tiền gốc là 100.700.000 đồng và tiền lãi là 247.482.510 đồng. Kể từ ngày 01/9/2020 cho đến nay, ông P và bà E đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho 2 khoản vay trên trên là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: x/200x do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày x/x/200x được cập nhật thay đổi ngày x/x/200x cho bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T .

Ngân hàng đã nhiều lần trực tiếp làm việc và có văn bản yêu cầu bà C và ông I, ông P và bà E thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên nhưng đến nay bà C, ông I và ông P , bà E vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi theo kỳ hạn trả nợ, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết đã ký, cố tình không hợp tác, gây khó khăn trong việc trả nợ vay, quá trình xử lý, thu hồi nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

- Tuyên buộc bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I trả cho Ngân hàng một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 22/08/2022 là: 2.437.611.466 đồng, trong đó (có bảng kê chi tiết đính kèm):

Nợ gốc phải trả	: 1.837.000.000 đồng (Do quá hạn lãi và gốc phân kỳ)
Nợ lãi trong hạn	: 576.239.787 đồng
Nợ lãi phạt quá hạn	: 22.601.165 đồng

Tuyên buộc bà C và ông I phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất, phí thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 23/8/2022 cho đến khi trả hết nợ vay.

- Tuyên buộc ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E phải trả cho Ngân hàng một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn tạm tính đến ngày 22/08/2022 là: 1.085.978.688 đồng, trong đó:

Nợ gốc phải trả	: 899.300.000 đồng (Do quá hạn lãi và gốc phân kỳ)
Nợ lãi trong hạn	: 174.066.667 đồng
Nợ lãi phạt quá hạn	: 11.884.979 đồng

Tuyên buộc bà C và ông I phải tiếp tục trả cho Ngân hàng các khoản lãi, phí phát sinh theo mức lãi suất, phí thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kể từ ngày 23/8/2022 cho đến khi trả hết nợ vay.

Tuyên nếu bà C , ông I và ông P – Bà E không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự xử lý tài sản đảm bảo là Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh của Bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T đứng tên chủ sở hữu – bảo lãnh vay vốn theo các Hợp đồng thế chấp số: 62x-LCL-201x010x/HĐTC và số 62x -LCL-201x 010x/HĐTC ký cùng ngày x/x/201x để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tuyên nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ tại Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà C, ông I và ông P, bà E để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.*

Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa lập biên bản ghi nhận vụ án không tiến hành hòa giải được

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:*

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ 3, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, do đó có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản. Tuy các bị đơn có địa chỉ cư trú khác nhau nhưng có bị đơn (3/4 bị đơn) cư trú tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án nơi một trong số các bị đơn cư trú giải quyết do đó thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành ủy thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc đưa người vào tham gia tố tụng: Do bà Nguyễn Thị D, ông Lê Văn T là chủ sở hữu tài sản thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay của bị đơn nên cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Ông Lê Văn C2, bà Lê Mỹ A1 và trẻ Lê Trần K – sinh năm 2019 (trẻ K có ông P và bà E là đại diện hợp pháp) là những người hiện đang cư trú tại địa chỉ tài sản thế chấp để bảo đảm

cho khoản vay của bị đơn nên có thể làm phát sinh quyền và nghĩa vụ liên quan vì vậy cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

*[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:*

*[2.1]* Về yêu cầu các bị đơn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2022 theo các hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể:

- Bà Nguyễn Hà B. C, ông Nguyễn P. I trả toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-2017 01254/HĐTD là 2.435.840.952 đồng

- Ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E trả toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201701253/HĐTD ngày 30/11/2017 là 1.085.251.646 đồng

Xét, 02 hợp đồng tín dụng số được ký giữa các bên có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề đã đăng ký nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Thực hiện hợp đồng đã ký do các bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, gửi thông báo nợ quá hạn và lập biên bản làm việc về thanh toán các khoản vay trên nhưng phía các bị đơn vẫn không hợp tác, cố tình né tránh nên nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/8/2022 như trên. Đối với khoản tiền lãi, căn cứ vào lời khai, bảng chi tiết tính lãi của nguyên đơn thì mức lãi suất, thời gian tính lãi cũng như số tiền lãi phát sinh là đúng theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày 22/8/2022 và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh khác theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 23/8/2022 cho đến khi thi hành án xong.

Tuy những lời trình bày cũng như việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ do phía bên nguyên đơn thực hiện nhưng các bị đơn dù đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho thấy những người này đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh cũng như trình bày ý kiến, yêu cầu nếu có của mình đối với các khoản tiền vay, khoản đã trả và số tiền còn thiếu do nguyên đơn trình bày. Từ những phân tích trên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

*[2.2]* Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp các bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 6220-LAV-2017 01027/HĐTC ngày 30/11/2017 có số công chứng 041096, quyền số 11 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng công chứng Hoàng Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị Định 102/2017/NĐ -CP ngày 01/9/2017.

Đối với tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bao gồm ông Thuận, bà Dung là người đứng tên chủ sở hữu tài sản thế chấp cho khoản vay của các bị đơn dù đã

được triệu tập hợp lệ vẫn không lên Tòa để trình bày ý kiến cũng như không đưa ra yêu cầu độc lập (nếu có) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] *Phương thức và thời hạn thanh toán*: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Đối với số tiền 3.000.000 đồng nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy*: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải liên đới chịu chi phí này, mỗi bị đơn chịu 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên các bị đơn phải chịu án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn, cụ thể:

Bà C và ông I phải liên đới chịu án phí là 80.716.819 đồng.

Ông P và bà E phải liên đới chịu án phí là 44.557.549 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 150, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

#### **1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng N.**

1.1. Buộc bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-2017 01254/HĐTD ngày 30/11/2017 cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2022 là 2.435.840.952 đồng (Hai tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi ngàn chín trăm năm mươi hai đồng) gồm nợ gốc 1.837.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm ba mươi bảy triệu đồng), lãi trong hạn: 576.239.787 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu hai trăm ba mươi chín ngàn bảy trăm tám mươi bảy đồng), lãi quá hạn: 22.601.165 đồng (Hai mươi hai triệu sáu trăm lẻ một ngàn một trăm sáu mươi lăm đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 6220-LAV-201701253/HĐTD ngày 30/11/2017 cho Ngân hàng N số tiền tạm tính đến ngày 22/8/2022 là 1.085.251.646 đồng (Một tỷ không trăm tám mươi lăm triệu hai trăm năm mươi một ngàn sáu trăm bốn mươi sáu đồng) gồm nợ gốc 899.300.000 đồng (Tám trăm chín mươi chín triệu ba trăm ngàn đồng), lãi trong hạn: 174.066.667 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng), lãi quá hạn: 11.884.979 đồng ( Mười một triệu tám trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm bảy mươi chín đồng). Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ngay sau khi bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I; ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng N thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T các giấy tờ sau: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc x/200x do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày x/x/200x được cập nhật thay đổi ngày về chủ cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị D ngày x/x/200x ; Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở số 092 x/HĐ-MBN có số công chứng 092x ngày x/x/200x lập tại Phòng Công chứng Số 4 Thành phố Hồ Chí Minh; Bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 08/5/2002 và ngày 21/5/2002.

1.4. Trường hợp bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I; ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: Đường Y, Phường B, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: x/200x do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày x/x/200x được cập nhật thay đổi ngày về chủ cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị D ngày x/x/200x theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 62x-LCL-201x010x/HĐTC ngày x/x/201x.

1.5. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà C và ông I; ông P và bà E thì bà C và ông I; ông P và bà E có trách nhiệm thanh toán tiếp phần tiền còn lại. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bà C và ông I; ông P và bà E đối với Ngân hàng N thì Ngân hàng N phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho bà Nguyễn Thị D và ông Lê Văn T .

1.6. Kể từ ngày 23/8/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà bên vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.7. Bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I; Ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E, mỗi người có trách nhiệm hoàn lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N số tiền 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Hà B. C và ông Nguyễn P. I cùng liên đới chịu án phí là 80.716.819 đồng (Tám mươi triệu bảy trăm mười sáu ngàn tám trăm mười chín đồng).

Ông Lê Nhật P và bà Trần Thị E cùng liên đới chịu án phí là 44.557.549 đồng (Bốn mươi bốn triệu năm trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi chín đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng N tiền tạm ứng án phí đã nộp: Số tiền 19.756.962 đồng (Mười chín triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm sáu mươi hai đồng) theo biên lai thu số AA/201x/00689x và số tiền 36.968.915 đồng (Ba mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn chín trăm mười lăm đồng) theo biên lai thu số AA/201x/00689x cùng ngày x/x/202x của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

**3.** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**4.** Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...).

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

**Mai Thị Bích Thảo**