

Bản án số: 252/2024/DS-ST  
Ngày 15-8-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Ngọc Công.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Tô Văn Nhung;
- Ông Phan Văn Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Việt Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hạnh - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 175/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 317/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 298/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S1 (S2); Trụ sở: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Vương Minh S; chức vụ: Trưởng phòng Phòng G (văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023); có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Lương Văn T, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1987; cùng thường trú: Số F đường L, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà L vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 3 năm 2024, quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Vương Minh S trình bày:**

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (gọi tắt là Ngân hàng S2) đã ký với ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L có ký hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202126476959 ngày 23/12/2021 với nội dung Ngân hàng S2 cho ông T, bà L vay số tiền 1.700.000.000 đồng; thời hạn vay: 25 năm; mục đích vay: Vay tiêu dùng – Nhận chuyển nhượng bất động sản; lãi suất vay: Lãi suất vay cố định trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân đầu tiên 10%/năm, lãi suất này chỉ áp dụng cho lần giải ngân đầu tiên, các lần giải ngân sau (nếu có), lãi suất do S2 xác định tại thời điểm giải ngân và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ (theo mẫu của S2); Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 7 đến hết tháng 60, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức bằng lãi suất cho vay cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại [www.S2.vn.com](http://www.S2.vn.com) điểm điều chỉnh cộng biên độ 3.5%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay; Tại thời điểm bắt đầu tháng thứ 61 trở đi, lãi suất của toàn bộ dư nợ vay được áp dụng theo mức bằng lãi suất cho vay cơ sở tương ứng theo kỳ hạn vay được S2 niêm yết tại [www.S2.vn.com](http://www.S2.vn.com) điểm điều chỉnh cộng biên độ 4.5%/năm, định kỳ điều chỉnh 03 tháng/lần và phù hợp với quy định của Ngân hàng N về lãi suất cho vay; Lãi suất điều chỉnh trong từng thời kỳ được hiểu là lãi suất điều chỉnh nhưng định kỳ điều chỉnh là không bắt buộc. Ngân hàng S2 đã giải ngân toàn bộ số tiền trên cho Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L theo giấy nhận nợ ngày 23/12/2021.

- Thẻ tín dụng: Căn cứ giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 03/2022/TTD ngày 22/01/2022, Ngân hàng S2 đồng ý cấp thẻ tín dụng cho ông Lương Văn T, hạn mức thẻ 100.000.000 đồng; mục đích: Tiêu dùng.

Để đảm bảo khoản vay, ngày 25/01/2022, ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/22/HĐTC với Ngân hàng S2 để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 0002310, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nội dung thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng, thẻ tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 28/12/2023. Tính đến ngày 15/8/2024, ông T, bà L đã thanh toán được cho Ngân hàng S2 tổng cộng số tiền 526.482.796.000 đồng, trong đó nợ gốc 136.008.000 đồng, nợ lãi 390.474.796 đồng.

Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị L phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) số tiền tạm tính đến ngày 15/8/2024 là 1.804.868.863 đồng, trong đó Nợ gốc của Hợp đồng tín dụng hạn mức số

202126476959 ngày 23/12/2021 là 1.563.992.000 đồng, lãi trong hạn 113.766.547 đồng, lãi quá hạn 4.363.412 đồng và nợ Thẻ tín dụng của ông T là 122.746.904 đồng.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) tiếp tục tính lãi, tiền phạt phát sinh từ ngày 16/8/2024 cho đến khi ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo các quy định tại Hợp đồng tín dụng; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kèm hợp đồng cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ vay cho S2.

- Trường hợp ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 0002310, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị L đối với S2. Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì ông T, bà L vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho S2.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/4/2024, bị đơn ông Lương Văn T trình bày:*

Ngày 23/12/2021, vợ chồng ông (ông T, bà L) có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) để vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 25 năm, lãi suất 10%/năm cố định trong 06 tháng đầu kể từ thời điểm giải ngân, sau đó lãi suất được điều chỉnh theo nội dung của hợp đồng tín dụng, mục đích vay là để nhận chuyển nhượng bất động sản, vợ ông bà đã nhận đủ số tiền của Ngân hàng S2 giải ngân theo giấy nhận nợ ngày 23/12/2023, ngoài ra ông T còn được Ngân hàng S2 cấp thẻ tín dụng với hạn mức 100.000.000 đồng với mục đích để tiêu dùng.

Để đảm bảo khoản vay trên thì vợ chồng ông và Ngân hàng S2 có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/2022/HĐTC ngày 21/01/2022 để thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 341, tờ bản đồ số 03 địa chỉ tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CH03057 do Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/8/2021. Thực hiện theo hợp đồng tín dụng thì vợ chồng ông đã trả cho Ngân hàng được tiền gốc và lãi được khoản 02 năm thì ngưng trả do dịch Covid 19 ảnh hưởng đến việc làm ăn của cả 02 vợ chồng. Nay, trước yêu cầu khởi kiện nêu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) thì vợ chồng ông bà đồng ý, tuy nhiên mong Ngân hàng S2 sắp xếp cho ông bà được trả

nợ gốc và lãi dần cho Ngân hàng, bởi lẽ vợ chồng ông bà hiện nay gặp nhiều khó khăn về kinh tế.

- *Đối với bị đơn* bà Nguyễn Thị L đã được tòa án triệu tập họp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 21/6/2024, tham gia phiên tòa vào các ngày 26/7/2024 và ngày 15/8/2024 nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- *Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 28/6/2024 tài sản thế chấp gồm:*

Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022, có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp thửa đất 334, hướng nam giáp thửa đất 360, hướng tây giáp thửa đất 341, hướng đông giáp kênh N36.4; hiện trạng: đất trống. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hiện nay do ông T, bà L đang quản lý, sử dụng.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, bị đơn đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lương Văn T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông T. Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L đã được tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên tòa vào các ngày 26/7/2024 và ngày 15/8/2024 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn bà L.

[2] Về nội dung: Ngày 23/12/2021 Ngân hàng S2 và bà ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202126476959 với nội dung Ngân hàng S2 cho ông T1, bà L vay số tiền 1.700.000.000 đồng, đồng thời ngày 22/01/2022, Ngân hàng S2 cấp thẻ tín dụng cho ông Lương Văn T, hạn mức thẻ 100.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay, ngày 25/01/2022, ông Lương Văn T,

bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/22/HĐTC với Ngân hàng S2 để thế chấp: Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 0002310, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L đã thanh toán cho Ngân hàng S2 được tổng cộng số tiền 526.482.796.000 đồng, trong đó nợ gốc 136.008.000 đồng, nợ lãi 390.474.796 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày 28/12/2022, ông T, bà L đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Ngân hàng S2 đã chuyển nợ quá hạn.

[3] Xét, việc ký kết các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202126476959 ngày 23/12/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) với ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L và Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 03/2022/TTD ngày 22/01/2022 Ngân hàng S2 cấp thẻ tín dụng cho ông Lương Văn T, hạn mức thẻ 100.000.000 đồng, là thể hiện sự tự nguyện của các đương sự trong giao kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T, bà L đã thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng S2 (tính đến ngày 27/12/2022) với tổng số tiền 526.482.796.000 đồng, kể từ ngày 28/12/2022 cho đến nay ông T, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi cho Ngân hàng S2 theo như thỏa thuận. Như vậy, ông T, bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng, đồng thời ông T cũng thừa nhận và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S2 nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L trả toàn bộ số tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202126476959 ngày 25/12/2021 tổng cộng số tiền 1.804.868.863 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.563.992.000 đồng, lãi trong hạn 113.766.547 đồng, lãi quá hạn 4.363.412 đồng và nợ Thẻ tín dụng của ông Lương Văn T là 122.746.904 đồng, là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2): Tại điểm a khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/22/HĐTC ngày 25/01/2022 giữa Ngân hàng S2 và ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận quy định về xử lý tài sản thế chấp, thì Ngân hàng S2 được quyền xử lý tài sản thế chấp trong các trường hợp sau: *“Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ được quy định tại hợp đồng tín dụng, kể cả trường hợp phải thực hiện việc trả nợ trước hạn theo quy định của S2 hoặc theo quy định của pháp luật và bên thế chấp cũng không thực hiện thay nghĩa vụ cho bên được cấp tín dụng”*. Theo sự thỏa thuận này thì bị đơn ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền vay của Hợp đồng tín dụng nên sự kiện vi phạm trong Hợp đồng thế chấp đã xảy ra và Ngân hàng S2 khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết: Trong hợp ông Lương Văn T và bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc

thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S2 thì Ngân hàng S2 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022, được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 0002310, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An phù hợp với phân tích trên nên chấp nhận.

[5] Chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 5.000.000 đồng, Ngân hàng S2 đã tạm ứng số tiền này nên buộc ông T, bà L phải trả lại cho Ngân hàng S2.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 92, 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 325, 351, 353 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) với bị đơn ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1. Buộc ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) số tiền còn nợ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 202126476959 ngày 23/12/2021 tính đến ngày 15/8/2024 là 1.804.868.863 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.563.992.000 đồng, lãi trong hạn 113.766.547 đồng, lãi quá hạn 4.363.412 đồng.

2. Buộc ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) số tiền còn nợ theo Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng số 03/2022/TTD ngày 22/01/2022 là 122.746.904 đồng.

Tiền lãi, phí được tiếp tục được tính kể từ ngày 16/8/2024 cho đến khi đến khi ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kèm hợp đồng.

3. Trường hợp ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 26/22/HĐTC ngày 25/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C ngày 25/01/2022, số công chứng 0002310, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BV 307159, vào sổ cấp CH03057 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L ngày 27/8/2014, cập nhật biến động ngày 19/01/2022.

- Toàn bộ số tiền thu hồi được từ việc phát mại/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2). Trường hợp nếu số tiền thu hồi được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên ông T, bà L phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L1 phải chịu số tiền 66.146.066 đồng.

4.2 Ông Lương Văn T phải chịu số tiền 6.137.345 đồng.

3.3 Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 31.527.065 đồng, theo biên lai thu tiền số 0002722 ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Chi phí xem xét thẩm định: Buộc bị đơn ông Lương Văn T, bà Nguyễn Thị L trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 (S2) 5.000.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**