

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

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

Bản án số: 2009/2024/DS-ST

Ngày: 20/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
hợp đồng thế chấp tài sản.

**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: Bà Nguyễn Thị Thanh

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

2/ Bà Lâm Thị Hoàng Oanh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Trang – Cán bộ
Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1947/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 569/2024/QĐXXST-KDTM ngày 25 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 469/2024/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: - Nguyên đơn: Ngân hàng N1; địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Hà Nội

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Phúc M; địa chỉ: Tầng trệt, tầng lửng, tầng 1 và tầng 2 Cao ốc H, đường H, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Thị Bích H; địa chỉ: Số 104 – 106 Ngô Quyền, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: Số D B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Quỳnh N; địa chỉ: C B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/4/2023)

2.2 Bà Nguyễn Thị Ngọc M1; địa chỉ: Số F X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Quỳnh N; địa chỉ: C B, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 18/10/2022)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B; địa chỉ 1: Số B B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ 2: Số A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/9/2022, bản khai, các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Ngân hàng N1 trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 đã ký hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019 với nội dung: Số tiền cho vay tối đa là 14.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất trong hạn 9,5%/năm trên dư nợ gốc có điều chỉnh tối đa bằng lãi suất huy động có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn số tiền vay là 14.000.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 02/7/2019. Ngày 02/7/2019 và ngày 21/8/2019, các bên đã ký các phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272.

Để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1902-LCL-201900372 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/8/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/8/2019. Theo đó, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bị đơn. Các bên cũng thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp rằng tất cả các giá trị tăng lên do sửa chữa, nâng cấp, bổ sung tài sản trước, trong và sau khi ký hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản gắn liền

với đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn chỉ thanh toán cho Ngân hàng tiền gốc 01 lần với số tiền gốc là 1.000.000.000 đồng vào ngày 17/9/2020 và thanh toán được 05 lần tiền lãi vào các ngày 08/11/2019, 06/02/2020, 17/9/2020, 02/11/2020, 09/2/2021. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên từ ngày 30/4/2021, số nợ của bị đơn đã được chuyển sang nợ quá hạn. Mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 13.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn và lãi quá hạn tính đến ngày 20/9/2024 là 5.259.790.411 đồng, trong đó, lãi trong hạn là 4.067.610.959 đồng, lãi quá hạn là 9.073.973 đồng; tổng số tiền là 18.259.790.411 đồng. Yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thanh toán hết nợ cho nguyên đơn theo lãi suất tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các chi phí khác liên quan theo hợp đồng tín dụng nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp và bị đơn, bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B phải giao tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bị đơn để phát mãi thu nợ cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Sau khi trừ các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản phát mãi, nếu tiền bán tài sản thế chấp còn thừa thì sẽ trả cho bị đơn; nếu tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả tiền nợ gốc, lãi phát sinh, phí và các chi phí liên quan cho nguyên đơn thì bị đơn có nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho nguyên đơn.

Tại bản khai, các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 trình bày: Bị đơn xác nhận đã ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc, lãi như nguyên đơn đã trình bày. Bị đơn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bị đơn không có nhu cầu trực tiếp sử dụng thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên đã cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Thu T1 mượn để kinh doanh. Bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về giao dịch cho mượn quyền sử dụng đất giữa bị đơn và vợ chồng bà T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Thu T1 và ông Lê Hoài

B được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa nhưng không đến Tòa án giải quyết vụ án và không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn không trả nợ đúng hạn cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Ngoài trừ việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tại Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn không thanh toán nợ đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì bên thế chấp phải giao tài sản để xử lý tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 299, Điều 307 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp, bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến

lần thứ 2 để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền nợ tính đến ngày 20/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019 là: Nợ gốc là 13.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 4.067.610.959 đồng, tiền lãi quá hạn là 9.073.973 đồng; tổng số tiền là 18.259.790.411 đồng và yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi từ ngày 29/9/2023 cho đến khi hết nợ theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

[3.1] Các bên tham gia ký Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019 có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc ký kết hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 Ngân hàng N2 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng có nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng.

[3.2] Căn cứ ủy nhiệm chi ngày 02/7/2019 và lời khai của nguyên đơn, bị đơn thì bị đơn đã vay nguyên đơn số tiền 14.000.000.000 đồng, lãi suất trong hạn 9,5%/năm trên dư nợ gốc có điều chỉnh tối đa bằng lãi suất huy động có kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 4%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 20/9/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền là 18.259.790.411 đồng. Trong đó, nợ gốc là 13.000.000.000 đồng; tiền lãi trong hạn là 4.067.610.959 đồng, tiền lãi quá hạn là 9.073.973 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự; điểm d khoản 1 Điều 9 của Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp

[4.1] Căn cứ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1902-LCL-201900372 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/8/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/8/2019 thì bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do

Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019 thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của bị đơn để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bị đơn bao gồm cả nợ gốc, lãi phát sinh, phí và các chi phí phát sinh khác liên quan theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019. Căn cứ Điều 117, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng.

[4.2] Căn cứ khoản 1 Điều 327 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3.4.3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp số 1902-LCL-201900372 ngày 21/8/2019, trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp chấm dứt. Nguyên đơn phải trả cho bị đơn bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019.

[4.3] Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì căn cứ các điều 299, 303, 307 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 13307/21MN/HĐBĐ ngày 10/5/2021, bị đơn và những người đang sử dụng tài sản thế chấp phải giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi. Sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản phát mãi, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp sẽ được sử dụng để trả nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019. Nếu tiền bán tài sản còn thừa thì sẽ trả lại cho bị đơn. Nếu không đủ thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp giữa bị đơn và bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B: Bị đơn trình bày đã cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B mượn tài sản là thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về giao dịch này. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B không có yêu cầu độc lập. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không giải quyết giao dịch mượn tài sản giữa bị đơn và Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B trong vụ án này. Các đương sự được quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định đúng về thủ tục tố tụng, phân tích đúng nội dung của vụ án.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 126.259.790 đồng. Nguyên đơn được hoàn tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 299, 303, 307, 320, 327, 466 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng N1.

1.1 Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 phải trả cho Ngân hàng N1 số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 20/9/2024 theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019 gồm: Nợ gốc là nợ gốc là 13.000.000.000 (*mười ba tỷ*) đồng; tiền lãi trong hạn là 4.067.610.959 (*bốn tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm mười nghìn chín trăm năm mươi chín*) đồng, tiền lãi quá hạn là 9.073.973 (*chín tỷ không trăm bảy mươi ba triệu chín trăm bảy mươi ba*) đồng; Tổng số tiền nợ là 18.259.790.411 (*mười tám tỷ hai trăm năm mươi chín triệu bảy trăm chín mươi nghìn bốn trăm mười một*) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng N1 tiền lãi theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-201900272 ngày 28/6/2019 từ ngày 21/9/2024 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Ngay sau khi ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số 1902-LCL-201900372 do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 21/8/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ chi nhánh quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/8/2019 chấm dứt. Ngân hàng N1 phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019.

1.3. Trong trường hợp ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với nợ gốc, nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp. Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 và bà Huỳnh Thị Thu T1, ông Lê Hoài B phải giao tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 97, địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426023, số cấp giấy chứng nhận GCN CS00236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/3/2016, cập nhật sở hữu ngày 14/8/2019 cho cơ quan thi hành án phát mãi. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M1. Nếu số tiền này nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Ngọc M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 126.259.790 (*một trăm hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi chín nghìn bảy trăm chín mươi*) đồng.

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 61.236.000 (*sáu mươi một triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn*) đồng cho Ngân hàng N1 theo Biên lai thu số AA/2022/0018592 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, 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 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 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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Q.Bình Thạnh;
- VKSND Q.Bình Thạnh;
- Dương sự
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị T2