TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **194**/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 9 - 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 BIÊN HÒA – TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Ngọc
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Phi Hổ.
2. Bà Huỳnh Thị Kim Kiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân TP Biên Hòa tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 441/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 04 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2024/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 1481/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP N1 (V3).**
Địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh T** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Mỹ D** – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh B.
Bà D ủy quyền lại cho: Bà **Đặng Thị Lan A** và ông **Lê Đức H**.
Cùng địa chỉ: Số B, đường C, KCN B, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
- *Bị đơn:* Ông **Trần Quang V**, sinh năm 1991 và bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1993.
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1984 và bà **Trần Thị Hà M**, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Lan A có mặt, ông V, bà N, ông H1 và bà M vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Lan A trình bày.*

Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B (Sau đây gọi là "Ngân hàng VCB") có cho ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vay và phát hành thẻ tín dụng đối với Khách hàng (ông Trần Quang V) theo các hợp đồng cho vay dưới đây:

1. Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023 với thông tin cụ thể như sau:

+ Người vay: ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N

+ Số tiền cho vay: 5.600.000.000(*năm tỷ sáu trăm triệu đồng*)

+ Mục đích cho vay: Thanh toán tiền mua đất.

+ Lãi suất cho vay: lãi suất theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm theo lãi suất thông báo của Ngân hàng.

+ Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

+ Trả nợ gốc: Lịch trả nợ gốc: Hàng tháng; Trả định kỳ trong 180 kỳ, trong 179 kỳ đầu mỗi kỳ trả 31.111.000 đồng vào ngày 26 hàng tháng. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/03/2023, kỳ cuối cùng trả 31.131.000 đồng vào ngày 22/02/2038.

+ Trả lãi vay: định kỳ hàng tháng vào ngày trả nợ gốc.

+ Ngày 22/02/2023, khách hàng đã rút vốn vay 5.600.000.000 đồng.

+ Từ ngày 26/12/2023, khách hàng không thanh toán tiền gốc và lãi vay đến hạn theo lịch trả nợ.

2. Thẻ tín dụng phát hành cho ông Trần Quang V với thông tin cụ thể như sau:

- Chủ thẻ: Trần Quang V
- Loại thẻ phát hành: Visa Signature.
- Hạn mức thẻ: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*)
- Ngày mở thẻ: 01/03/2023.
- Dư nợ thẻ tại thời điểm ngày 26/09/2024: 138.448.411 đồng.
- Hợp đồng thẻ số 0044.23/48.18-THE ngày 17/02/2023.

Ngày 17/02/2023, ông Trần Quang V có ký với Ngân hàng TMCP N1 giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng (bao gồm giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng

kiêm hợp đồng và phiếu cấp mã QR xem biểu phí, điều khoản, điều kiện phát hành và hướng dẫn sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng - các tài liệu này được gọi chung là hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông Trần Quang V, ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức tín dụng được sử dụng là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), với mục đích: Tiêu dùng phục vụ nhu cầu đời sống.

Sau khi được cấp thẻ tín dụng từ ngày 01/03/2023 đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V đã thực hiện các giao dịch sử dụng thẻ (bao gồm rút tiền, sử dụng thẻ để thanh toán) với tổng số tiền là: 1.278.222.000 đồng. Trong quá trình sử dụng và kích hoạt thẻ, từ ngày 01/03/2023 đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: 1.158.213.597 đồng (thứ tự thanh toán căn cứ theo Điều 20 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng, tại trang Website của VCB), cụ thể như sau:

Tính đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V đã thanh toán số tiền 1.158.213.597 đồng (*một tỷ một trăm năm mươi tám triệu hai trăm mười ba nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng*). Trong đó: Trả gốc 1.141.688.899 đồng, trả lãi 16.063.625 đồng, trả phí phạt trễ hạn 460.608 đồng, phí vượt hạn mức: 465 đồng.

Từ ngày 17/06/2024 đến nay, ông Trần Quang V đã không thanh toán đủ cho Ngân hàng số tiền ông Trần Quang V đã sử dụng. Ngân hàng nhiều lần đã làm việc, đôn đốc nhắc nhở nhưng ông Trần Quang V vẫn không có thiện chỉ trả nợ. Do ông Trần Quang V vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Điều 13 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (Điều 23 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), đến nay khoản nợ thẻ tín dụng nêu trên đã quá hạn 101 ngày, phân loại nợ nhóm 4.

Như vậy tính đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V còn nợ thẻ tín dụng số tiền 138.448.411 đồng (*một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm mười một đồng*). Trong đó: nợ gốc: 136.533.101 đồng; nợ lãi: 1.672.782 đồng; phí phạt trễ hạn: 242.528 đồng

3. Về tài sản bảo đảm: (Các) khoản vay trên được bảo đảm bằng tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp như sau:

3.1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDAT17/02/2023, có thông tin về tài sản bảo đảm như sau: Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N. Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 333tờ bản đồ số: 41, Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng NaiDiện tích: 9141,2m^2 (*chín nghìn một trăm bốn mươi mốt phẩy hai m*ét vuôngTrong đó: Diện tích được cấp: 9141,2^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/08/2067. Các thông tin khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 665517Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ ngày 13/01/2016Số vào sổ cấp GCN: CS 05377Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất.

Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDATngày 17/02/2023.

3.2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS17/02/2023, có thông tin về tài sản bảo đảm như sau: Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M

Tài sản bảo đảm thứ nhất:Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 354Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 2225m^2 (*hai nghìn hai trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuông*Trong đó: Diện tích được cấp: 2225m^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/11/2058. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số DH 330737Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12976Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất.

Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 381Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 6832m^2 (*sáu nghìn tám trăm ba mươi hai phẩy không mét vuông*Trong đó: Diện tích được cấp: 6832m^2, Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số MERGEFIELD Số_cấp_GCN_2 DH 330736Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12975Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐSngày 17/02/2023.

Thêm vào đó, tài sản bảo đảm này cũng đồng thời bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà ông: NVăn Hoàng - Căn cước công dân số: 075084016506Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp và/hoặc bà Trần Thị Hà M - Căn cước công dân số: 075187003156Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp phải trả cho Ngân H3, chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐSngày 17/02/2023.

Về quá trình thu hồi nợ:

Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N bắt đầu phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng kể từ ngày 26/12/2023. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nên vào các ngày 31/12/2023, 05/01/2024, 10/01/2024 Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của giấy nhận nợ số 1 (kèm theo hợp đồng cho vay từng lần trung

dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023). Do ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi, lãi áp dụng đối với gốc bị quá hạn theo hợp đồng tín dụng nêu trên cho Ngân hàng dẫn tới khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2023. Việc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ là căn cứ để Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán hợp đồng tín dụng nêu trên.

Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện thoại, làm việc trực tiếp và/hoặc có văn bản yêu cầu ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023 và hợp đồng thẻ số 0044.23/48.18-THE ngày 17/02/2023, yêu cầu ông Trần Quang V1 Nguyễn Thị N thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDAT17/02/2023 và yêu cầu ông Nguyễn Văn H4 bà Trần Thị Hà M1 hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số **MERGEFIELD Số_HDTC 0**043.23/48.18-TCBĐ**S**17/02/2023. Tuy nhiên, tính đến nay, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi quá hạn cho VCB, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi nợ của VCB.

Tính đến hết ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng số tiền **5.926.608.662 đồng** (*năm tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.319.935.746 đồng; nợ lãi trong hạn: 462.313.415 đồng; nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 5.911.090 đồng; nợ thẻ tín dụng: 138.448.411 đồng.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng TMCP N1 thông qua Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày 26/09/2024 là: **5.926.608.662 đồng** (*năm tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.319.935.746 đồng; nợ lãi trong hạn: 462.313.415 đồng; nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 5.911.090 đồng; nợ thẻ tín dụng: 138.448.411 đồng.

- Đồng thời ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023 và hợp đồng thẻ số 0044.23/48.18-THE ngày 17/02/2023 kể từ ngày 26/09/2024 cho đến ngày thực tế ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N trả hết nợ cho VCB.

- Trong trường hợp ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của (i) Ông Trần Quang V2 bà Nguyễn Thị N

theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số MERGEFIELD Số_HDTC 0044.23/48.18-TCDAT17/02/2023 và (ii) Ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà Myhợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS17/02/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn chịu toàn bộ.

** Bị đơn ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M2 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến trình bày.*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các hợp đồng Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B có ký với ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N các hợp đồng số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023, vay số tiền là: 5.600.000.000 đồng (*năm tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*) và hợp đồng Thẻ tín dụng cho ông V Loại thẻ phát hành: Visa Signature; Dư nợ thẻ tại thời điểm ngày 28/07/2024: 134.699.711 đồng. Về tài sản bảo đảm là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDAT ngày 17/02/2023, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày 17/02/2023, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Hà M là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 354; Tờ bản đồ số: 16 và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 381; Tờ bản đồ số: 16. Hiện ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N đã trả cho ngân hàng số tiền gốc 279.999.001 đồng sau đó không trả nữa. Tạm tính đến ngày 26/9/2024 ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N còn nợ Ngân hàng TMCP N1 số tiền là: **5.926.608.662 đồng** (*năm tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.319.935.746 đồng; nợ lãi trong hạn: 462.313.415 đồng; nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 5.911.090 đồng; nợ thẻ tín dụng: 138.448.411 đồng. Do ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền trên. Ngoài ra, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023. Kể từ ngày 27/09/2024 cho đến ngày thực tế ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N trả hết nợ gốc cho VCB. Trường hợp, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thị hành theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDAT ngày 17/02/2023, ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Hà M theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS ngày

17/02/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ. Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí dân sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

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 thủ tục tố tụng:

Tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N vay tiền của Ngân hàng TMCP N1 với mục đích thanh toán tiền mua đất và Ngân hàng phát hành thẻ tín dụng cho ông Trần Quang V. Theo thỏa thuận tại hợp đồng tín thì thẩm quyền là nơi Ngân hàng TMCP N1- chi nhánh Đ có trụ sở tại thời điểm nộp đơn khởi kiện nên căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về tư cách đương sự: Căn cứ khoản 2 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định Ngân hàng TMCP N1 là nguyên đơn; ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N là bị đơn; ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M3 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N là bị đơn và ông Nguyễn Văn H2 MERGEFIELD Họtên_V Trần Thị Hà M4 có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đầy đủ, tuy nhiên ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M5 vắng mặt không có lý do chính đáng, nên Tòa án xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Việc trình bày ý kiến và cung cấp chứng cứ để chứng minh bảo vệ quyền lợi của mình vừa là quyền, vừa là nghĩa vụ của đương sự nhưng do ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M6 tình không đến Tòa làm việc, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì mặc nhiên ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N, thừa nhận là có vay tiền của Ngân hàng và có thế chấp tài sản của ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M7 quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên Tòa án chỉ có thể căn cứ trên lời trình bày và các tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được để giải quyết vụ án.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023 với thông tin cụ thể như sau:

+ Người vay: ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N

+ Số tiền cho vay: 5.600.000.000(*năm tỷ sáu trăm triệu đồng*)

+ Mục đích cho vay: Thanh toán tiền mua đất.

+ Lãi suất cho vay: lãi suất theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ và được điều chỉnh vào ngày 01/01, 01/04, 01/07, 01/10 hàng năm theo lãi suất thông báo của Ngân hàng.

+ Lãi suất quá hạn: bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

+ Thời hạn cho vay: 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu.

+ Trả nợ gốc: Lịch trả nợ gốc: Hàng tháng; Trả định kỳ trong 180 kỳ, trong 179 kỳ đầu mỗi kỳ trả 31.111.000 đồng vào ngày 26 hàng tháng. Ngày trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/03/2023, kỳ cuối cùng trả 31.131.000 đồng vào ngày 22/02/2038.

+ Trả lãi vay: định kỳ hàng tháng vào ngày trả nợ gốc.

+ Ngày 22/02/2023, khách hàng đã rút vốn vay 5.600.000.000 đồng.

+ Từ ngày 26/12/2023, khách hàng không thanh toán tiền gốc và lãi vay đến hạn theo lịch trả nợ.

Việc ký kết hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và phụ lục hợp đồng tín dụng, nêu trên là tự nguyện, hình thức và nội dung phù hợp với quy định pháp luật nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[4] Về hiệu lực của Thẻ tín dụng phát hành cho ông Trần Quang V với thông tin cụ thể như sau:

- Chủ thẻ: Trần Quang V
- Loại thẻ phát hành: Visa Signature.
- Hạn mức thẻ: 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*)
- Ngày mở thẻ: 01/03/2023.
- Dư nợ thẻ tại thời điểm ngày 26/09/2024: 138.448.411 đồng.
- Hợp đồng thẻ số 0044.23/48.18-THE ngày 17/02/2023.

Ngày 17/02/2023, ông Trần Quang V có ký với Ngân hàng TMCP N1 giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng (bao gồm giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng kiêm hợp đồng và phiếu cấp mã QR xem biểu phí, điều khoản, điều kiện phát hành và hướng dẫn sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng - các tài liệu này được gọi chung là hợp đồng). Căn cứ hồ sơ của ông Trần Quang V, ngân hàng đã đồng ý cấp thẻ tín dụng với hạn mức tín dụng được sử dụng là 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*), với mục đích: Tiêu dùng phục vụ nhu cầu đời sống.

Sau khi được cấp thẻ tín dụng từ ngày 01/03/2023 đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V đã thực hiện các giao dịch sử dụng thẻ (bao gồm rút tiền, sử dụng thẻ để thanh toán) với tổng số tiền là: 1.278.222.000 đồng. Trong quá trình sử dụng và kích hoạt thẻ, từ ngày 01/03/2023 đến ngày 26/09/2024 ông Trần Quang V đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là: 1.158.213.597 đồng (thứ tự thanh toán căn cứ theo Điều 20 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng, tại trang Website của VCB), cụ thể như sau:

Tính đến ngày 26/09/2024 ông Trần Quang V đã thanh toán số tiền 1.158.213.597 đồng (*một tỷ một trăm năm mươi tám triệu hai trăm mười ba nghìn năm trăm chín mươi bảy đồng*). Trong đó: Trả gốc 1.141.688.899 đồng, trả lãi 16.063.625 đồng, trả phí phạt trễ hạn 460.608 đồng, phí vượt hạn mức: 465 đồng.

Từ ngày 17/06/2024 đến nay, ông Trần Quang V đã không thanh toán đủ cho Ngân hàng số tiền ông Trần Quang V đã sử dụng. Ngân hàng nhiều lần đã làm việc, đôn đốc nhắc nhở nhưng ông Trần Quang V vẫn không có thiện chỉ trả nợ. Do ông Trần Quang V vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Điều 13 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), Ngân hàng đã chấm dứt quyền sử dụng thẻ và chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn (Điều 23 của bản điều khoản và điều kiện phát hành sử dụng thẻ tín dụng của Ngân hàng), đến nay khoản nợ thẻ tín dụng nêu trên đã quá hạn 101 ngày, phân loại nợ nhóm 4.

Như vậy tính đến ngày 26/09/2024, ông Trần Quang V còn nợ thẻ tín dụng số tiền 138.448.411 đồng (*một trăm ba mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm mười một đồng*). Trong đó: nợ gốc: 136.533.101 đồng; nợ lãi: 1.672.782 đồng; phí phạt trễ hạn: 242.528 đồng

[5] Về yêu cầu thanh toán nợ của Ngân hàng:

[5.1] Đối với hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ với Ngân hàng nên vào các ngày 31/12/2023, 05/01/2024, 10/01/2024 Ngân hàng ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ nợ vay còn lại chưa thanh toán của giấy nhận nợ số 1 (kèm theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023).

Do ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán trả nợ gốc, lãi theo thỏa thuận cho Ngân hàng dẫn tới khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 26/12/2023. Việc ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N vi phạm nghĩa vụ trả nợ là căn cứ để Ngân hàng thu hồi nợ trước hạn. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc tạo điều kiện nhưng ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán.

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán nợ cho Ngân hàng tính đến ngày xét xử sơ thẩm (26/9/2024) số tiền là: **5.926.608.662 đồng** (*năm tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.319.935.746 đồng; nợ lãi trong hạn: 462.313.415 đồng; nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 5.911.090 đồng; nợ thẻ tín dụng: 138.448.411 đồng là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 27/09/2024, ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, đến ngày trả dứt nợ.

[5.2] Về tài sản đảm bảo: Ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị N, ông MERGEFIELD H5_C Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà Myvà Ngân hàng đã ký các hợp đồng thế chấp, cụ thể:

[5.2.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDAT17/02/2023, có thông tin về tài sản bảo đảm như sau: Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N. Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 333tờ bản đồ số: 41, Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng NaiDiện tích: 9141,2m^2 (*chín nghìn một trăm bốn mươi mốt phẩy hai mét vuông* Trong đó: Diện tích được cấp: 9141,2^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/08/2067. Các thông tin khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 665517Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ ngày 13/01/2016Số vào sổ cấp GCN: CS 05377Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDATngày 17/02/2023.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/05/2024 của Tòa án thể hiện tài sản thế chấp trên là của ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N.

[5.2.2] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS17/02/2023, có thông tin về tài sản bảo đảm như sau: Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M

- Tài sản bảo đảm thứ nhất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 354Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 2225m^2 (*hai nghìn hai trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuông*Trong đó: Diện tích được cấp: 2225m^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/11/2058. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số DH 330737Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12976Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất.

Tài sản bảo đảm thứ hai: Quyền sử dụng đất tại thửa đất được mô tả như sau: Thửa đất số: 381Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 6832m^2 (*sáu nghìn tám trăm ba mươi hai phẩy không mét vuông*. Trong đó: Diện tích được cấp: 6832m^2, Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số MERGEFIELD Số_cấp_GCN_2 DH 330736Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12975Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐSngày 17/02/2023.

Thêm vào đó, tài sản bảo đảm này cũng đồng thời bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà ông: Nguyễn Văn H1 - Căn cước công dân số: 075084016506Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp và/hoặc bà Trần Thị Hà M - Căn cước công dân số: 075187003156Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp phải trả cho Ngân H3, chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐSngày 17/02/2023.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/05/2024 của Tòa án thể hiện tài sản thế chấp trên là của ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà My

Xét, các tài sản thế chấp trên thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N, của ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà MyDo các bên ký kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật, được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Do vậy, xác định hợp đồng thế chấp trên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét yêu cầu của Ngân hàng, yêu cầu kê biên phát mãi tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp nêu trên đã ký giữa các hai bên là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 được chấp nhận nên ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N phải chịu chi phí tố tụng. Do Ngân hàng TMCP N1 đã nộp các chi phí tố tụng, nên buộc ông Trần Quang V1 Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 10.000.000 đồng(*mười triệu đồng*).

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1 được chấp nhận nên ông Trần Quang Vinhbà Nguyễn Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP N1.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 203, khoản 1 Điều 207, Điều 220, Điều 228, Điều 238, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 429, Điều Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

- Áp dụng Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có hiệu lực ngày 15/3/2019;

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 đối với ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*".

Buộc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP N1 với tổng số tiền tính đến ngày 26/9/2024 là: **5.926.608.662 đồng** (*năm tỷ chín trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm lẻ tám nghìn sáu trăm sáu mươi hai đồng*). Trong đó: nợ gốc: 5.319.935.746 đồng; nợ lãi trong hạn: 462.313.415 đồng; nợ lãi đối với dư nợ gốc bị quá hạn: 5.911.090 đồng; nợ thẻ tín dụng: 138.448.411 đồng. Kể từ ngày 27/09/2024, ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 0044.23/48.18-BĐS ngày 17/02/2023 và hợp đồng thẻ số 0044.23/48.18-THE ngày 17/02/2023 cho đến ngày thực tế ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N trả hết nợ cho VCB.

Trong trường hợp ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của (i) ông Trần Quang V2 bà Nguyễn Thị N theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số MERGEFIELD Số_HDTC 0044.23/48.18-TCDAT17/02/2023 và (ii) ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà M8 đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS17/02/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa số: 333tờ bản đồ số: 41, Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện C, tỉnh Đồng NaiDiện tích: 9141,2^2 (*chín nghìn một trăm bốn mươi mốt phẩy hai mét vuông* Trong đó: Diện tích được cấp: 9141,2^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 07/08/2067. Các thông tin khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 665517Sở Tài Nguyên và M tỉnh Đồng Naingày 13/01/2016ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N, Số vào sổ cấp GCN: CS 05377Tài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044.23/48.18-TCDATngày 17/02/2023.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 354Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 2225m2 (*hai nghìn hai trăm hai mươi lăm phẩy không mét vuông*Trong đó: Diện tích được cấp: 2225m^2; Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 12/11/2058. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khách gắn liền với đất số DH 330737Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường

tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12976ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà MyTài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 381Tờ bản đồ số: 16Địa chỉ: Khu phố R, phường B, Tp ., tỉnh Đồng NaiDiện tích: 6832m^2 (*sáu nghìn tám trăm ba mươi hai phẩy không mét vuông*Trong đó: Diện tích được cấp: 6832m^2, Không được cấp: 0,0 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm. Thời hạn sử dụng: Đến ngày 15/10/2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chi tiết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 330736Văn phòng Đăng ký Đất Đai tỉnh Đồng Nai TUQ Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ 27/10/2022Số vào sổ cấp GCN: CS 12975ông Nguyễn Văn H2 Trần Thị Hà MyTài sản khác do Bên thế chấp đầu tư, xây dựng trên đất và/hoặc trên tài sản gắn liền với đất. Chi tiết tài sản bảo đảm và các nội dung thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐSngày 17/02/2023.

Thêm vào đó, tài sản bảo đảm này cũng đồng thời bảo đảm cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào mà ông: Nguyễn Văn H1 - Căn cước công dân số: 075084016506Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp và/hoặc bà Trần Thị Hà M - Căn cước công dân số: 075187003156Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp phải trả cho Ngân H3, chi tiết theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0043.23/48.18-TCBĐS17/02/2023.

- Về tiền tạm ứng chi phí tố tụng: Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*).

- Về án phí DS-ST: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ nộp 113.926.608 (*một trăm mười ba triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm lẻ tám đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 56.756.041 đồng (*năm mươi sáu triệu bảy trăm năm mười sáu nghìn không trăm bốn mươi mốt đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003272 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

Trường hợp bản án 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 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.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ bản án.

Nơi nhận:
- Đương sự (2);
- VKSND TP Biên Hòa (2);
- THADS TP Biên Hòa (1);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

Lê Hồng Ngọc