TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số:06/2024/DSST
Ngày: 05-3-2024
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 VŨNG TÀU

-Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hồng Phúc
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Tám
Ông Nguyễn Văn Hải

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên Tòa: Bà Hoàng Ngọc Thủy- Cán bộ Tòa án nhân dân Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên Tòa: Bà Đặng Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 609/2023/DSST ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2024/QĐXX-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên Tòa ngày 26 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Quang D.

Địa chỉ: 198 - đường Trần Quang K,phường Lý Thái T, quận Hoàn K Thành phố Hà N.

-*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Phúc C - Chức vụ Trưởng phòng giao dịch Nguyễn An N, thành phố X (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Nam Q, sinh năm 1989 và bà Lê Hồng B, sinh năm 1990

Địa chỉ: Thôn Trường Sơn, xã Xuân T, thành phố Đà L, tỉnh L (vắng mặt đến lần thứ hai).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20-4-2023 và qua quá trình làm việc, đại diện Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh X "Tên viết tắt Vietcombank X" trình bày:

Căn cứ Hợp đồng cho vay được ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh X và ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B, chi tiết như sau:

1- Hợp đồng cho vay số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-08-2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh x và Ông Đỗ Nam Q - Bà Lê Hồng B, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 8.200.000.000 đ(Tám tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn 180 tháng tính từ ngày ngân hàng giải ngân, ông Q, bà B nhận tiền ngày 24-8-2022.

Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cho vay trung dài hạn đối với hình thức cho vay mua nhà, đất không theo sản phẩm chuẩn tại thời điểm nhận nợ và thay đổi theo thông báo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam -Chi nhánh X, bằng lãi suất Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân cộng (+) biên độ 3,5% nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay với mục đích vay mua nhà, đất không theo sản phẩm chuẩn trong từng thời kỳ và lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần.

Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay.

Mục đích vay vốn của ông Q, bà B mua đất không theo sản phẩm chuẩn.

Bên vay trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, thời gian vay chia làm 180 kỳ, kỳ 1 đến kỳ 24 mỗi kỳ trả 5.000.000 đồng(Năm triệu đồng), từ kỳ 25 đến kỳ 179 mỗi kỳ trả 51.700.000 đồng(Năm mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng); kỳ cuối trả 66.500.000 đồng(Sáu mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng).Nợ lãi trả vào ngày 20 hàng tháng.

Quá trình trả nợ, ông Q, bà B trả được 15.000.000đ(Mười lăm triệu đồng) nợ gốc, hiện dư nợ gốc, nợ lãi của hợp đồng tín dụng NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-2022 tính đến ngày 29-02-2024:

+ Nợ gốc là: 8.185.000.000 đồng(Tám tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng);

+ Nợ lãi trong hạn: 1.252.998.514 đ(Một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm chín mươi tám ngàn năm trăm mười bốn đồng);

+ Nợ lãi quá hạn: 7.439.568 đồng(Bảy triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi tám đồng).

2-Hợp đồng cho vay số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022, Ngân hàng cho ông Q, bà B vay số tiền là 5.100.000.000 đồng(Năm tỷ một trăm triệu đồng); thời hạn 240 tháng, ngày giải ngân, ông Q, bà B nhận tiền 31-10-2022.

Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất ưu đãi của chương trình cho vay "Lãi suất an tâm năm 2022" dành cho khách hàng bán lẻ theo công văn số 1167/VCB-CSKH&SPBL ngày 29/03/2021 và các công văn sửa đổi, bổ sung đi kèm của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, lãi suất này áp dụng cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, áp dụng đối với các khoản giải ngân đến ngày 31-03-2023.

Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; mục đích vay vốn ông Q, bà B mua bất động sản.

Thời gian trả nợ vay trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, thời gian vay chia thành 240 kỳ, từ kỳ 01 - 60 mỗi kỳ trả 5.000.000 đồng, từ kỳ 61 - 84 trả 10.000.000 đồng; từ kỳ 85-180 mỗi kỳ trả 20.000.000 đồng; từ kỳ 181 - 204 mỗi kỳ trả 35.000.000 đồng; từ kỳ 204 – 240 trả 50.000.000 đồng.

Nợ lãi trả vào ngày 20 hàng tháng.

Quá trình trả nợ; ông Q, bà B trả được 5.000.000đ(Năm triệu đồng) nợ gốc, số nợ gốc , nợ lãi ông Q, bà B nợ Ngân hàng tính đến ngày 29-02-2024 đối với hợp đồng vay số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022 là:

+ Nợ gốc hiện tại 5.095.000.000 đ(Năm tỷ không trăm chín mươi lăm triệu đồng);

+ Nợ lãi trong hạn: 725.133.740 đ(Bảy trăm hai mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm bốn mươi đồng);

+ Nợ lãi quá hạn: 7.062.637 đ(Bảy triệu không trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi bảy đồng).

Đảm bảo cho khoản vay, ông Quốc, bà Bông thế chấp tài sản là Quyền sử dụng các thửa đất:

1.Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8, tích 1.923,59 m^2 trong đó có 600,0 m^2 đất ở và 1.323,59m^2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Tr, thành phố Đ, tỉnh L.

Theo Giy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khỏc gắn liền với đất số DE 125502 do Sở TN & MT Tnh Lõm Đồng cấp ngày 03-06-2022, số vào sổ cấp GCN: CS00908.

2. Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 242 (gốc 8,17,18), tờ bản đồ số 17, diện tích 965,72 m^2 , trong đó có 507,82m^2 đất ở và 457,9m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn Trường S, xã Xuân Tr, thành phố Đà L, tỉnh L.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855472 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh L cấp ngày 10-05-2021, số vào sổ cấp GCN: CH01076.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B thanh toán tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi của hai hợp đồng tính đến ngày 29-02-2024 như sau:

+ Nợ gốc : 13.280.000.000 đồng;

+ Nợ lãi trong hạn :1.978.132.254 đồng

+ Nợ lãi quá hạn : 14.502.205 đồng.

Tổng cộng nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 29-02-2024 là: 15.272.634.459 đồng.

Và yêu cầu trả lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-20222 và NAN/22-091/ND.JRE, ngày

29-9-2022 tính từ ngày 01-3-2024 cho đến khi ông Đỗ Nam Q bà Lê Hồng B hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Trong trường hợp ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có Thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B không chấp hành theo giấy triệu tập làm việc của Tòa án nhân dân thành phố X, ông Q, bà B vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu phát biểu:

[1]- Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 về việc thụ lý, giải quyết vụ án dân sự; tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ án.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

[2]-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với bị đơn ông Đỗ Nam Q bà Lê Hồng B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ kết quả tranh luận và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp.Vũng Tàu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-Về tố tụng: Năm 2022, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh X, tên viết tắt "Vietcombank Vũng Tàu" và ông ông Đỗ Nam Q bà Lê Hồng B có ký hợp đồng tín dụng cho vay trung và dài hạn số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-20222 và NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022, có thế chấp tài sản, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo hợp đồng thế chấp số NAN/22-090/BĐS,ngày 22-8-2022 đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt ngày 13-8-2022, gồm thửa đất:

1- Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8, tích 1.923,59 m^2 trong đó có 600,0 m^2 đất ở và 1.323,59m^2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn Trường S, xã Xuân Trường, thành phố A, tỉnh L.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 125502 do Sở TN & MT Tỉnh L cấp ngày 03-06-2022, số vào sổ cấp GCN: CS00908.

2. Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 242 (gốc 8,17,18), tờ bản đồ số 17, diện tích 965,72 m^2 , trong đó có 507,82m² đất ở và 457,9m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố L, tỉnh Đ.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855472 do UBND Thành phố Đà Lạt cấp ngày 10-05-2021, số vào sổ cấp GCN: CH01076.

Mục đích vay vốn của ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B là để mua tài sản là quyền sử dụng đất; nay xảy ra tranh chấp xác định đây là vụ Dân sự "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* căn cứ Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B khi ký kết hợp đồng tín dụng có thỏa thuận tại Điều 14, khi xảy ra tranh chấp thì Tòa án nơi ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh X có trụ sở là nơi giải quyết tranh chấp do đó vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố X căn cứ Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 26-01-2024, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đưa vụ án ra xét xử bị đơn ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử ra quyết định hoãn phiên Tòa.

Nay phiên Tòa được mở lại bị đơn ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B vắng mặt đến lần thứ hai không vì trở ngại khách quan, vắng mặt không lý do; Hội đồng xét xử căn cứ điển b, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228, điểm b khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt bị đơn ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B.

[2]-Về nội dung: Hợp đồng cho vay được ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh X và ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B như sau:

1- Hợp đồng cho vay số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-08-2022 được ký giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam -Chi nhánh X và ông Đỗ Nam Q - Bà Lê Hồng B như sau:

Số tiền vay: 8.200.000.000 đ(Tám tỷ hai trăm triệu đồng); thời hạn 180 tháng tính từ ngày ngân hàng giải ngân, ông Q, bà B nhận tiền, ngày 24-8-2022.

Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cho vay trung dài hạn đối với hình thức cho vay mua nhà, đất không theo sản phẩm chuẩn tại thời điểm nhận nợ và thay đổi theo thông báo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh X, bằng lãi suất Việt Nam đồng kỳ hạn 12 tháng của sản phẩm tiết kiệm lĩnh lãi cuối kỳ đối với khách hàng cá nhân cộng (+) biên độ 3,5% nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay với mục đích vay mua nhà, đất không theo sản phẩm chuẩn trong từng thời kỳ và lãi suất thay đổi định kỳ 3 tháng/lần.

Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 11,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay.

Mục đích vay vốn của ông Q, bà B mua đất không theo sản phẩm chuẩn.

Bên vay trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, thời gian vay chia làm 180 kỳ, kỳ 1 đến kỳ 24 mỗi kỳ trả 5.000.000 đồng(Năm triệu đồng), từ kỳ 25 đến kỳ 179 mỗi kỳ trả 51.700.000 đồng(Năm mươi mốt triệu bảy trăm ngàn đồng); kỳ cuối trả 66.500.000 đồng(Sáu mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng).Nợ lãi trả vào ngày 20 hàng tháng.

Quá trình trả nợ, ông Q, bà B trả được 15.000.000đ(Mười lăm triệu đồng) nợ gốc, hiện dư nợ gốc, nợ lãi của NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-20222tính đến ngày 29-02-2024:

+ Nợ gốc là: 8.185.000.000 đồng(Tám tỷ một trăm tám mươi lăm triệu đồng);

+ Nợ lãi trong hạn: 1.252.998.514 đ(Một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm chín mươi tám ngàn năm trăm mười bốn đồng);

+ Nợ lãi quá hạn: 7.439.568 đồng(Bảy triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn năm trăm sáu mươi tám đồng).

2-Hợp đồng cho vay số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022, Ngân hàng cho ông Q, bà B vay số tiền là 5.100.000.000 đồng(Năm tỷ một trăm triệu đồng); thời hạn 240 tháng, ngày giải ngân , ông Q, bà B nhận tiền 31-10-2022.

Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất ưu đãi của chương trình cho vay "Lãi suất an tâm năm 2022" dành cho khách hàng bán lẻ theo công văn số 1167/VCB-CSKH&SPBL ngày 29/03/2021 và các công văn sửa đổi, bổ sung đi kèm của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, lãi suất này áp dụng cố định trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, áp dụng đối với các khoản giải ngân đến 31-03-2023. Lãi suất cho vay tại thời điểm nhận nợ là 9,5%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất cho vay; mục đích vay vốn ông Quốc, bà Bông mua bất động sản.

Thời gian trả nợ vay trả nợ gốc định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 20 hàng tháng, thời gian vay chia thành 240 kỳ, từ kỳ 01 - 60 mỗi kỳ trả 5.000.000 đồng, từ kỳ 61 - 84 trả 10.000.000 đồng; từ kỳ 85-180 mỗi kỳ trả 20.000.000 đồng; từ kỳ 181 - 204 mỗi kỳ trả 35.000.000 đồng; từ kỳ 204 – 240 trả 50.000.000 đồng.Nợ lãi trả vào ngày 20 hàng tháng.

Quá trình trả nợ; ông Q, bà B trả được 5.000.000đ(Năm triệu đồng) nợ gốc, số nợ gốc , nợ lãi ông Q, bà B nợ Ngân hàng tính đến ngày 29-02-2024 đối với hợp đồng vay số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022 là:

+ Nợ gốc hiện tại 5.095.000.000 đồng(Năm tỷ không trăm chín mươi lăm triệu đồng);

+ Nợ lãi trong hạn: 725.133.740 đồng(Bảy trăm hai mươi lăm triệu một trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm bốn mươi đồng);

+ Nợ lãi quá hạn: 7.062.637 đồng(Bảy triệu không trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi bảy đồng).

Đảm bảo cho khoản vay, ông Q, bà B thế chấp là tài sản là Quyền sử dụng các thửa đất:

1.Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.923,59 m^2 trong đó có 600,0 m^2 đất ở và 1.323,59m^2 đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 125502 do Sở TN & MT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03-06-2022, số vào sổ cấp GCN: CS00908.

2. Thửa đất số 242 (gốc 8,17,18), tờ bản đồ số 17, diện tích 965,72 m^2 , trong đó có 507,82m^2 đất ở và 457,9m^2 đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855472 do UBND Thành phố Đà Lạt cấp ngày 10-05-2021, số vào sổ cấp GCN: CH01076.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Nam Q và bà Lê Hồng B thanh toán tổng số tiền nợ gốc, nợ lãi của hai hợp đồng tính đến ngày 29-02-2024 như sau:

+ Nợ gốc : 13.280.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 1.978.132.254 đồng và nợ lãi quá hạn 14.502.205 đồng.

Tổng cộng nợ gốc, nợ lãi tính đến ngày 29-02-2024 là: 15.272.634.459đ (Mười lăm tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm năm mươi chín đồng) và lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại hợp đồng tín dụng cho vay trung và dài hạn số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-2022 và hợp đồng tín dụng số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-09-2022 được tính từ ngày 01-3-2024 cho đến khi ông Đỗ Nam Q bà Lê Hồng B hoàn tất nghĩa vụ trả nợ; hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam đối với việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ:

Xét thấy; quá trình vay bị đơn ông Q, bà B có thế chấp các thửa đất sau:

1- Theo hợp đồng thế chấp số NAN/22-091/TC-BĐS, ngày 30-9-2022, đối với thửa đất số 242(thửa gốc 8,17,18), tờ bản đồ 17, diện tích 965,72m2; trong đó có 507,82m2 đất ở và 457,9m2 đất trồng cây lâu năm đã được đăng ký thế chấp chứng nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt cùng ngày 30-9-2022.

2- Theo hợp đồng thế chấp số NAN/22-090/TC-BĐS, ngày 22-8-2022, đối với thửa đất 130, tờ số 8, diện tích 1.923,59m2; trong đó có 600m2 đất ở và 1.323,59m2 đất trồng cây lâu năm đã được đăng ký thế chấp chứng nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Lạt cùng ngày 23-8-2022; cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt tỉnh Lâm Đồng.

Xét thấy việc đăng ký thế chấp hai thửa đất nêu trên của bị đơn ông Q, bà B là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên thẩm định tại chỗ ngày 05-01-2024 đối với hai thửa đất thế chấp của ông Q, bà B; thấy trên đất không có tài sản vật kiến trúc, trên đất chỉ có cỏ dại và một số cây Cafe ; trong trường hợp ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có Thẩm quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ ; căn cứ các điều: Điều 317,318 và Điều 319 Bộ luật dân sự.

Tiền chi thẩm định tài sản hết 10.000.000đ (Mười triệu đồng) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam tạm ứng do đó ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Bị đơn ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B có lỗi hoàn toàn nên phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm;

Cách tính án phí:(Từ 4 tỷ phải chịu 112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt quá 4 tỷ).

Về án phí DSST: Bị đơn ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B phải chịu 123.272.634đ(Một trăm hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng).

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 61.000.000đ(Sáu mươi mốt triệu đồng), theo biên lai thu số 0000377, ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố vũng Tàu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 158 và Điều 165, điển b, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 317, Điều 318 và Điều 319 Bộ luật dân sự; khoản 02 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 13.

[1]-Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam đối với bị đơn ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B.

[1.1] -Buộc ông Đỗ Nam Quốc, bà Lê Hồng Bông phải trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam số tiền là: 15.272.634.459đ (Mười lăm tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn bốn trăm năm mươi chín đồng);

Trong đó:

+ Nợ gốc : 13.280.000.000 đ(Mười ba tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng);

+ Nợ lãi trong hạn :1.978.132.254 đ(Một tỷ chín trăm bảy mươi tám triệu một trăm ba mươi hai ngàn hai trăm năm mươi bốn đồng);

+ Nợ lãi quá hạn : 14.502.205đ (Mười bốn triệu năm trăm lẻ hai ngàn hai trăm lẻ năm đồng) và tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho vay từng lần trung và dài hạn số NAN/22-090/ND.JRE ngày 22-8-2022 và hợp đồng tín dụng

số NAN/22-091/ND.JRE ngày 29-9-2022 được tính từ ngày 01-3-2024 cho đến khi ông Đỗ Nam Q bà Lê Hồng B trả hết nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam.

[2]- Trường hợp ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B không trả được số nợ trên thì Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 8, tích 1.923,59 m^2 trong đó có 600,0 m² đất ở và 1.323,59m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 125502 do Sở TN & MT Tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 03-06-2022, số vào sổ cấp GCN: CS00908.

Và: Thửa đất số 242 (gốc 8,17,18), tờ bản đồ số 17, diện tích 965,72 m^2 , trong đó có 507,82m² đất ở và 457,9m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn Trường Sơn, xã Xuân Trường, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855472 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Lạt cấp ngày 10-05-2021, số vào sổ cấp GCN: CH01076, để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

[3]- Buộc ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam 10.000.000đ(Mười triệu đồng) chi phí tố tụng.

[4]-Về án phí DSST: Bị đơn ông Đỗ Nam Q, bà Lê Hồng B phải chịu là 123.272.634đ(Một trăm hai mươi ba triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn sáu trăm ba mươi bốn đồng).

[4.1]-Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 61.000.000đ(sáu mươi mốt triệu đồng), theo biên lai thu số 0000377, ngày 09-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố vũng Tàu.

[5]-Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:
- Cỏc đương sự;
- Tòa án ND tỉnh BR-VT
- Viện kiểm sát ND Tp-VT
- Thi hành án dân sự Tp- VT
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Hồng Phúc