

Bản án số: 327/2020/DS-ST
Ngày: 23/9/2020
V/v tranh chấp hợp đồng vay
tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Phước Lý

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Xuân Thảo

Ông Nguyễn Bảo Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Chí Thành- Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Trương Hà Linh- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2017/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 196/2020/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2020/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Đường T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q; địa chỉ: Đường P, Phường P, quận H, Thành phố Hà Nội là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Anh K; bà Nguyễn Ái V và ông Nguyễn Khánh H1; cùng địa chỉ: Đường U, Phường L, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Tôn B1; địa chỉ: Đường V, Phường N, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Vũ Kim O; địa chỉ: Đường V, Phường N, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Ông Lê Tôn T2; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Bà Đào Thị Thanh T3; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Đào Văn T4; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Đặng Thị X; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Đào Thị Thanh L1; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Lê Đào Tuyết N1; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Công ty TNHH MTV SXTMDV C1; địa chỉ: Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện hợp pháp theo pháp luật của công ty: Ông Ngô Thanh S- Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2017, Đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22/4/2019 và lời khai của nguyên đơn do người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 26/3/2013, ông Lê Tôn B1, ông Lê Tôn T2, bà Vũ Kim O và bà Đào Thị Thanh T3 có ký Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN với Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (Gọi tắt là Ngân hàng) để vay 14.000.000.000đ (Mười bốn tỷ đồng). Phương thức vay: Hạn mức tín dụng; kỳ hạn thanh toán trong 120 đợt, mỗi đợt thanh toán bao gồm nợ gốc và lãi, thời hạn của từng kỳ tính lãi là một tháng; lãi suất 12.49%/năm; mức lãi suất đối với dư nợ gốc trong mỗi kỳ tính lãi do Ngân hàng thông báo theo từng thời điểm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn.

Tài sản đảm bảo tiền vay gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Đường N2, phường B3, quận Đ, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 8482/2000 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/8/2000, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 24/11/2000; theo Hợp đồng thế chấp số 100513062-01/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 được Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận Đ ngày 26/3/2013.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Đường V, Phường N, quận B2, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà

ở và quyền sử dụng đất ở số 4006/2003 do UBND quận B2 cấp ngày 23/5/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 18/12/2007; theo Hợp đồng thế chấp số 100513062-02/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 được Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận B2 ngày 26/3/2013.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622682400147, số vào sổ cấp giấy 1818/2008/GCN do UBND quận Đ cấp ngày 17/3/2008; theo Hợp đồng thế chấp số 100513062-03/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 được Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận Đ ngày 26/3/2013.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên vay thường xuyên không thực hiện đúng thỏa thuận. Tính đến ngày 27/11/2016, bên vay chỉ thanh toán được cho Ngân hàng số tiền 3.800.000.000đ, còn nợ Ngân hàng các khoản sau: Nợ gốc quá hạn chưa thanh toán: 471.976.273đ; nợ lãi quá hạn chưa thanh toán: 378.994.323đ; nợ tiền lãi phạt quá hạn: 19.123.055đ và khoản nợ gốc trong hạn: 9.836.142.458đ; tổng cộng: 10.706.236.109đ.

Ngày 05/9/2017, Ngân hàng có thông báo về thỏa thuận chuyển nhượng chi nhánh CBA cho VIB gửi Tòa án. Thông báo đã nêu kể từ ngày 04/9/2017 (ngày chuyển nhượng), VIB đã tiếp nhận từ CBA khoản nợ của khách hàng với thông tin dư nợ tại ngày 31/8/2017 như sau: Nợ gốc quá hạn: 1.367.216.027đ; lãi quá hạn: 1.015.702.565đ; lãi phạt quá hạn: 177.619.562đ; lãi phát sinh (07/8/2017-31/8/2017): 8.930.968đ; dư nợ gốc thanh toán trước hạn: 8.940.902.704đ; tổng nợ: 11.510.371.826đ.

Tại Đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện ngày 22/4/2019, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q trình bày: Ngày 25/3/2019, VIB đã đồng ý cho bên vay thanh toán số tiền 4.500.000.000đ vào nợ gốc để rút một phần tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ Đường V, Phường N, quận B2. Tính đến ngày 22/4/2019, bên vay còn nợ Ngân hàng số tiền 9.145.029.326đ; bao gồm: Nợ gốc: 5.808.118731đ, lãi trong hạn: 1.177.649.302đ, lãi quá hạn: 2.165.788.448đ. Ngân hàng yêu cầu bên vay phải trả hết số nợ nêu trên, nếu bên vay không trả hoặc trả không hết thì Ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Bị đơn ông Lê Tôn T2, tại bản tự khai ngày 15/5/2017, trình bày: Ông là thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Ô tô P, Công ty có vay của Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 14.000.000.000đ, tuy nhiên do công việc kinh doanh gặp khó khăn nên chậm thanh toán nợ cho Ngân hàng. Ông T2 đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để thanh toán nợ thành năm đợt, cụ thể: Đến ngày 15/12/2017, thanh toán 2.000.000.000đ; đến ngày 15/3/2018 thanh toán 2.000.000.000đ; đến ngày 15/6/2018 thanh toán 2.000.000.000đ; đến ngày 15/9/2018 thanh toán 2.000.000.000đ; đến ngày 15/12/2018 thanh toán hết số tiền còn lại.

Bị đơn bà Vũ Kim O, tại bản tự khai ngày 10/8/2018, trình bày: Do công việc kinh doanh của gia đình gặp khó khăn, đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện trong việc thanh toán nợ.

Tại phiên tòa hôm nay,

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Anh K và bà Nguyễn Ái V thống nhất trình bày: Yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tiền còn nợ của Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 kèm theo bảng kê tính lãi khách hàng tạm tính đến ngày 23/9/2020 với lãi suất 8.99%/năm, lãi suất quá hạn 13.49%/năm; tổng số tiền còn nợ là 10.570.590.497đ, bao gồm: Nợ gốc: 5.808.118.731đ; lãi trong hạn: 1.471.885.464đ; lãi quá hạn: 3.290.586.302đ. Thanh toán ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, bên vay còn phải chịu tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc theo thỏa thuận của Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 cho đến khi thi hành xong số tiền nợ gốc trên. Trường hợp bị đơn không thanh toán, thanh toán không đầy đủ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 100513062-03/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 để thu hồi nợ.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến ngày xét xử, Tòa án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa và các tài liệu, hồ sơ có trong vụ án đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” đối với các bị đơn có nơi cư trú ở nhiều nơi khác nhau. Ông Lê Tôn T2 và bà Vũ Kim O có nơi cư trú tại quận Tân Bình. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

Căn cứ Thỏa thuận chuyển nhượng hoạt động kinh doanh giữa Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã ký ngày 14/3/2017; Ngân hàng C đã có thông báo ngày 05/9/2017 về thỏa thuận chuyển nhượng chi nhánh Ngân hàng C cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q gửi Tòa án, thông báo đã nêu kể từ ngày 04/9/2017 (ngày chuyển nhượng), Ngân hàng Thương mại cổ phần Q đã tiếp nhận từ Ngân hàng C khoản nợ của khách hàng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

[1.3] Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[1.3.1] Theo Đơn khởi kiện ngày 16/12/2016, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2017, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thanh toán tiền thì phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ Đường V2, phường B3, quận Đ để thu hồi nợ; do đó cần phải đưa những người cư trú tại căn nhà này vào tham gia giải quyết vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3.2] Căn cứ kết quả xác minh theo yêu cầu ngày 05/01/2018 gửi Công an phường B3, quận Đ và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, cần đưa Công ty TNHH MTV SXTMDV C1 do ông Ngô Thanh S là người đại diện theo pháp luật, bà Lê Đào Tuyết N1 (là con đã thành niên của ông T2 bà T3 là bị đơn trong vụ án) và bà Đào Thị Thanh L vào tham tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3.3] Tại Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng số 30B/TB-TA ngày 14/9/2018, Tòa án đã đưa ông Vũ Công A và bà Nguyễn Thị Thảo U vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 22/4/2019, Ngân hàng Thương mại cổ phần Q có đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện do đã đồng ý cho bị đơn rút tài sản thế chấp là căn nhà tại Đường V, Phường N, quận B2, do đó không cần đưa người đang cư trú trong căn nhà này là ông A và bà U vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai, bị đơn ông Lê Tôn B1, ông Lê Tôn T2, bà Vũ Kim O và bà Đào Thị Thanh T3; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Đào Văn T4, bà Đặng Thị X, bà Đào Thị Thanh L, bà Lê Đào Tuyết N1 và Công ty TNHH MTV SXTMDV C1 vắng mặt không có người đại diện tham gia phiên Tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.6] Về thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa hôm nay, việc thay đổi, tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không

vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của đương sự đã được xem xét tại phiên tòa đã đủ cơ sở xác định:

[2.1] Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN đã được ký ngày 26/3/2013 giữa bên vay là ông Lê Tôn B1, ông Lê Tôn T2, bà Vũ Kim O và bà Đào Thị Thanh T3 và Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền vay 14.000.000.000đ (Mười bốn tỷ đồng). Phương thức vay: Hạn mức tín dụng; kỳ hạn thanh toán trong 120 đợt, mỗi đợt thanh toán bao gồm nợ gốc và lãi, thời hạn của từng kỳ tính lãi là một tháng; lãi suất 12.49%/năm; mức lãi suất đối với dư nợ gốc trong mỗi kỳ tính lãi do Ngân hàng điều chỉnh hàng tháng; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn.

[2.2] Hợp đồng thế chấp số 100513062-03/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 được Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận Đ ngày 26/3/2013. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Đường V2, phường B3, quận Đ, Tp. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622682400147, số vào sổ cấp giấy 1818/2008/GCN do UBND quận Đ cấp ngày 17/3/2008, thuộc quyền sở hữu của ông Đào Văn T4 và bà Đặng Thị X. Ông T4 và bà X cam kết nêu không thực hiện đúng việc trả các khoản nợ thì bên nhận thế chấp được quyền bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho mượn hoặc khai thác tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2.3] Về khoản nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn:

[2.3.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn xuất trình bảng kê tính lãi khách hàng với lãi suất 8.99%/năm và lãi suất quá hạn 13.49%/năm là thấp hơn mức thỏa thuận các bên đã ký ngày 26/3/2013 (12.49%/năm và 150%/năm), phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 và có lợi cho bên vay nên được chấp nhận.

[2.3.2] Căn cứ bảng kê tính lãi khách hàng do nguyên đơn xuất trình tại phiên tòa: Tính đến ngày xét xử, bên vay còn nợ Ngân hàng với nợ gốc: 5.808.118.731đ; lãi trong hạn: 1.471.885.464đ; lãi quá hạn: 3.290.586.302đ; tổng cộng: 10.570.590.497đ là có căn cứ nên được chấp nhận và cần buộc bị đơn trả ngay toàn bộ tiền vốn, tiền lãi nêu trên sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bị đơn còn phải chịu tiền lãi chậm thanh toán phát sinh trên số tiền nợ gốc theo thỏa thuận trong hợp đồng vay cho đến khi thi hành xong số nợ này; nếu bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn được quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

[2.4] Xét lời trình bày của bị đơn ông Lê Tôn T2: Ông là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Ô tô P, Công ty có vay của Ngân hàng C- Chi

nhánh Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 14.000.000.000đ, do Công ty gặp khó khăn nên tính đến ngày 27/11/2016 Công ty còn nợ Ngân hàng số tiền 10.706.236.109đ và đưa ra phương án thanh toán đến hết ngày 15/12/2018. Như nhận định tại Mục [2.1], ông T2 là bên vay trong Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN ngày 26/3/2013, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bên vay phải có nghĩa vụ thanh toán tiền vay theo thỏa thuận của hợp đồng đang được Tòa án giải quyết trong vụ kiện này. Còn quan hệ hợp đồng giữa Công ty cổ phần Ô tô P và Ngân hàng đối với số tiền vay 14.000.000.000đ như ông T2 trình bày là quan hệ dân sự khác, các bên có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác khi có nhu cầu.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vẫn vắng mặt không có lý do, cũng như không đưa ra bất kỳ một phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc vắng mặt của mình.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do có nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do nguyên đơn tự nguyện chịu, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm h khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 244; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 290; Điều 471; Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

2. Buộc ông Lê Tôn B1, ông Lê Tôn T2, bà Vũ Kim O và bà Đào Thị Thanh T3 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q số tiền nợ gốc là 5.808.118.731đ (*Năm tỷ tám trăm lẻ tám triệu một trăm mười tám ngàn bảy trăm ba mươi một đồng*); lãi trong hạn tính đến ngày 23/9/2020 là 1.471.885.464đ (*Một tỷ bốn trăm bảy mươi một triệu tám trăm tám mươi lăm ngàn bốn trăm sáu mươi bốn đồng*); lãi quá hạn tính đến ngày 23/9/2020 là 3.290.586.302đ (*Ba tỷ hai trăm chín mươi triệu năm trăm tám mươi sáu ngàn ba*

trăm lẻ hai đồng); tổng cộng: 10.570.590.497đ (*Mười tỷ năm trăm bảy mươi triệu năm trăm chín mươi ngàn bốn trăm chín mươi bảy đồng*) ngày sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Ông B1, ông T2, bà O và bà T3 còn phải chịu tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh đối với số nợ gốc kể từ ngày 24/9/2020 theo thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng vay mua nhà số 100513062/HL-CBAVN ngày 26/3/2013 cho đến khi thi hành xong số tiền nợ gốc nêu trên.

4. Ngay sau khi ông B1, ông T2, bà O và bà T3 trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q phải giao trả toàn bộ giấy tờ về tài sản của ông Đào Văn T4 và bà Đặng Thị X đã thế chấp gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622682400147, sổ vào sổ cấp giấy 1818/2008/GCN do UBND quận Đ cấp ngày 17/3/2008.

5. Quá thời hạn trên, nếu ông B1, ông T2, bà O và bà T3 không thanh toán hết số nợ trên thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được quyền yêu cầu bán tài sản đã thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Đường V2, phường B3, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 797622682400147, sổ vào sổ cấp giấy 1818/2008/GCN do UBND quận Đ cấp ngày 17/3/2008.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B1, ông T2, bà O và bà T3 phải chịu 118.570.590đ (*Một trăm mười tám triệu năm trăm bảy mươi ngàn năm trăm chín mươi đồng*).

7. Hoàn lại cho Ngân hàng C- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân hàng Thương mại cổ phần Q là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng số tiền tạm ứng án phí 59.353.118đ (*Năm mươi chín triệu ba trăm năm mươi ba ngàn một trăm mười tám đồng*) theo biên lai thu số 0012017 ngày 12/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

8. 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.

9. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc niêm yết bản án.

10. Viện kiểm sát nhân dân được quyền kháng nghị trong thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND QTB;
- Chi cục THADS QTB;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Phước Lý