

Bản án số: 130/2022/DS-ST

Ngày: 22-8-2022

v/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thị Thanh Tuyền

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Đức Hiếu

Bà Nguyễn Thị Lệ Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Thoảng là thư ký của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng:**  
Bà Trần Lê Phụng - Kiểm sát viên (Vắng mặt).

Ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng Thương mại cổ phần C. Trụ sở: Số 108 Đ, quận K, thành phố Hà Nội; Địa chỉ chi nhánh: Số 381 đường B, quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B1 - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần C .

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Trưởng phòng tổng hợp Ngân hàng Thương mại cổ phần C chi nhánh Bắc Đà Nẵng (Có mặt).

Ông Huỳnh Phương N - Chức vụ: Nhân viên quản lý nợ có vấn đề Ngân hàng Thương mại cổ phần C chi nhánh Bắc Đà Nẵng (Có mặt).

(Văn bản ủy quyền số 309/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 23/02/2022).

2. **Bị đơn:** Ông Lê Tiến N1 , sinh năm: 1988 và bà Trần Thị N2 , sinh năm: 1988. Cùng địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Ông N1 có mặt, bà N2 vắng mặt).

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

Công ty cổ phần Xây dựng Thiên Nam T. Địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hứa Nam P - Chức vụ: Giám đốc (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\* Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2022 của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần C (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng C ), bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 có vay tiền của Ngân hàng C, cụ thể theo các hợp đồng tín dụng như sau:

Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019: Vay số tiền 1.350.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán chi phí xây dựng nhà ở, lãi suất vay: 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 240 tháng, từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2039. Trong thời hạn vay vốn, ông N1 và bà N2 đã trả được 151.875.000 đồng. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 26/12/2021.

Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021: Vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán chi phí sửa nhà, lãi suất vay: 8,2%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 120 tháng, từ ngày 04/02/2021 đến ngày 04/02/2031. Trong thời hạn vay vốn, ông N1 và bà N2 đã trả được 20.000.000 đồng. Khoản vay đã quá hạn từ ngày 26/12/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 đã thế chấp nhà và đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/8/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng C đã đôn đốc, tạo điều kiện nhiều lần để ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 trả nợ nhưng ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 vẫn không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký nên Ngân hàng C đã khởi kiện.

Tại phiên tòa ngày hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Buộc Ông Lê Tiến N1 , bà Trần Thị N2 phải trả nợ vay cho Ngân hàng C tổng cộng là 2.027.029.337 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.878.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 146.464.231 đồng và nợ lãi quá hạn: 2.440.106 đồng (tạm tính đến ngày 22/8/2022), cụ thể đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019: số tiền nợ gốc là 1.198.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 97.117.842 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.904.137 đồng; đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021 số tiền nợ gốc là 680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.346.389 đồng, nợ lãi quá hạn là: 535.969 đồng.

- Buộc ông Lê Tiến N1 , bà Trần Thị N2 phải tiếp tục trả tiền lãi kể từ ngày 23/8/2022 cho đến khi thi hành án xong.

`- Trường hợp ông Lê Tiến N1 , bà Trần Thị N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng C có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền thi hành án, tiến hành kê biên, bán tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/08/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

\* *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Tiến N1 trình bày:* Vợ chồng ông là ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 có ký kết vay tiền của Ngân hàng C theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019: Vay số tiền 1.350.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán chi phí xây dựng nhà ở, lãi suất vay: 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 240 tháng, từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2039.

Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021: Vay số tiền 700.000.000 đồng, mục đích vay: Thanh toán chi phí sửa nhà, lãi suất vay: 8,2%/năm, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay là 120 tháng, từ ngày 04/02/2021 đến ngày 04/02/2031.

Để đảm bảo cho khoản vay vợ chồng ông đã thế chấp nhà và đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, diện tích 100 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số

3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/8/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020. Tài sản thế chấp không thay đổi gì so với tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp.

Do công việc làm ăn gặp khó khăn nên vợ chồng ông đã không thanh toán nợ cho ngân hàng theo đúng cam kết. Tính đến ngày 22/8/2022, vợ chồng ông còn nợ Ngân hàng số tiền nợ gốc là 1.878.125.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C thì ông không có ý kiến gì, ông đang sắp xếp vay lại ở Ngân hàng khác để trả nợ cho Ngân hàng C. Trường hợp không thực hiện việc trả nợ cho Ngân hàng C thì ông Lê Tiến N1 đồng ý xử lý tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Xây dựng Thiên Nam T (sau đây gọi tắt là Công ty Thiên Nam T) là ông Hứa Nam P trình bày:*

Công ty Thiên Nam T có đặt trụ sở tại: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Đối với tranh chấp giữa Ngân hàng C và ông Lê Tiến N1, bà Trần Thị N2 thì Công ty Thiên Nam T không có ý kiến gì.

*Đối với bị đơn bà Trần Thị N2:* Mặc dù bà Trần Thị N2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Trần Thị N2 vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

## **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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/3/2022 thì nguyên đơn Ngân hàng C yêu cầu bị đơn ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 thanh toán số tiền nợ vay theo Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019 với mục đích vay là thanh toán chi phí xây dựng nhà ở và theo Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021 với mục đích vay là thanh toán chi phí sửa nhà. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng, quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ tại: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh giữa Ngân hàng C và ông Lê Tiến N1, bà Trần Thị N2 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Trần Thị N2.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ có công văn vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 232 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ.

Về nội dung:

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng đối với khoản tiền nợ gốc và nợ lãi:

[5.1] Các chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình như Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM và Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/8/2019, Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM và giấy nhận nợ ngày 04/02/2021, HĐXX có cơ sở để xác định: Ngày 15/8/2019, giữa vợ chồng ông Lê Tiến N1, bà Trần Thị N2 và Ngân hàng C có ký kết Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM để vay số tiền 1.350.000.000 đồng và ngày 04/02/2021 hai bên tiếp tục ký Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM để vay số tiền 700.000.000 đồng, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết có hình thức và nội dung phù hợp với Điều 117 Bộ luật Dân sự và các Điều 23, 27 và 28 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước nên có hiệu lực đối với các bên đã tham gia giao dịch.

[5.2] Theo khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019; Giấy nhận nợ số 01 ngày 15/8/2019 thì thời hạn vay số tiền 1.350.000.000 đồng là 240 tháng kể từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2039, trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng C đúng hạn vào ngày 15 hàng tháng và khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM; giấy nhận nợ ngày 04/02/2021 thì thời hạn vay số tiền 700.000.000 đồng là 120 tháng từ ngày 04/02/2021 đến ngày 04/02/203, trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng C đúng hạn vào ngày 25 hàng tháng. Đây là hợp đồng vay có kỳ hạn, có lãi và các bên có nghĩa vụ thực hiện đúng các cam kết đã ký kết. Tuy 02 khoản vay trên chưa đến hạn, nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông N1 và bà N2 đã vi phạm phân kỳ trả nợ. Do đó, Ngân hàng C đã khởi kiện ông N1 và bà N2

thanh toán toàn bộ số tiền nợ trước hạn là phù hợp với thỏa thuận của hai bên quy định tại điểm a khoản 1 Điều 9 Phần 2 của 02 Hợp đồng tín dụng nêu trên và khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

[5.3] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông N1 và bà N2 còn nợ Ngân hàng C tổng số tiền là 2.027.029.337 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.878.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 146.464.231 đồng và nợ lãi quá hạn: 2.440.106 đồng (tạm tính đến ngày 22/8/2022), cụ thể đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LETIENNAM ngày 15/8/2019: số tiền nợ gốc là 1.198.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 97.117.842 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.904.137 đồng; đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LETIENNAM ngày 04/02/2021 số tiền nợ gốc là 680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.346.389 đồng, nợ lãi quá hạn là: 535.969 đồng, HĐXX xét thấy: Bị đơn ông N1 và bà N2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, vi phạm thỏa thuận tại 02 hợp đồng tín dụng đã ký kết với Ngân hàng C . Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C buộc ông N1 và bà N2 có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là 2.027.029.337 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.878.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 146.464.231 đồng và nợ lãi quá hạn: 2.440.106 đồng và lãi tiếp tục tính từ ngày 23/8/2022 cho đến khi ông N1 và bà N2 trả dứt điểm số tiền trên theo lãi suất đã thỏa thuận là có cơ sở và phù hợp với các điều khoản trong 02 Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 15/8/2019 và số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021, cũng như phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên HĐXX chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp ông N1 và bà N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

[6.1] Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của ông N1 và bà N2 đối với các khoản vay tại Ngân hàng C , ông N1 và bà N2 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, diện tích 100 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là nhà ở (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/8/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020. Hợp đồng thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở này được ký kết dựa trên sự tự nguyện của các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức

xã hội và được Phòng công chứng số 01 thành phố Đà Nẵng công chứng theo quy định, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ nên có hiệu lực thi hành theo quy định tại các Điều 117, 298, 317, 401 Bộ luật Dân sự.

[6.2] Tại biên bản ghi kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 thể hiện tài sản thế chấp gồm:

Về đất: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, diện tích 100 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ).

Về các công trình, tài sản trên đất: Nhà ở riêng lẻ (theo giấy phép xây dựng số 1637/GPXD do UBND quận Cẩm Lệ cấp ngày 04/4/2018), diện tích xây dựng tầng 1 là 75 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 186,5 m<sup>2</sup>, loại nhà hai tầng 1 tum, kết cấu: tường xây, nền gạch men, mái đúc. Hiện tại nhà và đất nêu trên do ông N1 và bà N2 quản lý sử dụng, phía trước cổng nhà có gắn bản hiệu của Công ty Thiên Nam T . Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 thì người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Lê Tiến N1 và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Thiên Nam T không có ý kiến gì.

[6.3] Vì vậy, trong trường hợp ông N1 và bà N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 100 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là nhà hai tầng 1 tum, kết cấu: tường xây, nền gạch men, mái đúc có diện tích xây dựng tầng 1 là 75 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 186,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, tọa lạc tại địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/8/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020 sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng C để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định tại các Điều 299, 320, 323 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng C thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 .

Từ những phân tích đã nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng C .

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $72.000.000 + 2\% \times (2.027.029.337 - 2.000.000.000) = 72.540.587$  đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho Ngân hàng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông N1 và bà N2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Buộc ông N1 và bà N2 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng C số tiền 1.000.000 đồng mà Ngân hàng C đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 157, 158, 232, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 117, 298, 299, 317, 320, 323, 398, 401 Bộ luật Dân sự;
- Điều 91, khoản 1 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng;
- Các Điều 13, 18, 23, 27 và 28 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng;
- Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần C về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" đối với ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 .

**2.** Buộc ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C tổng số tiền là 2.027.029.337 đồng, trong đó: nợ gốc: 1.878.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 146.464.231 đồng và nợ lãi quá hạn:

2.440.106 đồng (tạm tính đến ngày 22/8/2022), cụ thể đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2019 - HĐCV/NHCT488-LETIEN NAM ngày 15/8/2019: số tiền nợ gốc là 1.198.125.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 97.117.842 đồng, nợ lãi quá hạn là: 1.904.137 đồng; đối với Hợp đồng cho vay số 3017229519/2021-HĐCV/NHCT488-LE TIEN NAM ngày 04/02/2021 số tiền nợ gốc là 680.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 49.346.389 đồng, nợ lãi quá hạn là: 535.969 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 100 m<sup>2</sup> và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là nhà hai tầng 1 tum, kết cấu: tường xây, nền gạch men, mái đúc có diện tích xây dựng tầng 1 là 75 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng 186,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 28, tờ bản đồ B1-15, tọa lạc tại địa chỉ: Số 228 đường X phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 ) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2019/HĐBĐ/NHCT488/B1-15 ngày 15/8/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 3017229519/2020/SĐBS/NHCT488/B1-15 ngày 12/6/2020 sẽ được xử lý theo yêu cầu của Ngân hàng Thương mại cổ phần C để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BG 952998 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/10/2011 và đã chỉnh lý biến động ngày 12/6/2015 cho ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 .

### **3. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.540.587 đồng (Bảy mươi hai triệu năm trăm bốn mươi nghìn năm trăm chín tám mươi bảy đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C số tiền tạm ứng án phí 35.124.974 đồng (Ba mươi lăm triệu một trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm

bảy mươi bốn đồng) theo biên lai thu số 0001794 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

**4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:**

Buộc ông Lê Tiến N1 và bà Trần Thị N2 phải hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

**5.** Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

**Đã ký tên và đóng dấu**

**Ngô Thị Thanh Tuyền**