

Bản án số: **23/2022/DS-ST**
Ngày: 13-7-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Hưng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thuận
2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Nguyễn Viết Cường - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 186/2020/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP A.** Trụ sở: Số nhà A đường B phường C, quận D, thành phố Hà Nội. Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh S, chức vụ: cán bộ xử lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số 1399/2022/UQ-VPB ngày 30/6/2022 của Ngân hàng TMCP A. Ông S có mặt.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh T**, sinh năm 1978. Nơi ĐKKHKT: Số nhà A1 đường B1 phường C1, quận D1, Tp Đà Nẵng. Chỗ ở hiện tại: Số nhà A2 đường B2 phường C2, quận D2, Tp Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 27 tháng 10 năm 2021; bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh S trình bày:

Theo Hợp đồng cho vay số LN2007022532027 ngày 28/7/2020, bà Nguyễn Thị Thanh T vay vốn tại VPBank - Chi nhánh Đà Nẵng, địa chỉ 112 Phan Châu Trinh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với các nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay : 12.750.000.000 đồng (bằng chữ : Mười hai tỷ, bảy trăm năm mươi triệu đồng) Thời hạn vay : tính từ ngày giải ngân tiền vay đến ngày 15/7/2045. Các kỳ hạn trả nợ : Gốc và lãi trả hàng tháng vào ngày 15 của tháng. Mục đích sử dụng vốn : Thanh toán tiền mua bất động sản. Lãi suất trong hạn : Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 8,9 % / năm. Trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày 29/7/2020, lãi suất cho vay trong hạn là 8,9 % / năm. Sau khoảng thời gian như trên, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng / lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hàng năm. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 29/7/2021, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/10/2021. Mức điều chỉnh được xác định bằng : Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên ngân hàng công bố (được niêm yết tại website : www.vpbank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh công biên độ 2,9 %/năm. Lãi suất quá hạn : Bằng 150 % mức lãi suất trong hạn. Thực hiện Hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà T toàn bộ số tiền 12.750.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 28/7/2020.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm có : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 239, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu / sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng, thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 238, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020). Việc thế chấp được xác định theo Hợp đồng thế chấp số 002820 ký ngày 28/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng, thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VPBank theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên nên kể từ ngày 15/4/2021. Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện, gửi thông báo đôn đốc nhưng bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ quá hạn. Vì vậy, không còn cách nào khác, Ngân hàng quyết định thu hồi trước hạn đối với toàn bộ các khoản nợ gốc, lãi nêu trên kể từ ngày 01/10/2021 và khởi kiện bà Nguyễn Thị Thanh T ra Tòa án để thu hồi trước hạn đối với đối toàn bộ khoản nợ vay. Từ ngày vay vốn đến nay, bà Nguyễn Thị Thanh T đã thanh toán được cho Ngân hàng chúng tôi số tiền như sau : Gốc đã trả : 252.353.787 đồng; Lãi đã trả : 740.348.329 đồng. Tổng đã trả : 992.722.086 đồng. Tạm tính đến ngày 13/7/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T còn nợ VPBank số tiền là : Nợ gốc : 12.497.626.243 đồng. Nợ lãi : 2.322.479.981 đồng (lãi trong hạn : 637.374.436 và lãi quá hạn : 1.685.105.545

đồng). Tổng cộng : 14.820.106.227 đồng (Bằng chữ : Mười bốn tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm hai mươi bảy đồng) .

Kính đề nghị Quý Tòa giải quyết :

a) Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng nêu trên , tạm tính đến ngày 13/7/2022 , khoản tiền này là : Nợ gốc : 12.497.626.243 đồng. Nợ lãi: 2.322.479.981 đồng (lãi trong hạn : 637.374.436 và lãi quá hạn: 1.685.105.545 đồng). Tổng cộng : 14.820.106.227 đồng (Bằng chữ : Mười bốn tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm hai mươi bảy đồng)

b) Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 14/7/2022 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà Nguyễn Thị Thanh T thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank .

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020.

Đề nghị buộc bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập lệ nhiều lần. Theo đơn xin gia hạn ngày 29/11/2021, đơn xin gia hạn ngày 08/01/2022, biên bản hòa giải ngày 15/3/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Tôi xác nhận ngày 28/7/2020 có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP A với các nội dung cụ thể như sau : Số tiền vay : 12.750.000.000 đồng (bằng chữ : Mười hai tỷ , bảy trăm năm mươi triệu đồng) Thời hạn vay : tính từ ngày giải ngân tiền vay đến ngày 15/7/2045 . Các kỳ hạn trả nợ : Gốc và lãi trả hàng tháng vào ngày 15 của tháng Mục đích sử dụng vốn : Thanh toán tiền mua bất động sản . Lãi suất trong hạn : Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 8,9 % / năm . Trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày 29/7/2020 , lãi suất cho vay trong hạn là 8,9 % / năm . Sau khoảng thời gian như trên , lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng / lần vào các ngày 01/01 , 01/4 , 01/7 và 01/10 hàng năm . Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 29/7/2021 , ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/10/2021 . Mức điều chỉnh được xác định bằng : Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên ngân hàng công bố (được niêm yết tại website : www.vpbank.com.vn) có hiệu lực tại thời

điểm điều chỉnh công biên độ 2,9 % / năm . Lãi suất quá hạn : Bằng 150 % mức lãi suất trong hạn . Thực hiện Hợp đồng trên , Ngân hàng đã giải ngân cho tôi toàn bộ số tiền 12.750.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 28/7/2020 .

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm có : Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 239 , tờ bản đồ số 21 , địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán , phường Hòa Minh , quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu / sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020. Việc thế chấp được xác định theo Hợp đồng thế chấp số 002820 ký ngày 28/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng , thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 238 , tờ bản đồ số 21 , địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán , phường Hòa Minh , quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011 , cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020) . Việc thế chấp được xác định theo Hợp đồng thế chấp số 002820 ký ngày 28/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng , thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật .

Do điều kiện kinh tế khó khăn nên tôi không thể trả nợ đúng hạn cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện, tôi có nguyện vọng được Ngân hàng giảm một phần tiền lãi, gia hạn thời gian trả nợ gốc và lãi cho tôi để tôi sắp xếp trả nợ cho Ngân hàng.

* Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho VPBank toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tín dụng nêu trên , tạm tính đến ngày 13/7/2022 , khoản tiền này là : Nợ gốc : 12.497.626.243 đồng. Nợ lãi: 2.322.479.981 đồng (lãi trong hạn : 637.374.436 và lãi quá hạn: 1.685.105.545 đồng). Tổng cộng : 14.820.106.227 đồng (Bằng chữ : Mười bốn tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm hai mươi bảy đồng)

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 14/7/2022 theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày bà Nguyễn Thị Thanh T thực tế thanh toán hết nợ cho VPBank .

Trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, đề nghị xử lý tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 238, tờ bản đồ số 21, địa chỉ đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Thanh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020.

Đề nghị buộc bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý và giải quyết yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với bà Nguyễn Thị Thanh T, chỗ ở hiện tại: Số nhà A2 đường B2 phường C2, quận D2, TP. Đà Nẵng về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" là đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Phiên tòa hôm nay là lần thứ hai bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét về nội dung khởi kiện:

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2020, bà Nguyễn Thị Thanh T ký với Ngân hàng TMCP A- chi nhánh Đà Nẵng Hợp đồng cho vay số LN2007022532027 với các nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay : 12.750.000.000 đồng (bằng chữ : Mười hai tỷ , bảy trăm năm mươi triệu đồng) Thời hạn vay : tính từ ngày giải ngân tiền vay đến ngày 15/7/2045. Các kỳ hạn trả nợ : Gốc và lãi trả hàng tháng vào ngày 15 của tháng. Mục đích sử dụng vốn : Thanh toán tiền mua bất động sản . Lãi suất trong hạn : Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân đầu tiên là 8,9 % / năm . Trong khoảng thời gian 12 tháng kể từ ngày 29/7/2020 , lãi suất cho vay trong hạn là 8,9 % / năm . Sau khoảng thời gian như trên , lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng / lần vào các ngày 01/01 , 01/4 , 01/7 và 01/10 hàng năm . Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 29/7/2021 , ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày 01/10/2021 . Mức điều chỉnh được xác định bằng : Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 300 tháng được Bên ngân hàng công bố (được niêm yết tại website : www.vpbank.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh công biên độ 2,9 %/năm. Lãi suất quá hạn : Bằng 150 % mức lãi suất trong hạn. Lãi suất trong hạn

tính từ ngày 29/7/2021 theo Quyết định số 749/2020/QĐ-P.TGD ngày 26 tháng 10 năm 2020 v/v ban hành biểu lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với các khoản vay có TSBĐ dành cho KHCN là: 11,4%/năm, lãi suất quá hạn là 17,1%/năm được tính từ ngày 01/10/2021. Theo Quyết định số 255/2022/QĐ-P.TGD ngày 19 tháng 04 năm 2022 v/v ban hành biểu lãi suất cơ sở VND áp dụng đối với các khoản vay có TSBĐ dành cho KHCN thì kể từ ngày 01/7/2022 lãi suất trọng hạn là 8,9%/năm, lãi suất quá hạn là 17,7%/năm. Xét thấy việc giao kết Hợp đồng nói trên là đúng về chủ thể, nội dung Hợp đồng phù hợp với Luật các Tổ chức tín dụng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, bà Nguyễn Thị Thanh T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với VPBank theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng nêu trên nên kể từ ngày 15/4/2021. Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện, gửi thông báo đôn đốc nhưng bà Nguyễn Thị Thanh T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ quá hạn. Tính đến ngày 13/7/2022 bà T thanh toán cho Ngân hàng số tiền như sau : Gốc đã trả : 252.353.787 đồng; Lãi đã trả : 740.348.329 đồng. Tổng đã trả : 992.722.086 đồng.

Kể từ ngày 15/4/2021, bà T không thanh toán cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận với Ngân hàng là đã vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết trong Hợp đồng tín dụng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm tính đến ngày 13/7/2022 là : Nợ gốc : 12.497.626.243 đồng. Nợ lãi: 2.322.479.981 đồng (lãi trong hạn: 637.374.436 và lãi quá hạn: 1.685.105.545 đồng). Tổng cộng: 14.820.106.227 đồng (Bằng chữ : Mười bốn tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm hai mươi bảy đồng) và tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, quy định tại Điều 466, 468 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T có thể chấp cho Ngân hàng TMCP A: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 239 , tờ bản đồ số 21 , địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán , phường Hòa Minh , quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu / sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020. Việc thế chấp được xác định theo Hợp đồng thế chấp số 002820 ký ngày 28/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng , thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 238 , tờ bản đồ số 21 , địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán , phường Hòa Minh , quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020) . Việc thế chấp được xác định theo Hợp đồng thế chấp số 002820 ký ngày 28/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Hùng , thành phố Đà Nẵng, được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/4/2022 có nội dung: Tại thửa đất số 238, 239 tờ bản đồ 21, địa chỉ đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng có 01 công trình xây dựng là 01 căn biệt thự ba tầng

(có hình ảnh kèm theo). Theo thỏa thuận ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Đà Nẵng, tại khoản 2 Điều 1 quy định: “*Các bên xác nhận rằng trên thửa đất có thông tin nêu tại Khoản 1 Điều này hiện tại đang có công trình xây dựng sau đây: Căn nhà biệt thự tọa lạc tại địa chỉ Đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng. Diện tích sử dụng 596,5m², kết cấu: Tường xây, mái đúc, sàn đúc, nền gạch men, số tầng: 03 tầng, Công trình nêu trên sau đây được gọi chung là “Tài sản trên đất”;* Tại Điểm a khoản 3 Điều 1 thỏa thuận trên quy định “*bên thế chấp xác nhận và cam kết rằng toàn bộ Tài sản trên đất thuộc sở hữu riêng, toàn bộ của Bên thế chấp và không liên quan tới quyền sở hữu, sử dụng hay công sức, Tài sản đóng góp của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác*”; Tại Điểm d khoản 3 Điều 1 thỏa thuận trên quy định “*Trường hợp bên Ngân hàng tiến hành xử lý Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất theo quy định tại Hợp đồng thế chấp, bên Ngân hàng được quyền bán/xử lý đồng thời toàn bộ Tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với đất Tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý. Toàn bộ tiền thu được từ việc bán/xử lý các công trình trên đất theo quy định tại Điểm này sẽ được bên Ngân hàng sử dụng để thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính của bên thế chấp với bên Ngân hàng*”. Xét thấy thỏa thuận ngày 28/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Đà Nẵng là đúng quy định pháp luật, phù hợp với Điều 325 Bộ luật Dân sự, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, trong trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên, đồng thời toàn bộ Tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với đất để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp, quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật Dân sự.

[3] Về án phí: Bà T phải chịu 120.820.106 đồng (112.000.000đ + 0,1% x 14.820.106.227đ - 4.000.000.000đ) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.652.670 đồng (Sáu mươi triệu, sáu trăm năm mươi hai ngàn, sáu trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu số 0000473 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên bị đơn bà T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Ngân hàng đã tạm ứng chi phí này nên bị đơn bà T thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 322, 323, 325, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần A đối với bà Nguyễn Thị Thanh T về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Tuyên xử:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm tính đến ngày 13/7/2022 là: Nợ gốc: 12.497.626.243 đồng. Nợ lãi: 2.322.479.981 đồng (lãi trong hạn: 637.374.436 và lãi quá hạn: 1.685.105.545 đồng). Tổng cộng: 14.820.106.227 đồng (Bằng chữ : Mười bốn tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm hai mươi bảy đồng)

Kể từ ngày 14 tháng 7 năm 2022 cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị Thanh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số LN2007022532027 ngày 28/7/2020 nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xử lý tài sản thế chấp: Trong trường hợp bà Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp để thu hồi. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 239 , tờ bản đồ số 21 , địa chỉ thửa đất : Đường Trần Nguyên Đán , phường Hòa Minh , quận Liên Chiểu , thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu / sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 238, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: Đường Trần Nguyên Đán, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T (có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020). Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp trên, đồng thời toàn bộ Tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với đất để thu hồi nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thanh T thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần A có nghĩa vụ hoàn trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất , Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827357 do UBND quận Liên Chiểu, Tp Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 827356 do UBND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/10/2011, cập nhật số thửa đất và số tờ bản đồ mới ngày 27/7/2020 cho bà T.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 120.820.106 đ (Một trăm hai mươi triệu, tám trăm hai mươi ngàn, một trăm lẻ sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.652.670 đồng (Sáu mươi triệu, sáu trăm năm mươi hai ngàn, sáu trăm bảy mươi đồng) theo biên lai thu số 0000473 ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà T thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

3. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho nguyên đơn biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết kết quả xét xử tại nơi cư trú.

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:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Đặng Ngọc Hưng