TÒA ÁN NHÂN DÂN **Q. HẢI CHÂU - TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **59A**/2023/DS-ST
Ngày 20/7/2023
V/v*"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Ngọc Kinh Luân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xoa

Ông Nguyễn Văn Sanh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Minh Tâm - Thư ký Toà án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà*: Bà Hà Thị Thu Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 20/7/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 268/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 54/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐST- DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 02/2023/TB-TA ngày 27 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn*:* **Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB).** Trụ sở: 442 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến Phát – Chức vụ Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Xà Thị Bích Hà – Chức vụ: Chuyên viên. Địa chỉ liên hệ: 218 Bạch Đằng, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. có mặt

* Bị đơn*:* Ông **Trà Thanh H**, sinh năm 1979 và bà **Mai Thị K**, sinh năm 1981**.** Cùng địa chỉ: K33/22 N.T, phường H.T.Đ, quận H.C, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt không lý do

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hồ Quỳnh V**. Địa chỉ: 54 A.D.V, phường M.A, quận N.H.S, thành phố Đà Nẵng. vắng mặt không lý do

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp Tòa án ngày 26/10/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Xà Thị Bích Hà trình bày:

Ngày 10/5/2018, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 14.000.000.000 *(Mười bốn tỷ)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 262191859). Thời hạn vay: 180 tháng. Mục đích vay: Mua nhà, đất – Nhà ở - Cho vay để mua nhà ở và cho thuê tại địa chỉ Thửa 90, Tờ bản đồ 18, tổ 12, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 10,2%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ACB và ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K ký các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung như sau: Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.54.100518/SĐBS.01 ngày 06/8/2019 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Số tiền vay và Tài sản bảo đảm; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.54.100518/SĐBS.02 ngày 28/11/2020 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Trả nợ gốc và lãi; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.54.100518/SĐBS.03 ngày 23/01/2021 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Trả nợ gốc và lãi; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.54.100518/SĐBS.04 ngày 22/7/2021 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Trả nợ gốc và lãi.

Từ lúc giải ngân cho đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đã trả được 4.854.155.962 đồng (trong đó 1.245.218.000 đồng nợ gốc và 3.608.937.962 đồng nợ lãi).

Tính đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K còn nợ ACB số tiền 17.734.999.980 đồng (trong đó nợ gốc 12.754.782.000 đồng, lãi trong hạn

2.066.085.890 đồng, lãi quá hạn 2.773.525.284 đồng, phạt chậm trả 140.606.806 đồng).

Ngày 30/01/2019, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 2.000.000.000 *(Hai tỷ)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 277452409). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Sản xuất kinh doanh – Vốn cố định – đầu tư bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh, dịch vụ - Cho vay để mua bất động sản tại thửa 237, tờ bản đồ 41, K40/32 Đặng Vũ Hỷ, tổ 28B, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 10,3%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ACB và ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K ký các Hợp đồng sửa đổi, bổ sung như sau: Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.2008.300119/SĐBS.01 ngày 06/8/2019 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Số tiền vay còn 594.977.246 đồng và Tài sản bảo đảm; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số TPC.CN.2008.300119/SĐBS.02 ngày 28/11/2020 sửa đổi, bổ sung về điều khoản Trả nợ gốc và lãi.

Từ lúc giải ngân cho đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đã trả được 1.822.892.834 đồng (trong đó 1.596.095.625 đồng nợ gốc và 226.797.209 đồng nợ lãi).

Tính đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K còn nợ ACB số tiền 500.378.328 đồng (trong đó nợ gốc 403.904.375 đồng, lãi trong hạn 11.741.417 đồng, lãi quá hạn 83.361.964 đồng, phạt chậm trả 1.370.572 đồng).

Ngày 21/4/2020, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 500.000.000 *(Năm trăm triệu đồng)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 307477439. Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Cho vay để ổn định đời sống gia đình trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 8,5%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03

tháng/lần; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Từ lúc giải ngân cho đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đã trả được 89.183.413 đồng (trong đó 16.032.000 đồng nợ gốc và 73.151.413 đồng nợ lãi).

Tính đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K còn nợ ACB số tiền 605.170.500 đồng (trong đó nợ gốc 483.968.000 đồng, lãi trong hạn 14.325.639 đồng, lãi quá hạn 105.213.479 đồng, phạt chậm trả 1.663.382 đồng).

Ngày 18/5/2020, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 500.000.000 *(Năm trăm triệu đồng)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 và khế ước nhận nợ số 02 (số tài khoản vay 309341609). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Cho vay để ổn định đời sống gia đình trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 8,5%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Từ lúc giải ngân cho đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đã trả được 89.183.413 đồng (trong đó 16.032.000 đồng nợ gốc và 73.151.413 đồng nợ lãi).

Tính đến ngày 20/7/2023, ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K còn nợ ACB số tiền 605.170.500 đồng (trong đó nợ gốc 483.968.000 đồng, lãi trong hạn 14.325.639 đồng, lãi quá hạn 105.213.479 đồng, phạt chậm trả 1.663.382 đồng)

- Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TPC.BĐCN.101.100518 ngày 10 tháng 5 năm 2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho đến nay, ông H và bà K đã liên tiếp vi phạm các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 20/7/2023, ông H và bà K đã thanh toán số tiền gốc là 2.873.377.625 đồng, tiền lãi: 3.982.037.997 đồng.

Tổng dư nợ tạm tính của ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đến ngày 20/7/2023 tại Ngân hàng là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng).

Do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Á Châu toàn bộ số nợ trên và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 và các Khế ước nhận nợ kể từ ngày 21/7/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K không thanh toán thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất tại 82 An Hải Đông 1, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K để đảm bảo thi hành án.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Trà Thanh H vắng mặt và không có ý kiến trình bày tại Tòa án về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản tự khai ngày 30/3/2023 bà Mai Thị K trình bày: bà K và ông H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Á Châu vay số tiền 17.541.088.153 đồng. Mục đích vay: Để bà K và ông H bổ sung vốn lưu động mua bất động sản. Thời hạn cho vay; Lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn đều đúng như các Hợp đồng tín dụng đã kí kết.

Để đám bảo nợ vay bà K và ông H đã thế chấp tài sản là căn nhà tại 82 An Hải Đông 1, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K. Nay Ngân hàng khởi kiện ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K tạm tính là 17.541.088.153 đồng, trong đó nợ gốc là 14.126.622.375 đồng và lãi là 3.414.465.778 đồng thì bà K mong muốn Ngân hàng xem xét được miễn khoản nợ chậm trả, nợ lãi quá hạn và ½ nợ lãi trong hạn.

- Tại bản tự khai ngày 16/5/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Quỳnh V trình bày: Ông là người thuê nhà tại 82 An Hải Đông 1, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng của bà Mai Thị K và ông Trà Thanh H, tài sản nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng. Trong trường hợp bà K,

ông H không trả hết nợ dẫn đến phát mãi tài sản thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại phiên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã được đảm bảo thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt hai lần tại phiên tòa mà không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định.

- Về nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay và các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 91 Luật tổ chức tín dụng, Điều 299, khoản 7 Điều 323, Điều 463, 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á Châu. Buộc ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/7/2023 tại Ngân hàng là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng). Đồng thời ông H và bà K phải tiếp tục thực hiện trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 21/7/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là Trà

Thanh h, bà Mai Thị k và người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Quỳnh v vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên tòa hôm nay, bà Xà Thị Bích Hà đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á Châu, buộc ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải thanh toán số tiền còn nợ là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng) *(tạm tính đến ngày 20/7/2023)*, tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 kể từ ngày 21/7/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K không thanh toán thì đề nghị xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

XĐt yªu cÇu cña nguyên đơn th× thÊy: Ngày 10/5/2018, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 14.000.000.000 *(Mười bốn tỷ)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 262191859). Thời hạn vay: 180 tháng. Mục đích vay: Mua nhà, đất – Nhà ở - Cho vay để mua nhà ở và cho thuê tại địa chỉ Thửa 90, Tờ bản đồ 18, tổ 12, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 10,2%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm. Kỳ trả nợ gốc: 11/5/2023.

Ngày 30/01/2019, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 2.000.000.000 *(Hai tỷ)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 277452409). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Sản xuất kinh doanh – Vốn cố định – đầu tư bất động sản làm địa điểm sản xuất, kinh doanh,

dịch vụ - Cho vay để mua bất động sản tại thửa 237, tờ bản đồ 41, K40/32 Đặng Vũ Hỷ, tổ 28B, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 10,3%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm

Ngày 21/4/2020, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 500.000.000 *(Năm trăm triệu đồng)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 và khế ước nhận nợ số 01 (số tài khoản vay 307477439. Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Cho vay để ổn định đời sống gia đình trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 8,5%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K tại Ngân hàng nêu trên là nhà ở và đất ở địa chỉ tại 82 An Hải Đông 1, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vào ngày 08/5/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TPC.BĐCN.101.100518 ngày 10/5/2018.

Ngày 18/5/2020, Ngân hàng TMCP Á Châu đã cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vay vốn với số tiền 500.000.000 *(Năm trăm triệu đồng)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020 và khế ước nhận nợ số 02 (số tài khoản vay 309341609). Thời hạn vay: 120 tháng. Mục đích vay: Tiêu dùng có tài sản bảo đảm – Cho vay để ổn định đời sống gia đình trong giai đoạn bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Phương thức cho vay: Cho vay từng lần. Lãi trong hạn: 8,5%/năm, cố định trong 12 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn áp dụng tại thời điểm quá hạn; Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

- Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K tại Ngân hàng nêu trên là nhà ở và đất ở địa chỉ tại 82 An Hải Đông 1, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vào ngày 08/5/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TPC.BĐCN.101.100518 ngày 10/5/2018.

Các Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên là tự nguyện, các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là hợp pháp, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên ràng buộc các bên tham gia ký kết phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng cho đến ngày 20/7/2023, ông H và bà K đã liên tiếp vi phạm các kỳ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng. Tạm tính đến ngày 20/7/2023, ông H và bà K mới thanh toán số tiền gốc là 2.873.377.625 đồng, tiền lãi: 3.982.037.997 đồng.

Dư nợ tạm tính của ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đến ngày 20/7/2023 tại Ngân hàng là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng).

Do ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/7/2023 là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng) là phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật tổ chức tín dụng, Điều 463 và 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 21/7/2023 trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số

TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020.

[2.2] Về xử tµi s¶n thÕ chÊp: Tr-êng hîp ông Trà Thanh H, bà Mai Thị K kh«ng tr¶ sè tiÒn nªu trªn th× tµi s¶n thÕ chÊp lµ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vào ngày 08/5/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TPC.BĐCN.101.100518 ngày 10/5/2018 sÏ ®-îc xö lý theo §iÒu 299 và khoản 7 Điều 323 cña Bộ luật dân sự ®Ó ®¶m b¶o thi hµnh ¸n.

Trường hợp ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K thanh toán nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vào ngày 08/5/2018.

[3] VÒ ¸n phÝ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K ph¶i chÞu ¸n phÝ dân sự s¬ thÈm theo giá ngạch của 19.445.719.308 đồng là 112.000.000 đồng + (0,1% x 15.445.719.308 đồng) = 127.445.719 đồng. Hoàn trả tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP Á Châu.

[4] Về chi phí tố tụng: Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Á Châu đã nộp tạm ứng nên buộc ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền 5.000.000 đồng.

V× c¸c lÏ trªn;

QUYÕT §ÞNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, 299, 320, 323; 463 466 Bộ luật dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại Cổ phần Á Châu đối với đối với ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Xử:

1. Xử: Buộc ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải trả cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền tính đến ngày 20/7/2023 là 19.445.719.308 đồng. Trong đó nợ gốc: 14.126.622.375 đồng; nợ lãi: 5.319.096.933 đồng (lãi trong hạn: 2.106.478.585 đồng, lãi quá hạn: 3.067.314.206 đồng, phạt chậm trả lãi 145.304.142 đồng).

Lãi tiếp tục được tính từ ngày 21/7/2023 trên số nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn mà các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.54.100518 ngày 10/5/2018; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.2008.300119 ngày 30/01/2019; Hợp đồng tín dụng số TPC.CN.1284.200420 ngày 20/4/2020.

Trường hợp Công ty Cổ phần Lê Hoàng Land không thanh toán được nợ thì tài sản thế chấp để bảo đảm nợ vay là Tr-êng hîp ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K kh«ng thanh toán được sè nợ nªu th× tµi s¶n thÕ chÊp lµ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017, cập nhật chuyển nhượng cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K vào ngày 08/5/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số TPC.BĐCN.101.100518 ngày 10/5/2018 sÏ ®-îc xö lý theo §iÒu 299 và khoản 7 Điều 320 cña Bé luËt d©n sù ®Ó ®¶m b¶o thi hµnh ¸n.

Trường hợp ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K thanh toán nợ xong cho Ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại cho ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 117914, số vào sổ CTs 135468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/8/2017.

2. ¸n phÝ dân sự s¬ thÈm: ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K ph¶i chÞu là 127.445.719 đồng. Hoµn tr¶ cho Ngân hàng TMCP Á Châu sè tiÒn 62.770.544 đồng t¹m øng ¸n phÝ dân sự s¬ thÈm mµ Ngân hàng TMCP Á Châu ®· nép t¹i Chi côc thi hµnh ¸n dân sự quËn H¶i Ch©u, thµnh phè §µ N½ng theo biªn lai thu sè 0006894 ngµy 18 th¸ng 11 n¨m 2023.

3. Về chi phí tố tụng:

- Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải chịu. Do Ngân hàng TMCP Á Châu đã nộp tạm ứng nên buộc ông Trà Thanh H và bà Mai Thị K phải trả lại cho Ngân hàng TMCP Á Châu số tiền 5.000.000 đồng.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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.

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

Đặng Ngọc Kinh Luân

Nơi nhận:
- *VKSND quận Hải Châu;*
- *CCTHADS quận Hải Châu;*
- *Những người tham gia tố tụng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*