

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 36/2023/DS-ST
Ngày 03 tháng 7 năm 2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đặng Ngọc Cường**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Trung Nam** và bà **Lê Thị Nhó**.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Ngọc Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2023, 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 250/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ: Số B đường L, quận B, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Hải B, chức danh: Phó Giám đốc N Chi nhánh T; địa chỉ liên hệ: Số C đường L, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định ủy quyền thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng và thi hành án số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc N và Giấy ủy quyền số: 124/GUQ-NHNo.TCNĐN ngày 09/11/2022 của Giám đốc N Chi nhánh T), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Hồng X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số E đường T, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần C, sinh năm 1974, địa chỉ: Số H đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng, (vắng mặt có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N có cho vay đối với bà Lê Thị Hồng X theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/3/2018, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay trong hạn là 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

+ Số tiền cho vay là 4.200.000.000đ;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Mua đất xây dựng nhà ở;

+ Dư nợ cho vay đến ngày 10/11/2022 (số tiền gốc) là 3.700.000.000đ;

+ Lãi vay tính đến ngày 10/11/2022 là 482.621.917đ;

* Cụ thể đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/03/2018: Bà Lê Thị Hồng X đã trả được 500.000.000 đồng tiền gốc và đã trả lãi đến ngày 12/05/2021 với tổng số tiền lãi 1.049.745.206 đồng; tổng số tiền còn nợ (gốc và lãi) Ngân hàng tính đến ngày 10/11/2022 là: 4.182.621.917 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019, thời hạn vay 120 tháng, lãi suất vay trong hạn là 9,0%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

+ Số tiền cho vay là: 3.300.000.000 đồng, dư nợ đến ngày 10/11/2022 số tiền gốc là 3.150.000.000 đồng;

+ Mục đích sử dụng vốn vay: Mua đất xây dựng nhà ở;

+ Lãi vay tính đến 10/11/2022 là 473.942.466;

* Cụ thể đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019: Bà Lê Thị Hồng X đã trả được 150.000.000 đồng tiền gốc và đã trả lãi đến ngày 28/02/2021 với tổng số tiền lãi 528.725.343 đồng. Tổng số tiền còn nợ Ngân hàng tính đến ngày 10/11/2022 là: 3.623.942.466 đồng

- Để đảm bảo cho khoản vay thì bà X đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 36, tờ bản đồ số: 55, địa chỉ: Số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số: BA620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27 tháng 01 năm 2010, số vào sổ: CH00104, đứng tên Lê Thị Hồng X. Việc thế chấp được thực hiện theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản GLTĐ số: 135/HĐTC-2018 ngày 20/03/2018, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp QSDĐ và tài sản GLTĐ số: 166/HĐBS ngày 08/5/2019.

Trong quá trình vay vốn, xét thấy khách hàng gặp khó khăn về tài chính do tình hình dịch bệnh Covid kéo dài, để tháo gỡ khó khăn N đã cơ cấu điều chỉnh trả nợ lãi cho khách hàng; tuy nhiên nhiều lần đôn đốc, hỗ trợ khách hàng trong việc trả nợ theo đúng cam kết đã ký trong hợp đồng tín dụng, nhưng bà Lê Thị Hồng X vẫn không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng theo cam kết.

Bà Lê Thị Hồng X cũng đã có cam kết tại các biên bản làm việc ngày 15/03/2022, ngày 25/04/2022 và gần nhất là ngày 20/07/2022, tuy nhiên đến nay bà X vẫn không thực hiện theo đúng các cam kết tại các biên bản làm việc trên. Đến nay, bà X vẫn không thanh toán tiền gốc và lãi cho Ngân hàng. Do đó, phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lê Thị Hồng X phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền theo 02 Hợp đồng tín dụng là 7.829.407.123đ. Trong đó: Nợ gốc là 6.850.000.000đ; Nợ lãi là 979.407.123đ (tạm tính đến ngày 19/02/2023). Và yêu cầu tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã nêu trên, kể từ ngày 20/02/2023 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho A.

- Trường hợp bà Lê Thị Hồng X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/01/2010, đứng tên bà Lê Thị Hồng X.

** Trong bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:*

Tôi xác nhận lời trình bày của đại diện nguyên đơn về quan hệ tín dụng giữa hai bên và số tiền còn nợ lại của Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/5/2019 và Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/3/2018 là đúng. Trong quá trình vay vốn vì suốt thời gian dịch bệnh covid, việc kinh doanh căn hộ của tôi phải đóng cửa, tôi không có thu nhập nên không có khả năng thanh toán theo đúng thời hạn đã cam kết cho Ngân hàng được.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu tôi thanh toán tiền nợ vay thì tôi đồng ý trả nợ nhưng tôi đề nghị thanh toán tiền nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 tính đến ngày 19/02/2023 là 426.240.000đ vào ngày 15/3/2023, còn số tiền gốc và tiền lãi còn lại mà Ngân hàng yêu cầu thì tôi đồng ý trả nợ nhưng đề nghị đến ngày 31/12/2023 sẽ thanh toán đủ cho Ngân hàng.

Nhà và đất tại địa chỉ B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng hiện nay do tôi quản lý, sử dụng. Trường hợp, tôi vi phạm cam kết trả nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/01/2010.

** Trong bản tự khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần C trình bày:*

Năm 2021, tôi có thuê ngôi nhà 261 đường Ô của bà Lê Thị Hồng X để kinh doanh sửa chữa xe máy. Từ lúc thuê cho đến nay tôi không thay đổi và không xây dựng gì thêm chỉ lắp đặt dụng cụ sửa xe máy. Việc bà X thế chấp nhà vay vốn tại Ngân hàng tôi không liên quan, đề nghị Tòa án xem xét việc thuê nhà của tôi đến năm 2024.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng đã xác định Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn phải trả số tiền còn nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

XÉT THẤY

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn bà Lê Thị Hồng X là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng được thực hiện tại địa bàn quận T và nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Thanh Khê giải quyết vụ án là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm b, g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông Trần C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt ông Trần C.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng N và bà Lê Thị Hồng X có ký kết 02 hợp đồng tín dụng, cụ thể là Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/3/2018 và Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019. Các hợp đồng này được ký kết hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên được thừa nhận và bảo vệ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà Lê Thị Hồng X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán về tiền lãi hàng tháng và trả gốc khi khoản nợ đến hạn. Theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng thì bà X có nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi đến hạn nhưng bà X đã không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết. Cụ thể đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/03/2018, bà Lê Thị Hồng X đã trả được 500.000.000 đồng tiền gốc và đã trả lãi đến ngày 12/05/2021 với tổng số tiền lãi

1.049.745.206 đồng; đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019, bà X đã trả được 150.000.000 đồng tiền gốc và đã trả lãi đến ngày 28/02/2021. Đến nay, các hợp đồng tín dụng nêu trên đã quá thời hạn trả nợ gốc và lãi. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng bà X vẫn chưa thực hiện. Như vậy, bà X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, vi phạm các hợp đồng tín dụng đã ký kết, là người có lỗi trong việc chậm thanh toán tiền nợ. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc đề nghị Tòa án buộc bà X trả số tiền còn nợ là phù hợp quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà X thừa nhận khoản nợ gồm nợ gốc và nợ lãi đối với Ngân hàng nhưng cho rằng do do dịch bệnh Covid nên việc kinh doanh khó khăn, không có tiền trả đúng hạn cho Ngân hàng, bà X yêu cầu được trả dần số nợ vào tháng 12.2023 nhưng ngân hàng không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

Tính đến ngày 30/6/2023, bà X còn nợ Ngân hàng N số tiền tổng cộng là 8.095.326.301 đồng, trong đó tiền gốc là 6.850.000.000 đồng và tiền lãi là 1.245.326.301 đồng. Hội đồng xét xử buộc bà X có nghĩa vụ trả số nợ trên cho Ngân hàng.

[4] Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà X dùng tài sản thuộc sở hữu của mình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/01/2010, đứng tên bà Lê Thị Hồng X để thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế số 135/HĐTC-2018 ngày 20.3.2018 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 166/HĐBS ngày 06/5/2019. Trong trường hợp bà Lê Thị Hồng X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì tài sản thế chấp nêu trên sẽ được xử lý theo Điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

Đối với giao dịch thuê nhà của ông Trần C với bà Lê Thị Hồng X sẽ được xử lý khi có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Hồng X phải chịu theo quy định của pháp luật: $112.000.000đ + (0,1\% \times 4.095.326.301đ) = 116.095.000đ$;

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị Hồng X.

2. Căn cứ các Điều 463, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

* **Xử** : Buộc bà Lê Thị Hồng X phải trả cho Ngân hàng N số tiền tổng cộng **8.095.326.301** đồng (*Tám tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm linh một đồng*), trong đó tiền gốc là **6.850.000.000** đồng (*Sáu tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền lãi đến ngày 30.6.2023 là **1.245.326.301** đồng (*một tỷ, hai trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi sáu ngàn, ba trăm linh một đồng*), cụ thể:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/03/2018 là **3.700.000.000** đồng tiền gốc và **590.915.342** đồng tiền lãi tính đến 30.6.2023;

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019 là **3.150.000.000** đồng tiền gốc và **654.410.959** đồng tiền lãi tính đến ngày 30.6.2023;

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 01/7/2023 trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng số 2015LAV201800168 ngày 21/03/2018 và hợp đồng tín dụng số 2015LAV201900225 ngày 17/05/2019.

Khi bà Lê Thị Hồng X thanh toán xong khoản nợ trên thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại cho bà X Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/01/2010, đứng tên bà Lê Thị Hồng X.

* **Về xử lý tài sản thế chấp**: Trong trường hợp bà Lê Thị Hồng X không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 55, tại địa chỉ số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 620495 do Ủy ban nhân dân quận C cấp ngày 27/01/2010 đứng tên bà Lê Thị Hồng X sẽ được xử lý theo Điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

- Nhà có cấu trúc: Nhà cấp 4, tường xây, mái tôn nền gạch hoa, diện tích xây dựng 100,5m² ;

- Tứ cận như sau:

+ Tây giáp đường Ô;

+ Nam giáp nhà số 263 đường Ô;

+ Bắc giáp nhà bà L;

+ Đông giáp nhà dân.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là **116.095.000** đồng (*Một trăm mười sáu triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng*), bà Lê Thị Hồng X phải chịu. Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng N **57.903.000** đồng (*Năm mươi bảy triệu chín trăm linh ba ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 8542 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai, nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- VKSND Q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Ngọc Cường