TÒA ÁN NHÂN DÂN Q. LIÊN CHIỂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số 08/2024/DS-ST
Ngày 27.3.2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Mỹ Hạnh

2. Ông Ngô Văn Khanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lương Thị Thanh Dung - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Bà Dương Thị Phương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1; Trụ sở: B L, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lâm Huy T - Chức vụ: Chuyên viên Phòng xử lý nợ miền B - Trung tâm Xử lý nợ - Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1; địa chỉ: A N, quận H, thành phố Đà Nẵng (*Theo Giấy uỷ quyền số 181/2023/UQ -HĐQT.NCB ngày 27 tháng 11 năm 2023 và Giấy ủy quyền số 873/2023/GUQ-BĐH.NCB ngày 15 tháng 12 năm 2023*), (*Có mặt*).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc Q - Sinh năm 1990; nơi cư trú: 44/41/2 đường Đ, tổ E, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: B N, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; (*Vắng mặt, không có lý do*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 03 tháng 11 năm 2023 và tại Bản trình bày ý kiến ngày 31 tháng 01 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn *(- Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 (viết tắt là Ngân hàng Q1)*) trình bày:

Ông Nguyễn Khắc Q có vay của Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ - Phòng G số tiền 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*) theo Hợp đồng cho vay số 92/2022/HĐCV-9356 ngày 03 tháng 8 năm 2022, mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại tổ D, phường H, thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất vay: Kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 03 tháng 8 năm 2023 là 8,79%/năm. Cùng ngày, ông Q đã ký Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/92/2022/HĐCV-9356.

Để đảm bảo khoản vay, ông Q đã thế chấp quyền sử dụng đất và lợi ích phát sinh từ tài sản thửa đất số 223, tờ bản đồ số 222, địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 272259 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 18 tháng 3 năm 2021 cho bà Nguyễn Thị Thu H, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Q ngày 24 tháng 6 năm 2022, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92/2022/HĐTC-9356 ngày 03 tháng 8 năm 2022. Tài sản đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 tại quận L.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q chỉ trả cho Ngân hàng được số tiền 68.991.333 đồng, bao gồm: Nợ gốc 22.169.022 đồng và nợ lãi 46.822.311 đồng, ngày trả nợ cuối cùng là ngày 25 tháng 3 năm 2023. Từ ngày 25 tháng 4 năm 2023, ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay thành khoản nợ quá hạn. Do vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q trả số tiền nợ 985.336.845 đồng (*Chín trăm tám mươi lăm triệu ba trăm ba mươi sáu ngàn tám trăm bốn mươi lăm đồng*), trong đó nợ gốc 927.830.978 đồng và nợ lãi 57.505.867 đồng tính đến ngày 28 tháng 9 năm 2023; buộc ông Q tiếp tục trả lãi theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp, ông Q không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì đề nghị Tòa án tuyên phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Q trả cho ngân hàng số tiền nợ gốc trong hạn 886.660.000 đồng, nợ gốc quá hạn 41.170.978 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử (- *Ngày 27 tháng 3 năm 2024*) gồm: Lãi trên dư nợ gốc trong hạn 115.160.525 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 3.991.708 đồng và lãi chậm trả lãi 5.266.647 đồng, tổng cộng cả gốc và lãi là 1.052.249.859 đồng. Các nội dung khác vẫn giữ nguyên theo đơn khởi kiện.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Nguyễn Khắc Q không có ý kiến trình bày gửi đến Toà án; không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải. Tại phiên toà, ông Q vắng mặt lần hai, không có lý do.

* Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 222, địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, xác

định: Trên diện tích đất đã thế chấp, có ngôi nhà đang xây dựng phần thô trên toàn bộ diện tích đất, có cấu trúc tường xây gạch ống, chưa lợp mái.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu phát biểu: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 48; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo các bên đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ, việc hỏi và tranh tụng tại phiên tòa được tiến hành khách quan, đúng trình tự theo quy định tại Mục 3 Chương XIV Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70 và 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70 và 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử. Bị đơn tiếp tục trả lãi theo thoả thuận tại hợp đồng tín dụng từ ngày xét xử cho đến khi thanh toán xong nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì xử lý tài sản đã thế chấp theo quy định tại các điều 317, 318 và 323 Bộ luật Dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn - ông Nguyễn Khắc Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q1, Hội đồng xét xử thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do Ngân hàng cung cấp có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 03 tháng 8 năm 2022, ông Nguyễn Khắc Q có vay của Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ - Phòng G số tiền 950.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay số 92/2022/HĐCV-9356 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/92/2022/HĐCV-9356, mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại tổ D, phường H, thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất trong hạn: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 03 tháng 8 năm 2023 là 8,79%/năm, lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất vay = Lãi suất cơ sở + 3,5%/năm; lãi quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm; phương thức thanh toán: Trả lãi vay vào ngày 25 hàng tháng tính từ ngày

trả lãi vay đầu tiên - ngày 25 tháng 8 năm 2022, trả gốc 01 tháng/kỳ bắt đầu từ ngày 25 tháng 5 năm 2022 với số tiền 3.167.000 đồng trong vòng 300 kỳ.

Hợp đồng tín dụng được kí kết theo sự tự nguyện của các bên và tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đã ký giữa Ngân hàng Q1 - Chi nhánh Đ - Phòng G và ông Nguyễn Khắc Q là hợp pháp, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch, xác định ông Q còn nợ của Ngân hàng số tiền 1.052.249.859 đồng, trong đó: Nợ gốc trong hạn 886.660.000 đồng, nợ gốc quá hạn 41.170.978 đồng, lãi trên dư nợ gốc trong hạn 115.160.525 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 3.991.708 đồng và lãi chậm trả lãi 5.266.647 đồng.

Đến nay, mặc dù chưa hết thời hạn thanh toán, nhưng ông Q đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi hàng tháng được quy định tại Mục 8 của Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ đã ký. Do ông Q đã vi phạm nghĩa vụ của bên vay tài sản về thời hạn thanh toán nợ được quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Q1, buộc ông Q phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử (- Ngày 27 tháng 3 năm 2024) là 1.052.249.859 đồng, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu là hoàn toàn có cơ sở, đúng quy định của pháp luật.

Lãi được tiếp tục tính từ ngày 28 tháng 3 năm 2024 theo mức lãi suất do Ngân hàng Q1 và ông Q đã thỏa thuận tại hợp đồng cho vay và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ trên số tiền nợ chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92/2022/HĐTC-9356 ngày 03 tháng 8 năm 2022 đã được công chứng tại Văn phòng C và được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự và Điều 95 Luật đất đai nên có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản thế chấp. Phần tài sản là nhà ở đang xây dựng phần thô trên toàn bộ diện tích đất, có cấu trúc tường xây gạch ống, chưa lợp mái, cũng thuộc tài sản thế chấp theo thoả thuận tại Điều 9 của Hợp đồng thế chấp.

Do vậy, trường hợp ông Q không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 222, địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 272259 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 18 tháng 3 năm 2021 cho bà Nguyễn Thị Thu H, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Q ngày 24 tháng 6 năm 2022 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở đang xây dựng phần thô trên toàn bộ diện tích đất, có cấu trúc tường xây gạch ống, chưa lợp mái, sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng.

[3] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - ông Nguyễn Khắc Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng + 3% x 1.052.249.859 đồng - 800.000.000 đồng) = 43.567.496 đồng (*Bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu đồng*) theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số

326/2016/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.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) ông Nguyễn Khắc Q phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 299, 323, 463, 466 và 468 Bộ luật Dân sự; Điều 95 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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; Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 227, các điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 đối với ông Nguyễn Khắc Q về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Xử: Buộc ông Nguyễn Khắc Q phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử *(- Ngày 27 tháng 3 năm 2024*) là 1.052.249.859 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm năm mươi chín đồng), trong đó: Nợ gốc trong hạn 886.660.000 đồng, nợ gốc quá hạn 41.170.978 đồng, lãi trên dư nợ gốc trong hạn 115.160.525 đồng, lãi trên dư nợ gốc quá hạn 3.991.708 đồng và lãi chậm trả lãi 5.266.647 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ. 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 bên phải thi hành án phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp ông Nguyễn Khắc Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì xử lý phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 223, tờ bản đồ số 222, địa chỉ: Tổ D, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DA 272259 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 18 tháng 3 năm 2021 cho bà Nguyễn Thị Thu H, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc Q ngày 24 tháng 6 năm 2022 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở đang xây dựng phần thô trên toàn bộ diện tích đất, có cấu trúc tường xây gạch ống, chưa lợp mái theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 92/2022/HĐTC-9356 ngày 03 tháng 8 năm 2022 để thu hồi trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp ông Q thanh toán xong nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với

đất số DA 272259 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 18 tháng 3 năm 2021 cho ông Q.

2. Án phí dân sự sơ thẩm là 43.567.496 đồng (*Bốn mươi ba triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn bốn trăm chín mươi sáu đồng*) ông Nguyễn Khắc Q phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 tiền tạm ứng án phí 20.780.053 đồng (*Hai mươi triệu bảy trăm tám mươi ngàn không trăm năm mươi ba đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0002430 ngày 16 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) ông Nguyễn Khắc Q phải chịu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Q1 đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*Đã chi xong*). Ông Q hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Q2 tiền 3.000.000 đồng.

Nguyên đơn 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 nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Q.Liên Chiểu;*
- *Chi cục THADS Q.Liên Chiểu;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Nguyễn Thị Thanh Thuỷ