

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DIÊN KHÁNH
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST
Ngày 14 - 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 HUYỆN DIÊN KHÁNH - TỈNH KHÁNH HÒA**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Sương
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Tấn Hiệp
Ông Phạm Hùng Cường
- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Đình Vân Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh - Khánh Hòa.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh tham gia phiên tòa: Bà Thái Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 12/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (VIB)
Địa chỉ: Tầng 1 và tầng 2, Tòa nhà S, 111A P, phường B, quận 1, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh T, sinh năm 1996, cán bộ Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà P, số 26 U, phường 25, quận B, thành phố H (Giấy ủy quyền ngày 22/5/2023). Ông T có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Quốc Đ, sinh năm 1991
Địa chỉ: Thôn 03, xã Diên Phú, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa
Ông Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nộp ngày 18/11/2022; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q - ông Phan Thanh T trình bày:

Ngày 06/8/2020, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh N và ông Lê Quốc Đ ký Hợp đồng tín dụng số: ...2801.20, với nội dung ngân hàng cho ông Đ vay số tiền 410.000.000 đồng. Mục đích vay để bù đắp tiền cho người thân mua bất động sản

tại thửa đất số: 84, tờ bản đồ số: 28, địa chỉ: thôn Võ T, xã Vĩnh L, thành phố N, tỉnh K. Thời hạn vay: 360 tháng; lãi suất vay tại thời điểm giải ngân: 11,9%/năm. Lãi suất này sẽ được ngân hàng chủ động điều chỉnh 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng biên độ 3,5%/năm; Hoàn trả khoản tín dụng gốc vào ngày 10 hàng tháng; kỳ trả gốc đầu tiên là ngày 10/9/2020; số tiền trả mỗi kỳ 1.139.000 đồng, số còn lại trả vào cuối kỳ; trả lãi hàng tháng, vào ngày 10, ngày trả nợ lãi đầu tiên là ngày 10/9/2020; trả phí theo quy định của ngân hàng từng thời kỳ. Ngày 07/8/2020, ngân hàng đã giải ngân cho ông Đ theo đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số: 8812801(1).20 với số tiền 410.000.000 đồng theo đúng yêu cầu của khách hàng và phù hợp với hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay trên là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: ..., tờ bản đồ số 28, địa chỉ: thôn Võ T, xã Vĩnh L, thành phố N, tỉnh K, tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4, diện tích sàn khoảng 60m², kết cấu: mái ngói, tường gạch, sàn gỗ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS ...020, số vào sổ cấp GCN: CS...99 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 26/9/2019. Ngày 02/7/2020, cập nhật chủ sở hữu đứng tên ông Lê Quốc Đ. Tài sản này được thế chấp tại ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số: 193.20.402 ngày 06/8/2020, công chứng số: 13823, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trung Tâm công chứng ngày 07/8/2020 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: ...6919.20.402.HĐSP ngày 06/8/2020. Việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn từ ngày 10/02/2022. Tuy nhiên, để thuận lợi cho ông Đ trả nợ nên đến ngày 21/6/2022, ngân hàng mới gửi thông báo cho ông Đ về việc khoản nợ của ông Đ đã quá hạn và ngân hàng đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 26/6/2022. Đến nay, ông Đ đã thanh toán cho ngân hàng tổng số tiền: 87.594.423 đồng, trong đó: nợ gốc 19.488.710 đồng và lãi 68.105.713 đồng và còn nợ ngân hàng số tiền tính đến ngày 14/7/2023 là: 488.264.820 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi đồng), trong đó: nợ gốc là: 390.511.290 đồng, nợ lãi trong hạn là: 20.722.242 đồng, nợ lãi quá hạn là: 74.567.328 đồng và lãi chậm trả là 2.180.093 đồng. Nay, ngân hàng yêu cầu ông Đ trả toàn bộ số tiền nợ trên và tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 15/7/2023 cho đến khi ông Đ thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng đã ký với ngân hàng.

Trường hợp ông Đ không trả nợ hoặc trả không hết nợ thì ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp hoặc đề nghị cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thủ tục xử lý tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: ..., tờ bản đồ số: 28, địa chỉ: thôn Võ T, xã Vĩnh L, thành phố N, tỉnh K, tài sản gắn liền trên đất là 01 căn nhà cấp 4, diện tích sàn khoảng 60m², kết cấu: mái ngói, tường gạch, sàn gỗ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS ...020, số vào sổ cấp GCN: CS...99 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 26/9/2019. Ngày

02/7/2020, cập nhật chủ sở hữu đứng tên ông Lê Quốc Đ và bao gồm nhưng không giới hạn các vật phụ, hoa lợi, lợi tức, các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp, tài sản hay tiền đền bù, bồi thường của cơ quan nhà nước hoặc bên thứ ba bất kì và toàn bộ các quyền, quyền lợi theo hợp đồng bảo hiểm ký giữa ông Lê Quốc Đ và công ty bảo hiểm bất kỳ được ngân hàng chấp thuận. Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của ông Lê Quốc Đ đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với ngân hàng. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng. Sau khi ông Đ trả hết nợ cho ngân hàng, thì ngân hàng trả lại cho ông Đ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông.

- Bị đơn ông Lê Quốc Đ vắng mặt, không có lời khai.

- Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Diên Khánh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho Ngân hàng số tiền còn nợ tính đến ngày 14/7/2023 là: 488.264.820 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi đồng), trong đó: nợ gốc là: 390.511.290 đồng, nợ lãi trong hạn là: 20.722.242 đồng, nợ lãi quá hạn là: 74.567.328 đồng và lãi chậm trả là 2.180.093 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả các khoản lãi phát sinh tính từ ngày 15/7/2023 theo Hợp đồng tín dụng số: 8812801.20 ngày 06/8/2020 cho đến khi trả hết nợ gốc cho Ngân hàng. Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ thì tài sản đã thế chấp sẽ được xử lý để Ngân hàng thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

- Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Quốc Đ có hộ khẩu thường trú tại: thôn 3, xã D, huyện D, tỉnh K thanh toán cho ngân hàng số tiền vay còn nợ theo hợp đồng tín dụng số: ...2801.20 ngày 06/8/2020. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án 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 nên Tòa án nhân dân huyện D thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

- Về sự vắng mặt của đương sự: Đối với bị đơn ông Lê Quốc Đ, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 06/8/2020, Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh N và ông Lê Quốc Đ đã ký kết Hợp đồng tín dụng số: ...2801.20 với nội dung như nguyên đơn đã trình bày. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số .., tờ bản đồ 28 xã Vĩnh Lương có diện tích 81,5m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4, hiện do bị đơn quản lý, sử dụng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ...3193.20.402 và hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: ...6919.20.402.HĐSP cùng ngày 06/8/2020.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ khi đến các kỳ hạn trả nợ theo thỏa thuận đã ký trong hợp đồng tín dụng số: ...2801.20 ngày 06/8/2020. Ngân hàng nhiều lần làm việc, yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ như cam kết nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán các khoản nợ tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, Bộ luật dân sự và hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm tại Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 14/7/2023 là: 488.264.820 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi đồng), trong đó: nợ gốc 390.511.290 đồng, nợ lãi trong hạn 20.722.242 đồng, nợ lãi quá hạn 74.567.328 đồng và lãi chậm trả 2.180.093 đồng là phù hợp. Căn cứ án lệ số: 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm thì kể từ ngày 15/7/2023, bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 8812801.20 ngày 06/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Về xử lý tài sản thế chấp: Hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản, có chứng thực và được đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N. Xét hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản được hai bên tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng tín dụng nên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS...599 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 26/9/2019, chính lý sang tên cho ông Lê Quốc Đ ngày 02/7/2020 là tài sản đảm bảo để thi hành án và nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ khi bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS...599 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 26/9/2019, chính lý, sang tên cho ông Lê Quốc Đ ngày 02/7/2020 thì nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị

đơn khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán mà không phải xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Việc xem xét, thẩm định tài sản có chi phí là 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí này. Do yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên bị đơn phải chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tài sản cho nguyên đơn.

[4] Về án phí: Ông Lê Quốc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền nợ phải trả là: 20.000.000đ + (88.264.820đ x 4%) = 23.530.600đ; hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho Ngân hàng TMCP Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 320; Điều 322; Điều 463; Điều 466; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Điều 49; Điều 57 Nghị định số: 21/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số: 01/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Án lệ số: 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Lê Quốc Đ phải trả cho Ngân hàng TMCP Q số tiền còn nợ tính đến ngày 14/7/2023 là: 488.264.820 đồng (Bốn trăm tám mươi tám triệu hai trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm hai mươi đồng), trong đó: nợ gốc là: 390.511.290 đồng, nợ lãi trong hạn là: 20.722.242 đồng, nợ lãi quá hạn là: 74.567.328 đồng và lãi chậm trả là 2.180.093 đồng

Ngoài ra, kể từ ngày 15/7/2023, bị đơn còn phải trả tiếp tục chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số: 8812801.20 ngày 06/8/2020 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc cho nguyên đơn.

Sau khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ trả số nợ nêu trên thì nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng: CS....99 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh K cấp ngày 26/9/2019, chỉnh lý, sang tên cho ông Lê Quốc Đ ngày 02/7/2020.

2. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đủ số tiền trên và tiền lãi phát sinh thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất có diện tích 81,5m² tại thửa đất số .., tờ bản đồ số 28 xã Vĩnh L, thành phố N, tỉnh K (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ...3193.20.402 ngày 06/8/2020) và một căn nhà cấp 4 (Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số: ...6919.20.402.HĐSP ngày 06/8/2020) để thu hồi toàn bộ số nợ.

2. Chi phí xem xét thẩm định tài sản: Ông Lê Quốc Đ có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền 2.900.000đ (Hai triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí: Ông Lê Quốc Đ nộp 23.530.600 đồng (Hai mươi ba triệu năm trăm ba mươi nghìn sáu trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền: 10.220.000 đồng (Mười triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2021/...2306 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Diên Khánh - Khánh Hòa.

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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THA dân sự huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Thị Tuyết Sương

