

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 245/2023/DS-ST

Ngày: 28-9-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*”

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ- TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông

Ông Bùi Tình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hà Giang- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2023/TLST- DS ngày 05 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP B; địa chỉ: Tầng 1, 2, 3 Tòa nhà Geleximco, số 36 đường H, phường D, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh Kh, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Q, chức vụ: Trưởng ban xử lý nợ.

Ông Nguyễn Q ủy quyền cho ông Trần A và ông Nguyễn H, Chuyên viên-ban xử lý nợ; địa chỉ liên hệ: Số 18 Phan Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 01/11/2022). Ông H có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn P, xã Tam P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tập đoàn C; địa chỉ: Lô D26 Khu đô thị G, phường H, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tào Th, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Ph, chức vụ: Giám đốc Viet Quảng Nam, chi nhánh Tập đoàn C (theo giấy ủy quyền ngày 21/7/2023).

Ông Hoàng Ph ủy quyền lại cho ông Phạm D, nhân viên Hạ tầng- Phòng Hạ tầng- Viet Quảng Nam tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 11/9/2023). Ông D có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/11/2022, cũng như quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B ông Nguyễn H trình bày:

- Ngày 09/12/2019, bà Trần Thị T vay của Ngân hàng TMCP B số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII, ngân hàng đã giải ngân cho bà T số tiền 300.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số 208/19/TD/XXVII.01 ngày 09/12/2019; mục đích vay: bổ sung chi phí xây dựng nhà ở; thời hạn vay: 180 tháng; lãi suất vay: 11%/năm cố định 12 tháng đầu, tần suất thay đổi lãi suất: 03 tháng/lần sau khi hết thời gian ưu đãi. Nguyên tắc và các yếu tố để xác định lãi suất điều chỉnh: Lãi suất cơ sở tại thời kỳ đổi lãi tương ứng (%/năm) + biên độ điều chỉnh 3,9%, lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Quá trình vay, bà T đã trả cho ngân hàng số tiền gốc 41.650.003 đồng. Tính đến ngày 28/9/2023 bà T còn nợ Ngân hàng TMCP B là 319.623.476 đồng, trong đó nợ gốc: 258.349.997 đồng, nợ lãi: 61.273.479 đồng (lãi trong hạn 55.156.688 đồng, lãi quá hạn 6.116.791 đồng).

- Ngày 09/12/2019, bà Trần Thị T có ký với Ngân hàng TMCP B Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa (dành cho khách hàng cá nhân). Ngân hàng đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà T với hạn mức sử dụng là 50.000.000 đồng. Tính đến ngày 28/9/2023 bà T còn nợ ngân hàng số tiền 68.703.635 đồng, trong đó nợ gốc: 33.716.874, nợ lãi: 34.986.761 đồng.

Tài sản thế chấp: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa ký ngày 09/12/2019, bà Trần Thị T đã ký với Ngân hàng TMCP B Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019 thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR553576, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00188/Q19T29, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ ông Nguyễn L ngày 04/6/2014, đăng ký biến động tặng cho bà Trần Thị T vào ngày 03/12/2014. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng vào ngày 09/12/2019 tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Nam và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ vào ngày 09/12/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn... Tuy nhiên, bà T đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do đó, Ngân hàng TMCP B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị T phải trả cho ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 28/9/2023 là 388.327.111 đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn một trăm mười một đồng*). Trong đó nợ theo hợp đồng tín dụng số 208/19/TD/XXVII số tiền là 319.623.476 đồng và nợ theo Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa là 68.703.635 đồng và buộc bà T phải có nghĩa vụ thanh toán nợ lãi phát sinh từ ngày 29/9/2023 theo lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát

hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa đã ký cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp bà Trần Thị T không trả hoặc trả không đủ nợ theo hợp đồng cho vay từng lần và giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa thì Ngân hàng có quyền xử lý, phát mãi tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019 để thu hồi nợ. Nếu sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản vay thì bà T sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng TMCP B tại Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII và Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa ký ngày 09/12/2019 cho đến khi hết số nợ còn lại.

Bị đơn bà Trần Thị T: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng (thông báo thụ lý vụ án, thông báo về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải...) nhưng bà T không đến Tòa án để tham gia các phiên họp, hòa giải và các phiên tòa theo các thông báo của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tập đoàn C: Tại văn bản ngày 31/7/2023, cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho Tập đoàn C trình bày:

Hiện tại Viet Quảng Nam đặt trạm viễn thông tại địa chỉ xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và đang hoạt động (theo Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm số 361/HĐTVT ngày 05/3/2009 với chủ sở hữu quyền sử dụng đất là hộ gia đình ông Nguyễn L, hợp đồng này bắt đầu từ ngày 05/3/2009 đến ngày 05/3/2024) và Viet đã thanh toán theo kỳ chi phí thuê theo hợp đồng này đến hết ngày 05/3/2024. Để bảo đảm quyền lợi của mình tại vị trí trên Viet mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đến khi hết hạn hợp đồng (căn cứ theo khoản 6 Điều 1 hợp đồng: “Bên cho thuê cho phép bên thuê sử dụng mặt bằng và những tài sản khác thuộc diện tích sử dụng của bên cho thuê trong suốt thời hạn hợp đồng”). Trong trường hợp quyết định của Tòa án đề nghị Viet di dời theo yêu cầu từ nguyên đơn, Viet sẽ tiến hành các thủ tục di dời trạm ra khỏi vị trí theo yêu cầu, đồng thời yêu cầu bên cho thuê thực hiện nghĩa vụ bồi thường cho việc di dời này. Sau khi có quyết định của Tòa án, Viet sẽ phối hợp với ngân hàng TMCP B và bà Trần Thị T để xác định và xử lý các vấn đề liên quan đến Viet nếu có.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của nguyên đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa là đúng pháp luật, bị đơn không thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 299, Điều 317 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng TMCP B khởi kiện về việc yêu cầu bà Trần Thị T phải thanh toán nợ vay cho Ngân hàng TMCP B theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ các Điều 26, 35 và 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà T không đến tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ hòa giải và các phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[2.1.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng mà hai bên ký kết

Vào ngày 09/12/2019, giữa Ngân hàng TMCP B và bà Trần Thị T đã ký Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII ngày 09/12/2019, theo đó Ngân hàng đã cho bà T vay số tiền 300.000.000 đồng; thời hạn vay là 180 tháng; mục đích vay: Bổ sung chi phí xây dựng nhà ở; lãi suất vay: 11%/năm cố định 12 tháng đầu, sau đó lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần, lãi suất quá hạn: Bằng 150% mức lãi suất trong hạn cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; phương thức trả nợ gốc, lãi: Trả nợ gốc, lãi theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng. Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho bà T số tiền 300.000.000 đồng. Ngoài ra, ngày 09/12/2019 ngân hàng còn đồng ý cấp thẻ tín dụng cho bà T với hạn mức sử dụng là 50.000.000 đồng.

Xét thấy Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII và Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa được ký kết giữa Ngân hàng TMCP B với bà Trần Thị T đảm bảo các quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 và lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Các tổ chức tín dụng nên có hiệu lực pháp luật, do đó các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Dựa vào các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định quá trình vay tiền, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận quy định tại phương thức trả nợ của giấy nhận nợ số 208/19/TD/XXVII.01 ngày 09/12/2019: “...*Trả nợ gốc, lãi theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 10 hàng tháng*...” và tại điểm c khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII ngày 09/12/2019: “*Nghĩa vụ của bên vay trả nợ gốc, lãi...đầy đủ, đúng hạn theo hợp đồng*”). Tính đến ngày xét xử sơ thẩm, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 292.066.871 đồng và nợ lãi là 96.260.240 đồng. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 (*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn*), Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán tiền nợ vay cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28-9-2023) là 388.327.111 đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn một trăm mười một đồng*), trong đó: Nợ gốc: là 292.066.871 đồng, nợ lãi là 96.260.240 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 các Hợp đồng tín dụng.

[2.1.2] Về hợp đồng thế chấp tài sản

Nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019, đã được công chứng tại Phòng công chứng số 01 tỉnh Quảng Nam và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Tam Kỳ vào ngày 09/12/2019, nếu trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ theo hợp đồng.

Xét thấy nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết phù hợp với các Điều 117, 318, 319, 323 Bộ luật Dân sự năm 2015 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực, do đó các bên phải thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thế chấp, đồng thời tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Đến thời hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ*”. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tài chỗ tài sản thế chấp vào ngày 15/5/2023 và ngày 11/7/2023 của Tòa án (*kèm theo Mẫu trích đo số 210/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam*) thì thấy hiện trên thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27 mà bị đơn thế chấp cho nguyên đơn có tài sản gắn liền với đất là Nhà trạm viễn thông và Trụ phát sóng (cột an ten) của Viet Quảng Nam, chi nhánh Tập đoàn C và tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/7/2023, cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho Tập đoàn C xác định hiện tại Viet Quảng Nam đặt trạm viễn thông tại địa chỉ xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam và đang hoạt động (*theo Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm số 361/HĐTVT ngày 05/3/2009 với chủ sở hữu quyền sử dụng đất là hộ gia đình ông Nguyễn L, hợp đồng này bắt đầu từ ngày 05/3/2009 đến ngày 05/3/2024*), đồng thời tại mục 2 Báo cáo thẩm định tài sản bảo đảm ngày 04/11/2019 của Ngân hàng TMCP B cũng thể hiện: Hiện trạng sử dụng đất “*Đất trống, hiện đang cho Viettel thuê để dựng trạm phát sóng*”. Như vậy, có cơ sở xác định trước khi bị đơn ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất này cho nguyên đơn thì trên thửa đất này đã có Nhà trạm viễn thông và Trụ phát sóng (cột an ten) của Viet Quảng Nam. Mặc dù tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm số 361/HĐTVT ngày 05/3/2009 và các Phụ lục hợp đồng ngày 14/01/2014, Phụ lục hợp đồng ngày 05/3/2019 thì Chi nhánh kỹ thuật Quảng Nam - Tổng Công ty C (*nay là Viet Quảng Nam, chi nhánh Tập đoàn C*) ký kết với vợ chồng ông Nguyễn L và bà Phạm T (*là cha mẹ của bà T*), hộ ông Nguyễn L đã được Ủy ban nhân dân thị xã Tam Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E676519 vào ngày 31/10/1997, đã được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR553576 cho hộ ông Nguyễn L vào ngày 04/6/2014, để thừa kế cho ông Nguyễn L ngày 27/8/2014, tặng cho bà Trần Thị T vào ngày

03/12/2014. Như vậy, tại thời điểm bị đơn thế chấp thửa đất này cho nguyên đơn để vay tiền thì thửa đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bị đơn, nên bị đơn có quyền thế chấp ngân hàng để vay tiền theo Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (*người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... , thế chấp quyền sử dụng đất*). Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nếu trường hợp bị đơn không trả được nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019 để thu hồi nợ. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất trong phạm vi quyền, nghĩa vụ của mình; quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp trong mối quan hệ với chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*, đồng thời tại mục 4, khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất không đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì khi xử lý quyền sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo như thỏa thuận giữa người sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Quyền và nghĩa vụ giữa bên thế chấp và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển giao cho người mua, người nhận chính quyền quyền sử dụng đất đó”*.

Do đó, trong trường hợp bị đơn không trả được nợ vay thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019 để thu hồi nợ. Tập đoàn C được tiếp tục duy trì việc thuê đất theo thỏa thuận giữa Viet Quảng Nam với vợ chồng ông Nguyễn L tại Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm số 361/HĐTVT ngày 05/3/2009 và các Phụ lục hợp đồng ngày 14/01/2014, Phụ lục hợp đồng ngày 05/3/2019, đồng thời Tập đoàn C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam khi xử lý tài sản thế chấp, nếu có nhu cầu.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc nếu sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm mà không đủ để tất toán khoản nợ vay thì bà T sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng TMCP B tại Hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII và Giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành, sử dụng thẻ tín dụng quốc tế ABbank Visa, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn phù hợp với thỏa thuận của các bên tại điểm f khoản 2 Điều 9 của hợp đồng cho vay từng lần số 208/19/TD/XXVII, nên chấp nhận yêu cầu này.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp

nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: 5.838.000 (*Năm triệu tám trăm ba mươi tám nghìn*) đồng, buộc bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 117, 299, 318, 319, 323, 325; 401, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017); Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B đối với bị đơn bà Trần Thị T về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Buộc bà Trần Thị T phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP B số tiền 388.327.111 đồng (*Ba trăm tám mươi tám triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn một trăm mười một đồng*), gồm nợ gốc là 292.066.871 đồng và nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28-9-2023) là 96.260.240 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 các hợp đồng tín dụng.

Trong trường hợp bà Trần Thị T không trả xong các khoản nợ trên, thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 208/19/TC/XXVII ngày 09/12/2019 để thu hồi nợ. Tập đoàn C được tiếp tục duy trì việc thuê đất theo thỏa thuận giữa Viet Quảng Nam, chi nhánh Tập đoàn C với vợ chồng ông Nguyễn L tại Hợp đồng thuê vị trí đặt trạm số 361/HĐTVT ngày 05/3/2009 và các Phụ lục hợp đồng ngày 14/01/2014, Phụ lục hợp đồng ngày 05/3/2019 (*kèm theo Mẫu trích đo số 210/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam*). Tập đoàn C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 562.2, tờ bản đồ số 27, tại xã P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam khi xử lý tài sản thế chấp, nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán hết nợ vay thì bà T vẫn phải tiếp tục thanh toán hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP B.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị T phải chịu 19.416.355 đồng (*Mười chín triệu bốn trăm mười sáu nghìn ba trăm năm mươi lăm đồng*). Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.357.000 (*Tám triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn*) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009964 ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Chi phí tố tụng khác: Bà Trần Thị T phải chịu 5.838.000 (*Năm triệu tám trăm ba mươi tám nghìn*) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ngân

hàng TMCP B đã nộp nên bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP B số tiền 5.838.000 (*Năm triệu tám trăm ba mươi tám nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong (*đối với số tiền 5.838.000 đồng đã nêu trên*), bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 28-9-2023); bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Nguyễn Thị Thúy Vân

