TÒA ÁN NHÂN DÂN H.HÒA VANG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số **33/2024**/DSST
Ngày **11/06/2024**
Về việc tranh chấp
"Hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hồng Hải
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Ngô Hồng Khánh
  Bà Lê Thị Hồng
- *Thư ký phiên tòa:* Phan Thị Quỳnh Như - Thư ký TAND huyện Hòa Vang
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Duy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 11/06/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2024/TLST-DS ngày 11/04/2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2024/QĐXXST-DS ngày 28/05/2024; giữa:

*** *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP Quốc Dân**; Trụ sở: Số 25 - Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Chuyên viên; Địa chỉ: 104 - Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (*Theo Giấy uỷ quyền số 181/2023/UQ-HĐQT.NCB ngày 27/11/2023 và Giấy uỷ quyền số 846/2023/UQ-BHD.NCB.03 ngày 14/12/2023*). Bà Phúc có mặt

**** Bị đơn:*** Bà **Đặng Ngọc Đ**, sinh năm 1992; Nơi cư trú: Tổ 04, Thôn B, xã H, huyện H, thành phố Đ. Hiện đang bị tạm giam tại Công an huyện Hoà Vang, Tp. Đà Nẵng. Có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân và tại phiên tòa, người được ủy quyền – bà Vũ Thị Hồng Phúc trình bày:*

Ngày 22/08/2022, bà Đặng Ngọc Đ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) Hợp đồng cho vay số 60/2022/HĐCV-9359 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/60/2022/HĐCV-9359 để vay số tiền là 1.350.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*); mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại địa chỉ: Lô 26 phân khu B2-1, khu tái định cư cho cán bộ giải tỏa dự án tuyến đường Hòa Phước – Hòa Khương tại khu mặt tiền ĐT 605, Hòa Tiến, Hòa Vang, TP

Đà Nẵng; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất trong hạn: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 25/08/2023 là 9.79%/năm. Lãi suất áp dụng cho khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV = 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;

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, bà Đặng Ngọc Đ đã ký với NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/2022/HĐTC – 9359 ngày 22/08/2022 số Công chứng 4683 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số: 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng; diện tích: 221 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 124 m², đất trồng cây hàng năm khác 97 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến tháng 07/2064; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 124 m²; nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 97 m²; ghi chú: thửa đất được trích đo theo bản đồ VN2000 (Đối chiều theo bản đồ 64/CP thuộc thửa đất số 450, tở bản đồ số 12) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK220437, số vào sổ cấp GCN số CTs 137379 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 05/09/2017 cho ông Đặng Văn Chí đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Đặng Ngọc Điểm ngày 12/09/2019.

Tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng NCB đã giải ngân đủ số tiền vay cho bà Đ. Trong quá trình vay, bà Đ đã trả nợ cho NCB tổng số tiền là: gốc: 9.184.010 đồng; lãi: 87.975.414 đồng; lãi quá hạn trên gốc: 20.321 đồng; lãi chậm trả lãi: 149.160 đồng. Tổng tiền: 97.328.905 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay bà Đ đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng kiêm khế ước nhận nợ đã ký. Bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với 60/2022/HĐCV-9359 ngày 22/08/2022 kể từ ngày 25/05/2023. NCB đã làm việc và gửi thông báo yêu cầu bà Đặng Ngọc Đ thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, bà Đặng Ngọc Đ vẫn không trả nợ. Tạm tính đến ngày 11/6/2024, bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng)

Vì vậy, Ngân hàng TMCP Quốc Dân yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đặng Ngọc Đ phải thanh toán cho NCB tổng số tiền tính đến ngày 11/06/2024 là: 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng).

Buộc bà Đặng Ngọc Đ phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh được quy định tại Hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký với NCB kể từ ngày 12/06/2024 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Trường hợp bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà Đặng Ngọc Đ không thực hiện trả cho NCB toàn bộ số tiền nợ nêu trên và lãi phát sinh thì NCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số: 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng; diện tích: 221 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 124 m², đất trồng cây hàng năm khác 97 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến tháng 07/2064; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 124 m²; nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 97 m²; ghi chú: thửa đất được trích đo theo bản đồ VN2000 (Đối chiều theo bản đồ 64/CP thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 12) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK220437, số vào sổ cấp GCN số CTs 137379 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 05/09/2017 cho ông Đặng Văn Chí đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Đặng Ngọc Đ ngày 12/09/2019.

Nếu số tiền thu được từ quá trình phát mại tài sản bảo đảm không đủ để thu hồi nợ, bà Đặng Ngọc Đ phải tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi phát sinh cho NCB theo hợp đồng cho vay và khế ước nhận nợ đã ký. Bà Đặng Ngọc Điểm phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án.

** Đối với bị đơn – bà Đặng Ngọc Đ hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng nên đã có đơn xin giải quyết vắng mặt và tại biên bản lấy lời khai bà Đ trình bày:*

Tôi (Đặng Ngọc Đ) xác nhận ngày 22/08/2022 tôi có ký với Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) Hợp đồng cho vay số 60/2022/HĐCV-9359 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/60/2022/HĐCV-9359 để vay số tiền là 1.350.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*); mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại địa chỉ: Lô 26 phân khu B2-1, khu tái định cư cho cán bộ giải tỏa dự án tuyến đường Hòa Phước – Hòa Khương tại khu mặt tiền ĐT 605, Hòa Tiến, Hòa Vang, TP Đà Nẵng; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất như đại diện NCB trình bày. Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, tôi đã ký với NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/2022/HĐTC – 9359 ngày 22/08/2022 số Công chứng 4683 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số: 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng. Tôi đã nhận đủ số tiền vay từ Ngân hàng. Trong quá trình vay, tôi đã trả nợ cho NCB tổng số tiền là 97.328.905 đồng.

Nay NCB khởi kiện yêu cầu khởi kiện buộc tôi trả nợ cho Ngân hàng, tạm tính đến ngày 16/05/2024, tổng số tiền là: 1.522.823.228 đồng, buộc tôi phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 17/05/2024 cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ. Trường hợp tôi không trả được nợ thì NCB có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo nêu trên để thu hồi nợ và buộc tôi phải chịu mọi chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án thì tôi không có ý kiến gì.

Tôi hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an huyện Hoà Vang và không có khả năng trả nợ nên kính đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng NCB.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân về việc tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng"* đối với bị đơn bà Đặng Ngọc Đ. Buộc bà Đặng Ngọc Đ trả toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 11/6/2024 là 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó

bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng). Ngoài ra, bà Đặng Ngọc Đ phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền lãi phát sinh theo lãi suất được quy định tại Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng kể từ ngày 12/6/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Tài sản đã thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp nêu trên được xử lý theo quy định tại Điều 299 BLDS để Ngân hàng thu hồi nợ. Trong trường hợp số tiền thu hồi từ tài sản thể chấp thuộc sở hữu bà Đặng Ngọc Đ vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân, bà Đặng Ngọc Đ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

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 qủa tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Theo đơn khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân nộp và Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người được ủy quyền của nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Quốc Dân vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa, bị đơn là bà Đặng Ngọc Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt do hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:* Ngày 22/08/2022, bà Đặng Ngọc Đ đã ký kết với Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) Hợp đồng cho vay số 60/2022/HĐCV-9359 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 001/KUNN/60/2022/HĐCV-9359 để vay số tiền là 1.350.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*); mục đích vay: Hoàn tiền mua bất động sản tại địa chỉ: Lô 26 phân khu B2-1, khu tái định cư cho cán bộ giải tỏa dự án tuyến đường Hòa Phước – Hòa Khương tại khu mặt tiền ĐT 605, Hòa Tiến, Hòa Vang, TP Đà Nẵng; thời hạn vay: 300 tháng; lãi suất trong hạn: Lãi suất vay kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 25/08/2023 là 9.79%/năm. Lãi suất áp dụng cho khoản vay của khách hàng cho thời gian tiếp theo được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần theo công thức LSV = 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. Để bảo đảm

cho khoản vay nêu trên, bà Đặng Ngọc Đ đã ký với NCB Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/2022/HĐTC – 9359 ngày 22/08/2022 số Công chứng 4683 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số: 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng; diện tích: 221 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 124 m², đất trồng cây hàng năm khác 97 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến tháng 07/2064; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 124 m²; nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 97 m²; ghi chú: thửa đất được trích đo theo bản đồ VN2000 (Đối chiếu theo bản đồ 64/CP thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 12) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK220437, số vào sổ cấp GCN số CTs 137379 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 05/09/2017 cho ông Đặng Văn Chí đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Đặng Ngọc Điểm ngày 12/09/2019. Tài sản bảo đảm nêu trên đã được đăng ký thế chấp theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng NCB đã giải ngân đủ số tiền vay cho bà Đ. Trong quá trình vay, bà Đ đã trả nợ cho NCB tổng số tiền là: gốc: 9.184.010 đồng; lãi: 87.975.414 đồng; lãi quá hạn trên gốc: 20.321 đồng; lãi chậm trả lãi: 149.160 đồng. Tổng tiền: 97.328.905 đồng. Tuy nhiên, bà Đ đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong hợp đồng cho vay kiêm khế ước nhận nợ đã ký. Bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với Hợp đồng cho vay số 60/2022/HĐCV-9359 ngày 22/08/2022 kể từ ngày 25/05/2023. NCB đã làm việc và gửi thông báo yêu cầu bà Đặng Ngọc Đ thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên, bà Đặng Ngọc Đ vẫn không trả nợ. Tạm tính đến ngày 11/6/2024, bà Đ còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng). Vì vậy, Ngân hàng TMCP Quốc Dân khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Đặng Ngọc Đ phải trả nợ cho Ngân hàng và xử lý tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Quốc Dân thì thấy:

Mặc dù được Ngân hàng cho vay theo thỏa thuận đã ký hợp đồng tín dụng nhưng bà Đặng Ngọc Đ đã liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 60/2022/HĐCV-9359 ngày 22/08/2022. Trong quá trình vay bà Đặng Ngọc Đ mới chỉ thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 97.328.905 đồng và còn nợ

lại Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 11/6/2024 là 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng)

Với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình cho Tòa án và tại phiên tòa là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, do đó HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân buộc bị đơn bà Đặng Ngọc Đ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)* và tiếp tục phải trả lãi từ ngày 12/6/2024 cho đến khi thanh toán dứt điểm nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn Đặng Ngọc Đ cũng thống nhất với các khoản nợ vay của Ngân hàng. Trong quá trình vay, bà Đ xác nhận đã trả nợ cho NCB tổng số tiền là 97.328.905 đồng**.** Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đ không trả thêm được bất kì khoản nợ nào cho Ngân hàng. Điều đó thể hiện bà Đ thiếu thiện chí trả nợ cho Ngân hàng. Mặt khác, bà Đ hiện đang bị tạm giam tại Nhà tạm giữ Công an huyện Hoà Vang và xác nhận không có khả năng trả nợ và đồng ý xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng NCB.

Đối với Quyền sử dụng đất cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số: 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng; diện tích: 221 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 124 m², đất trồng cây hàng năm khác 97 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến tháng 07/2064; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 124 m²; nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 97 m²; ghi chú: thửa đất được trích đo theo bản đồ VN2000 (Đối chiếu theo bản đồ 64/CP thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 12) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK220437, số vào sổ cấp GCN số CTs 137379 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 05/09/2017 cho ông Đặng Văn Chí đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Đặng Ngọc Đ ngày 12/09/2019 xử lý theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn bà Đặng Ngọc Đ phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 278, 280, 299, 357, 463, 466, 468 và Điều 470 Bộ luật dân sự; Các Điều 91, 95 Luật các TCTD năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp *"Hợp đồng tín dụng"* của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Quốc Dân đối với bị đơn bà Đặng Ngọc Đ.

Xử: Buộc bà Đặng Ngọc Đ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tính đến ngày 11/06/2024 là 1.535.898.736 đồng *(Một tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu tám trăm chín mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu đồng)*, trong đó bao gồm nợ gốc là 1.340.815.990 đồng và nợ lãi là 195.082.746 đồng (gồm: lãi trong hạn: 179.806.546 đồng, lãi quá hạn: 6.198.080 đồng, lãi chậm trả lãi: 9.078.120 đồng) và tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 12/06/2024 theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Tài sản thế chấp là QDSĐ cùng các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên thế chấp đối với thửa đất số 2160 tờ bản đồ số 16; địa chỉ: Thôn Lệ Sơn Bắc, xã Hòa Tiến, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng; diện tích: 221 m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở 124 m², đất trồng cây hàng năm khác 97 m²; thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Sử dụng đến tháng 07/2064; nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 124 m²; nhận tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 97 m²; ghi chú: thửa đất được trích đo theo bản đồ VN2000 (Đối chiếu theo bản đồ 64/CP thuộc thửa đất số 450, tờ bản đồ số 12) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK220437, số vào sổ cấp GCN số CTs 137379 do Sở tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 05/09/2017 cho ông Đặng Văn Chí đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Đặng Ngọc Đ ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 60/2022/HĐTC – 9359 ngày 22/08/2022 số Công chứng 4683 Quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD được xử lý theo quy định tại Điều 299 BLDS để thu hồi nợ.

Số tiền thu hồi từ tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà Đặng Ngọc Đ vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân thì phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng

còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm 58.076.962 đồng bà Đặng Ngọc Đ phải chịu theo quy định pháp luật; Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân số tiền tạm ứng án phí đã nộp 27.644.000 đồng theo biên lai thu số 0002022 ngày 09/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà Đặng Ngọc Đ phải chịu theo quy định pháp luật. Bà Đặng Ngọc Đ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Quốc Dân (đã nộp và đã chi).

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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

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

Vũ Hồng Hải

Nơi nhận:
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *VKSND h. Hòa Vang;*
- *Chi cục THADS h.Hòa Vang;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*