

**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 59/2022/DS-ST
Ngày 29 tháng 9 năm 2022
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 Lâm và ông Trần Minh Thân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yên Thảo - 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: Ông
Lê Thanh Tráng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, 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 69/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2022, giữa:

* *Nguyên đơn:* Ngân hàng V; Địa chỉ: Số 89 đường H, phường H, quận Đ thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình L - chức danh: Cán bộ xử lý nợ; địa chỉ liên hệ: Tầng 4, số 112 đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo Văn bản ủy quyền số 25/2020/UQ-HĐQT ngày 07/7/2020 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng và Văn bản ủy quyền số 141/2022/UQ-VPB ngày 10/6/2022 của Phó Giám đốc Trung tâm XLN Pháp lý). Có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Mỹ D, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty D1; địa chỉ: Lô E3-E4, Khu công nghiệp P, phường P, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nguyên H, chức danh: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: Số 384 đường D, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng V là ông Trần Đình L trình

bày:

Vào ngày 16/4/2021, bà Huỳnh Thị Mỹ D có vay vốn tại Ngân hàng V - Chi nhánh Đ theo Hợp đồng cho vay số LN2104103596839 với các nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay là 6.490.000.000đ; Thời hạn cho vay: Tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên cho đến ngày 15/01/2042; Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Kỳ hạn trả nợ: Lãi và gốc trả hàng tháng vào ngày 15 của tháng; Lãi suất trong hạn tại thời điểm giải ngân: 8,99%/năm, trong khoảng thời gian 24 tháng kể từ ngày 16/4/2023: Lãi suất cho vay trong hạn là 8,99%/năm, sau khoảng thời gian này, lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần vào các ngày 01/01, 01/4, 01/7 và 01/10 hằng năm, mức điều chỉnh được xác định bằng: Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản đảm bảo dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 250 tháng được Ngân hàng công bố có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ 3%/năm. Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn;

Thực hiện Hợp đồng trên, Ngân hàng đã giải ngân cho bà D toàn bộ số tiền 6.490.000.000đ theo Ủy nhiệm chi ngày 16/4/2021.

Đề đảm bảo cho khoản vay này, bà D đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016, đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ D. Việc thế chấp xác định theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2021 và đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng trên nên khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng đã nhiều lần thông báo đôn đốc nhưng bà D vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ quá hạn.

Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ D thanh toán tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 7.322.133.001đ, trong đó tiền gốc là 6.443.448.653đ và tiền lãi là 878.684.348đ.

- Trường hợp bà Huỳnh Thị Mỹ D 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 54, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ số 108 đường Đ, phường G, quận K, 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 CC 841... do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016, đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ D.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Thị Mỹ D không đến Tòa án để làm việc và không gửi ý kiến về các nội dung liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn trình bày và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty D1 trình bày:

Vào ngày 04/5/2022, Công ty D1 có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 129/2022/HĐT-NTF với bà Huỳnh Thị Mỹ D, theo đó Công ty chúng tôi thuê toàn bộ ngôi nhà và đất tại địa chỉ số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng (nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Huỳnh Thị Mỹ D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 841... do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016) trong thời hạn 05 năm (từ ngày 17/4/2022 đến 16/4/2027). Hai bên thỏa thuận giá thuê, thời hạn thuê và cam kết thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết. Chúng tôi được biết nhà và đất nói trên đã được bà D thế chấp cho Ngân hàng V để bảo đảm cho khoản nợ vay của bà D tại Ngân hàng.

Hiện nay, phía Ngân hàng khởi kiện bà D tại Tòa án để yêu cầu thanh toán tiền nợ vay và xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bà D không thanh toán tiền nợ thì chúng tôi có ý kiến như sau: Đối với yêu cầu về việc thanh toán tiền nợ vay cho Ngân hàng thì chúng tôi không có ý kiến gì; đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp là nhà và đất tại số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng thì chúng tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật; riêng đối với tài sản của Công ty đã lắp đặt sau khi thuê mặt bằng thì chúng tôi đề nghị bên cho thuê là bà D thực hiện đúng theo hợp đồng thuê mặt bằng mà các bên đã ký kết và yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty chúng tôi

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê phát biểu quan điểm xác định Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán thực hiện đầy đủ thủ tục trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử tuân theo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng còn bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ D phải thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng V tổng số tiền nợ vay tạm tính đến ngày 29/9/2022 là 7.322.133.001đ, trong đó tiền gốc là 6.443.448.653đ, tiền lãi là 878.684.348đ và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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 V với bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ D là tranh chấp hợp đồng tín dụng, bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn quận K nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là bà Huỳnh Thị Mỹ D và đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty D1 vắng mặt lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 16/4/2021, bà Huỳnh Thị Mỹ D có vay của Ngân hàng V - Chi nhánh N tổng số tiền là 6.490.000.000đ theo Hợp đồng cho vay số LN2104103596839. 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.

Theo các bên thỏa thuận tại Hợp đồng, số tiền vay là 6.490.000.000đ, thời hạn vay 249 tháng (từ ngày 16/4/2021 đến ngày 15/01/2042), lãi suất 8,99%/năm, trả nợ gốc và lãi vào ngày 15 hàng tháng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng bà Huỳnh Thị Mỹ D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi hàng tháng nên ngày 15/10/2021 Ngân hàng đã chuyển dư nợ gốc sang nợ quá hạn. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu trả nợ nhưng đến nay bà D vẫn không thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán nợ quá hạn. Hội đồng xét xử thấy rằng, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, vi phạm hợp đồng đã ký kết, là người có lỗi trong việc chậm thanh toán tiền nợ nên yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc yêu cầu bà D trả số tiền còn nợ là phù hợp quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tính đến ngày 29/9/2022, bà Huỳnh Thị Mỹ D còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền nợ vay là 7.322.133.001đ, trong đó tiền gốc là 6.443.448.653đ và tiền lãi là 878.684.348đ. Hội đồng xét xử buộc bà Huỳnh Thị Mỹ D có nghĩa vụ trả số tiền nợ trên cho Ngân hàng V.

[3] Về xử lý tài sản thế chấp: Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Huỳnh Thị Mỹ D đã thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 841... do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016, đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ D theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/4/2021, đã thực hiện đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật. Trong trường hợp bà D không thực hiện hoặc thực

hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp nêu trên sẽ được xử lý theo Điều 323 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

[4] Hiện nay, ngôi nhà và đất tại số 108 đường Đ, phường G, quận K, thành phố Đà Nẵng được bà D cho Công ty D1 thuê theo hợp đồng thuê mặt bằng số 129/2022/HĐT-NTF ngày 04/5/2022 với thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 17/4/2022 đến ngày 16/4/2027. Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty D1 không có yêu cầu độc lập để yêu cầu Toà án giải quyết về quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng thuê mặt bằng đã ký kết, đồng thời phía Công ty đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo quy định pháp luật, do đó Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Trường hợp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 108 đường Đ bị xử lý để thu hồi vốn cho Ngân hàng, hoặc có tranh chấp thì Công ty D1 được quyền thỏa thuận với các bên có liên quan, hoặc khởi kiện bằng vụ án dân sự khác để giải quyết về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

[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 Huỳnh Thị Mỹ D phải chịu theo quy định của pháp luật, cụ thể: 112.000.000đ + 0,1% của số tiền 3.322.133.001đ là 115.322.000đ.

[6] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ bà D phải chịu, Ngân hàng V đã chi số tiền này nên bà D phải có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Ngân hàng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” của Ngân hàng V đối với bà Huỳnh Thị Mỹ D.

2. Căn cứ các điều 463, 466, 468 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 Huỳnh Thị Mỹ D phải trả cho Ngân hàng V tổng số tiền là 7.322.133.001đ, trong đó tiền gốc là 6.443.448.653đ, tiền lãi là 878.684.348đ (lãi trong hạn 144.340.442đ và lãi quá hạn 734.343.906đ).

Lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 30/9/2022 trên số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay số LN2104103596839 ngày 16/4/2021.

Khi bà Huỳnh Thị Mỹ D trả hết tiền nợ thì Ngân hàng có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 841... do Sở Tthành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016 cho bà D.

*** Về xử lý tài sản thế chấp:** Trong trường hợp bà Huỳnh Thị Mỹ D 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 tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 9, tại địa chỉ số 108 đường Đ, phường G, quận K, 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 CC 841... do Sở T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/02/2016, đứng tên Huỳnh Thị Mỹ D sẽ được xử lý theo Điều 323 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 115.322.000đ, bà Huỳnh Thị Mỹ D phải chịu.

Ngân hàng V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng V số tiền 57.418.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 2677 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4. Bà Huỳnh Thị Mỹ D có nghĩa vụ trả lại 2.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng V.

Án xử công khai, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn và 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
(đã ký)

Đặng Ngọc Cường