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: **46**/2017/DS-ST
Ngày: 27-10-2017
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, TP ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lê Thị Nhớ

2. Bà Nguyễn Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phan Khánh Vi - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng *tham gia phiên toà:* Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2017 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2017/QĐXXST-DS ngày 28.8.2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2017/QĐST-DS ngày 12.9.2017 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 36/2017/QĐST-DS ngày 29.9.2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: **Công ty Q**. Địa chỉ: Số 22 đường V, phường L, quận K, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông A – chức vụ: Chuyên viên Xử lý nợ; Địa chỉ: Tầng 4, số 112 đường P, quận C, thành phố Đà Nẵng (Theo Hợp đồng ủy quyền số 18028/2016/UQ.Q-M ngày 24.5.2016 của Công ty Q; Văn bản ủy quyền số 04/2017/UQ-HĐQT ngày 18.01.2017 của Chủ tịch HĐQT và Văn bản ủy quyền số 062/2017/UQ-M ngày 06.3.2017 của Phó Giám đốc Khối Pháp chế và Kiểm soát tuân thủ). *Có mặt*

*Bị đơn: Ông **I**, sinh năm: 1973; Địa chỉ: K814/39 đường T, tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đ** và bà **U**; Cùng địa chỉ: K814/39 đường T, tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

- **Ngân hàng M**. Trụ sở: Tầng 1-7 tòa nhà O, số 72 đường H, phường H, quận K, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông R – chức vụ: Phó Giám đốc Khối Pháp chế và kiểm soát tuân thủ phía Nam kiêm Phó Tổng Giám đốc E. (Theo Văn bản ủy quyền số 04/2017/UQ-HĐQT ngày 18.01.2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Văn bản ủy quyền số 34/2017/UQ-CT ngày 01.9.2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng M). *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông A trình bày:

Ngân hàng M và ông I có ký Hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02.8.2014 để vay số tiền 1.400.000.000 đồng với thời hạn vay: 240 tháng, lãi suất 12,6%/năm để hoàn tiền mua bất động sản. Tài sản bảo đảm cho khoản nợ vay là Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 27, diện tích thế chấp 344,50m^2. Địa chỉ thửa đất: Tổ 27 phường Q, quận A, thành phố Đà Nẵng (Nay là Tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng). Đất đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23.5.1998 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402022120 đứng tên: ông I. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông I vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng mặc dù nguyên đơn đã dùng nhiều biện pháp nhắc nhở.

Ngày 24.5.2016, Ngân hàng M đã bán toàn bộ khoản nợ của ông I cho Công ty Q theo Hợp đồng mua bán nợ số: 18027/2016/MBN.Q2-M bao gồm các khoản nợ gốc lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02.8.2014. Như vậy kể từ ngày 24.5.2016, Công ty Q trở thành chủ nợ khoản vay của ông I.

Nay để đảm bảo quyền lợi của mình, Công ty Q yêu cầu ông I phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Q tổng số tiền là: 1.839.315.113đ (Một tỷ tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm mười ba đồng). Trong đó, nợ gốc là 1.379.542.223 đồng; nợ lãi là: 459.772.890 đồng (tạm tính đến ngày 27.10.2017) và yêu cầu Tòa án tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng cho đến ngày ông I thực tế thanh toán hết nợ cho Công ty Q.

Trường hợp ông I không trả được nợ, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 27, diện tích thế chấp 344,50m^2. Địa chỉ thửa đất: Tổ 27 phường Q, quận A, thành phố Đà Nẵng (Nay là Tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng). Đất đã được UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23.5.1998 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402022120 đứng tên: ông I.

Về phần nhà cấp 4 có diện tích xây dựng: 30,62m^2 hiện do ông Đ và bà U quản lý, sử dụng trong phần diện tích chung của tài sản thế chấp, Công ty Q có ý kiến: Đây là phần diện tích được xây dựng thêm sau khi ông I sử dụng toàn bộ thửa đất để thế chấp bảo đảm khoản nợ vay trên. Do đó, nhà cấp 4 được xây dựng thêm cũng là tài sản thế chấp bảo đảm khoản nợ vay của ông I tại Công ty Q. Vì vậy, trong trường hợp ông I không trả được nợ, Công ty Q đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất, bao gồm cả phần nhà được xây thêm để thu hồi nợ cho Công ty.

* Về phía bị đơn ông I: Mặc dù Tòa án đã tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để lấy lời khai, hòa giải nhưng ông I vẫn không có ý kiến phản hồi.

* Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đ và bà U: Mặc dù Tòa án đã tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật để lấy lời khai, hòa giải nhưng ông Đ và bà U vẫn không có ý kiến phản hồi.

* Về phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng M tuy vắng mặt tại phiên tòa hôm nay nhưng tại Đơn trình bày ngày 06.10.2017 thể hiện: Đối với tài sản là phần nhà cấp 4 được xây dựng thêm sau khi ông I sử dụng toàn bộ thửa đất để thế chấp bảo đảm khoản nợ vay trên. Do đó, nhà cấp 4 được xây dựng thêm cũng là tài sản thế chấp bảo đảm khoản nợ vay của ông I. Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án xử lý tài sản thế chấp là Giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất, bao gồm cả phần nhà được xây thêm trong trường hợp ông I không trả được nợ để thu hồi nợ cho Công ty Q.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm: Việc Tòa án nhân dân quận Thanh Khê thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền; việc tuân theo pháp luật tố tụng đã xác định Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng trong quá trình tham gia giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát cũng đề nghị HĐXX buộc ông I phải có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Q tổng số tiền là: 1.839.315.113đ (Một tỷ tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm mười ba đồng); án phí DS-ST ông I phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông I, ông Đ và bà U đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; đại diện Ngân hàng M vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

***Về nội dung:**

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Q thì thấy: Việc ký kết Hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02.8.2014 giữa Ngân hàng M với ông I là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện. Ngày 24.5.2016, Ngân hàng M đã bán toàn bộ khoản nợ của ông I cho Công ty Q theo Hợp đồng mua bán nợ số: 18027/2016/MBN.Q2-M bao gồm các khoản nợ gốc lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02.8.2014. Như vậy kể từ ngày 24.5.2016, Công ty Q trở thành chủ nợ khoản vay của ông I.

Hợp đồng tín dụng ký kết nêu trên có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên khi ông I vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Q khởi kiện là có căn cứ, cần buộc ông I phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ của bên vay đối với số tiền còn nợ như trên cho Công ty Q theo quy định tại Điều 471, khoản 1, khoản 5 Điều 474 Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 91, 98 Luật các Tổ chức tín dụng 2010;

[2] Ông I phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28.10.2017 đối với khoản tiền nợ gốc theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02/8/2014, Khế ước nhận nợ số 1628158 ngày 02.8.2014 cho đến khi thanh toán xong.

[3] Xét tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay:

Tài sản thế chấp được dùng để đảm bảo khoản nợ vay là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 240, tờ bản đồ số 27 và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại địa chỉ: Tổ 27 phường Q, quận A, thành phố Đà Nẵng (Nay là Tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng).

Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp có sự thay đổi so với Hợp đồng thế chấp ngày 01.8.2014 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402022120 được UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông I: trên phần diện tích của tài sản thế chấp có xây dựng thêm một ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng: 30,62m^2 hiện đang do ông Đ và bà U quản lý sử dụng. Qua xác minh tại địa phương thể hiện phần nhà cấp 4 này xây

dựng không đăng ký giấy phép xây dựng nên địa phương không xác định được thời điểm xây dựng nhà. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần nhà được xây dựng thêm sau khi thế chấp nên cũng là tài sản thế chấp bảo đảm khoản nợ vay của ông I tại Công ty Q theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01.8.2014. Ông I là người đã thế chấp tài sản, ông Đ và bà U là người đang quản lý, sử dụng ngôi nhà không có ý kiến gì đối với ngôi nhà. Do vậy cần chấp nhận ý kiến của đại diện nguyên đơn để xác định ngôi nhà cấp bốn trên diện tích đất thế chấp được xây dựng sau khi ông I đã thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp ngày 01.8.2014.

Xét thấy tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, các bên (nguyên đơn, bị đơn) hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung thỏa thuận phù hợp với đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực của cơ quan công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp tại Điều 323, 342, 343, 715, 716, Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 4, điểm c khoản 1 Điều 10 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 (sửa đổi bổ sung năm 2012) của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Điều 5 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Vì vậy, hợp đồng thế chấp tài sản là hợp pháp và có hiệu lực thực hiện nên tài sản thế chấp được xử lý theo Điều 355 Bộ luật dân sự khi ông I không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ.

[4] Trường hợp ông I thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Công ty Q phải làm các thủ tục xóa thế chấp và trả lại giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên cho ông I theo quy định tại Điều 350 Bộ luật dân sự 2005.

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn - ông I phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/20016.

Mức án phí cụ thể: {36.000.000đ + (3% x1.039.315.113đ)} = 67.179.000đ.

Hoàn trả cho Công ty Q số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 266 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 305,350, 355, 357, 401, 405, 471 và Điều 474 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Điều 90, 91, 94, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Công ty Q đối với ông I.

1. Buộc ông I phải thanh toán cho Công ty Q số tiền là **1.839.315.113đ** (Một tỷ tám trăm ba mươi chín triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm mười ba đồng). Trong đó, nợ gốc là 1.379.542.223 đồng; nợ lãi là: 459.772.890 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông I tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 28.10.2017 theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1628158 ngày 02.8.2014, Khế ước nhận nợ số 1628158 ngày 02.8.2014 đến khi thanh toán nợ xong.

2. Trường hợp ông I không thanh toán nợ, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất thửa đất số 240, tờ bản đồ số 27 và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) tại địa chỉ: Tổ 27 phường Q, quận A, thành phố Đà Nẵng (Nay là Tổ 67 phường N, quận A, thành phố Đà Nẵng) được xử lý theo Điều 355 Bộ luật dân sự.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp có sự thay đổi so với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01.8.2014 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3402022120, hồ sơ gốc số 2258 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23/5/1998: trên phần diện tích của tài sản thế chấp có xây dựng thêm một ngôi nhà cấp 4 có diện tích xây dựng: 30,62m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Trường hợp ông I thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ, Công ty Q phải làm các thủ tục xóa thế chấp và trả lại giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên cho ông I theo quy định tại Điều 350 Bộ luật dân sự 2005.

3. Án phí DSST: 67.179.000đ (Sáu mươi bảy triệu một trăm bảy mươi chín nghìn đồng) ông I phải chịu.

Hoàn trả cho Công ty Q số tiền tạm ứng án phí là 30.680.000đ (Ba mươi triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 3175 ngày 21.3.2017.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm hôm nay. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết công khai.

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.

Nơi nhận:
- Người tham gia tố tụng;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q. Thanh Khê;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Văn Hậu