

Bản án số: 24/2024/DS-ST

Ngày: 23 - 7 - 2024

*“Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Đoàn Công Quốc**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Văn Sơn**

Ông **Nguyễn Tuấn Ngọc**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Vũ Thị Bích Hậu** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông **Đặng Thái Bình** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2024 về việc *“Tranh chấp Hợp đồng tín dụng”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng N**; Trụ sở: đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: Khu Công nghiệp H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Toàn V** – Chức vụ: Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Phước H** – Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng – Chi nhánh K (*Theo văn bản ủy quyền số 08/UQNoKCNHK ngày 22/01/2024*). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1984; Trú tại: Tổ xx, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2024, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Ngân hàng N trình bày:*

Bà Lê Thị N vay vốn tại A- Chi nhánh K theo Hợp đồng tín dụng số 2013-LAV-201800699 ký kết ngày 18 tháng 09 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng. Tổng số tiền vay là 30.000.000.000đ (*Ba mươi tỷ đồng*). Tiền vay đã được Ngân hàng giải Ngân cho bà Lê Thị N theo các giấy nhận nợ tương ứng.

Để đảm bảo khoản vay, bà N ký với Ngân hàng các Hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng số 2013-LCL-201900636 ngày 07/5/2019 thế chấp tài sản là thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy, địa chỉ tại V, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BC 7340xx (Số vào sổ: CH 013xx) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/11/2010 đứng tên bà Lê Thị N.

- Hợp đồng số 2013-LCL-201900637 ngày 07/5/2019 thế chấp thửa đất số xy, tờ bản đồ số yz tại địa chỉ tại V, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BC 7340cc (Số vào sổ: CH 013cc) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, Tp Đà Nẵng cấp ngày 22/11/2010 đứng tên bà Lê Thị N.

Quá trình thực hiện hợp đồng vay, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, tính từ ngày 01/11/2022 đến nay bà N không trả gốc và lãi cho Ngân hàng theo cam kết. Tính đến ngày 21/01/2024 tổng tiền nợ của bà Lê Thị N là 31.931.044.721đ. Trong đó tiền gốc 27.660.948.383đ, tiền lãi 4.270.096.338đ.

Tính đến thời điểm xét xử - ngày 23/7/2024, tổng tiền nợ của bà Lê Thị N là 33.625.900.720đ (*Ba mươi ba tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu chín trăm ngàn bảy trăm hai mươi* đồng). Trong đó, nợ gốc là 27.660.948.383đ, nợ lãi phát sinh là 5.964.952.337đ (Lãi trong hạn 5.715.774.344đ, lãi quá hạn 5.689.263đ, lãi chậm trả là 243.488.730đ). Số tiền này phát sinh tương ứng với các Giấy nhận nợ như sau:

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201801896 ngày 19/09/2018, dư nợ tổng cộng 12.497.700.629đ. Trong đó nợ gốc 10.149.649.272đ, nợ lãi phát sinh 2.348.051.357đ.

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201801940 ngày 25/09/2018, dư nợ tổng cộng 5.164.104.888đ. Trong đó nợ gốc 4.113.666.667đ, lãi phát sinh 1.050.438.221đ.

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201801970 ngày 27/09/2018, dư nợ tổng cộng 3.293.799.555đ. Trong đó nợ gốc 3.215.749.272đ, nợ lãi phát sinh 743.084.656đ.

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201802038 ngày 04/10/2018, dư nợ tổng cộng 4.322.203.063đ. Trong đó nợ gốc 3.699.083.295đ, nợ lãi phát sinh 600.849.084đ.

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201802135 ngày 19/10/2018, dư nợ tổng cộng 2.153.228.385đ. Trong đó nợ gốc 1.837.666.605đ, nợ lãi 315.561.780đ.

+ Giấy nhận nợ số 2013LDS201802168 ngày 24/10/2018, dư nợ tổng cộng 5.552.100.511đ. Trong đó nợ gốc 4.645.133.272đ, nợ lãi 906.967.239đ.

Mặc dù đã nhiều lần nhắc nợ nhưng bà N vẫn không thực hiện việc thanh toán. Do đó Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N phải trả toàn bộ số nợ 33.625.900.720đ nói trên đồng thời tiếp tục tính lãi dựa trên các Hợp đồng kể từ ngày 24/7/2024 cho đến khi bà N thanh toán xong khoản nợ.

Trường hợp bà N không thực hiện thanh toán Ngân hàng có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp là các bất động sản được xác định theo các Hợp đồng thế chấp đề cập trên để thu hồi toàn bộ khoản vay.

\* Bị đơn Lê Thị N đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không phản hồi về vụ án, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại các phiên tòa, do đó không có lời khai về vụ án.

\* Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/5/2024 thể hiện tài sản thế chấp tại các thửa đất số thửa số xx, xy tờ bản đồ số yz, địa chỉ V, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là hai thửa đất nằm liền kề và tiếp giáp nhau, hiện trạng

đúng như Giấy chứng nhận, trên đất chưa có công trình xây dựng, không có người ở hoặc thuê. Về pháp lý, giấy tờ chủ sở hữu, sử dụng đều đứng tên bà Lê Thị N.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng về thẩm quyền, thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ đảm bảo các bên đương sự được thực hiện quyền của mình theo quy định của pháp luật tố tụng. Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ đầy đủ văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi. Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo về mặt tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng tín dụng số 2013-LAV-201800699 ngày 18/9/2018 kèm các phụ lục cũng như hợp đồng thế chấp số 2013-LCL-201900636 và hợp đồng thế chấp số 2013-LCL-201900637 cùng ngày 07/5/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N với bà Lê Thị N là đảm bảo về chủ thể, phù hợp với quy định của pháp luật, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên ràng buộc các bên tham gia ký kết. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chứng minh được việc bà Lê Thị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng và hiện còn nợ Ngân hàng số tiền tổng cộng là 33.625.900.720đ. Trong đó, nợ gốc là 27.660.948.383đ, nợ lãi phát sinh là 5.964.952.337đ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 463, 466, 299, 323 Bộ luật dân sự, Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng N, buộc bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền nợ nói trên đồng thời tiếp tục tính lãi theo hợp đồng kể từ ngày 24/7/2024 cho đến khi bà N thanh toán xong khoản vay.

Về quan hệ thế chấp: Tài sản thế chấp đối với khoản vay là các thửa đất số 21, 25 tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại Vệt biệt thự dọc tường rào sân bay nước mặn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BC 734074 (Số vào sổ: CH 01311) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 734060 (Số vào sổ: CH 01326) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/11/2010 đứng đầu tên bà Lê Thị N. Trường hợp bà Lê Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Qua xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ được thu thập trong quá trình giải quyết vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về các vấn đề của vụ án như sau:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N và bà Lê Thị N, căn cứ địa chỉ của bị đơn tại Hợp đồng cũng như địa chỉ hiện nay đều thuộc quận Ngũ Hành Sơn nên Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết vụ án là đúng về thẩm quyền.

[2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự. Bị đơn Lê Thị N đã được tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi, không tham gia các phiên họp, hòa giải và phiên tòa. Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt đến lần thứ hai không có lý do, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo về mặt tố tụng.

[3] Về nội dung vụ án: Các hợp đồng tín dụng số 2013-LAV-201800699 ngày 18/9/2018 kèm phụ lục bổ sung hợp đồng, giấy nhận nợ cũng như các hợp đồng thế chấp số 2013-LCL-201900636 và số 2013-LCL-201900637 ngày 07/5/2019 được ký kết giữa Ngân hàng N và bà Lê Thị N là đảm bảo về chủ thể, nội dung, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, Luật các tổ chức tín dụng, nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc các bên tham gia ký kết.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng N đã chứng minh được việc bà Lê Thị N vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điểm đ khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng – *“hoàn trả nợ gốc và lãi tiền vay, phí đầy đủ đúng thời hạn đã thỏa thuận”* và hiện nay còn nợ Ngân hàng số tiền 33.625.900.720đ. Trong đó, nợ gốc 27.660.948.383đ, nợ lãi phát sinh là 5.964.952.337đ (*Lãi trong hạn 5.715.774.344đ, lãi quá hạn 5.689.263đ, lãi chậm trả là 243.488.730đ*). Do đó, căn cứ điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị N phải trả toàn bộ khoản nợ nói trên là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 21, 25 tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại Vệt biệt thự dọc tường rào sân bay nước mặn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BC 734074 (Số vào sổ: CH 01311) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/11/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 734060 (Số vào sổ: CH 01326) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/11/2010 đứng đầu tên bà Lê Thị N. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện các thửa đất này chưa xây dựng công trình trên đất, không phát sinh giao dịch thuê, cho thuê với bên thứ ba. Tại mục 1.4 các bên cũng đã thỏa thuận *“tài sản gắn liền với đất và toàn bộ quá trình tăng lên do đang và sẽ đầu tư vào tài sản thế chấp”* đều thuộc tài sản thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bà Lê Thị N với Ngân hàng. Tại Điều 4 Hợp đồng các bên thỏa thuận các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm bao gồm *“đến hạn thực hiện nghĩa vụ bà bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*; *“bên B phải thực hiện nghĩa vụ trước do vi phạm hợp đồng cấp tín dụng hoặc theo quy định của pháp luật nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*. Trong vụ án này bà N đã vi phạm nghĩa vụ, do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu về xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng. Trường hợp bà Lê Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên đây để thu hồi khoản nợ vay. Phạm vi, tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và giá trị tăng lên của tài sản thế chấp nếu có.

[3.3] Đối với yêu cầu của Ngân hàng về việc tiếp tục tính lãi theo hợp đồng kể từ ngày 24/7/2024 cho đến khi bà Lê Thị N thanh toán xong khoản nợ là phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy 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. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp trong vụ án.

[5] Về chi phí tố tụng khác: Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, nguyên đơn đã nộp và đã chi xong. Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 463, 466, 299, 323 Bộ luật dân sự; Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N đối với bà Lê Thị N.

\* Xử:

1/ Buộc bà Lê Thị N phải trả cho Ngân hàng N số tiền nợ tổng cộng là 33.625.900.720đ (*Ba mươi ba tỷ sáu trăm hai mươi lăm triệu chín trăm ngàn bảy trăm hai mươi đồng*). Trong đó, nợ gốc là 27.660.948.383đ, nợ lãi phát sinh là 5.964.952.337đ.

Lãi suất tiếp tục được tính kể từ ngày 24/7/2024 dựa trên Hợp đồng tín dụng số 2013-LAV-201800699 ngày 18/9/2018, các Phụ lục hợp đồng, Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 2013-LAV-201800699 và dẫn chiếu tại các Giấy nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng N với bà Lê Thị N cho đến khi bà Lê Thị N thanh toán xong khoản nợ

2/ **Về xử lý tài sản thế chấp:** Tài sản thế chấp đối với các khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại Vệt biệt thự dọc tường rào sân bay nước mặn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BC 734074 (Số vào sổ: CH 01311) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/11/2010 đứng tên bà Lê Thị N.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại Vệt biệt thự dọc tường rào sân bay nước mặn, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 734060 (Số vào sổ: CH 01326) do UBND quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/11/2010 đứng tên bà Lê Thị N.

Trường hợp bà Lê Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quyết định của bản án này thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

**3/ Về án phí:** Buộc bị đơn – bà Lê Thị N phải chịu 141.625.900đ (*Một trăm bốn mươi một triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn chín trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Ngân hàng N 69.965.000đ (*Sáu mươi chín triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001656 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**4/ Chi phí tố tụng khác:** Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) Ngân hàng N tự nguyện chịu (*Đã nộp và đã chi xong*).

**5/ Về quyền kháng cáo:** Án xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay.

Riêng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản sao bản án.

*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 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:**

- VKSND quận Ngũ Hành Sơn;
- Đương sự;
- Chi cục THADS Q.NHS;
- Lưu hồ sơ.

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

(*đã ký*)

**Đoàn Công Quốc**



