

(OCB) (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ông Lê Thanh L trình bày:

Ngân hàng và Bà Lê Thị Thu P đã ký kết 28/01/2020 Hợp đồng tín dụng số 0029/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/01/2022 và Khế ước nhận nợ số 0029/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/01/2022 với các nội dung cụ thể: Số tiền vay: 1.150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán tiền mua bất động sản; Thời hạn vay: 180 tháng; Thời hạn giải ngân đến hết ngày 04/7/2023; Căn cứ hợp đồng tín dụng này, ngày 28/01/2022, Bà Lê Thị Thu P đã nhận nợ vay bằng khế ước nhận nợ số 1002 LDS230001239 để vay số tiền 1.150.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng); Lãi suất cho vay trong hạn: 8,99%/năm cố định trong 24 tháng đầu, từ tháng 25 trở đi, lãi suất điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo Khế ước nhận nợ số 0029/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/01/2022; Thời hạn vay 180 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên; Ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là ngày: 28/01/2037; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, bà Lê Thị Thu P dùng tài sản hợp pháp của mình thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H (N là xã B), 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 CV080098, số vào sổ cấp GCN: CTs 209080 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020 cho ông Nguyễn Văn T. Bà Lê Thị Thu P nhận chuyển nhượng lại ngày 27.01.2022 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2022/BĐ-CN ngày 28/01/2022

Trong quá trình vay vốn, khoản vay của bà Lê Thị Thu P phát sinh nợ quá hạn và vi phạm các cam kết trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký. Nên tại phiên toà Ngân hàng yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết: Buộc Bà Lê Thị Thu P thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 11/9/2025 là: Nợ gốc: 971.011.108 đồng; Nợ lãi: 148.433.548 đồng (TH: 131.293.135 đồng và QH: 9.470.297 đồng và L1 chậm trả lãi là 7.670.116 đồng); Tổng cộng: 1.119.444.656 đồng và số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 12/9/2025 theo mức lãi được quy định tại Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ vay cho ngân hàng. Trường hợp, bà Lê Thị Thu P không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H (N là xã B), 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 CV080098, số vào sổ cấp GCN: CTs 209080 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020 cho Bà Lê Thị Thu P.

- Tổng dư nợ còn lại tính đến ngày 11/9/2025: Nợ gốc: 971.011.108 đồng; Nợ lãi: 148.433.548 đồng (TH: 131.293.135 đồng và QH: 9.470.297 đồng và L1 chậm trả lãi là 7.670.116 đồng); Tổng cộng: 1.119.444.656 đồng

*** Đối với bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ nhiều lần cho bị đơn để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng Bà Lê Thị Thu P không đến Tòa án tham gia tố tụng và cũng không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực I, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi (Lãi tạm tính đến hết ngày 11.9.2025) là 1.119.444.656 đồng (Một tỷ một trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng) trong đó: Tiền nợ gốc là: 971.011.108 đồng; Nợ lãi: 148.433.548 đồng (TH: 131.293.135 đồng và QH: 9.470.297 đồng và L1 chậm trả lãi là 7.670.116 đồng). Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 12.9.2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại khế ước nhận 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP P1 (O) với Bà Lê Thị Thu P thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu Vực I theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng tín dụng mà các bên đã giao kết là hợp đồng có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ngân hàng yêu cầu Bà Lê Thị Thu P trả tổng cộng gốc và lãi (Lãi tạm tính đến hết ngày 11.9.2025) là 1.119.444.656 đồng (Một tỷ một trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng) trong đó: Tiền nợ gốc là: 971.011.108 đồng; Nợ lãi: 148.433.548 đồng (TH: 131.293.135 đồng và QH: 9.470.297 đồng và L1 chậm trả lãi là 7.670.116 đồng). Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 12.9.2025 cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0029/2022/HĐTD-OCB-CN ngày

27/01/202222 và Khế ước nhận nợ số 0029/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/01/2022 giữa Ngân hàng và bà Lê Thị Thu P được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng theo quy định tại các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX thấy:

[3.1] Ngân hàng đã thực hiện đúng các thủ tục cho vay, giải ngân cũng như thế chấp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng nên Ngân hàng đề nghị Toà án buộc bà P phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp bà P không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì đề nghị Toà án xử lý tài sản bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ là có cơ sở. Do đó, căn cứ các Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nay là Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.119.444.656 đồng, trong đó: Nợ gốc 971.011.108 đồng, nợ lãi 148.433.548 đồng. Bà P tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 12/9/2025 theo mức lãi thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng số 0029/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/01/202222 và Khế ước nhận nợ số 0029/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/01/2022 đến khi thanh toán hết khoản nợ.

[4] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp của Ngân hàng HĐXX thấy:

[4.1] Để đảm bảo khoản nợ vay, Ngân hàng cùng bà Lê Thị Thu P, ký Hợp đồng thế chấp để thế chấp tài sản đứng tên bà Lê Thị Thu P theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0029/2022/BĐ-CN ngày 27/01/2022 đã được công chứng tại Phòng Công chứng Trần Văn H và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định. Xét nội dung và hình thức của hợp đồng thế chấp trên phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Qua xem xét thẩm định tại chỗ nhà và đất tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H (N là xã B), thành phố Đà Nẵng do bị đơn vắng mặt nên chỉ quan sát bên ngoài thể hiện tài sản thế chấp là nhà cấp 4 mái lợp tôn, tường xây không rõ diện tích, phía trước có khung sắt 2 tầng để treo dàn lan, không rõ diện tích cụ thể. Nhà và đất có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV080098, Số vào sổ cấp GCN: CTS 209080, do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020. Trong trường hợp bà Lê Thị Thu P không trả được nợ thì tài sản thế chấp trên được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi toàn bộ nợ gốc, lãi và lãi phát sinh theo hợp đồng trên nên phù hợp theo quy định tại Điều 299, 323 Bộ luật dân sự năm 2015. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Sau khi bà Lê Thị Thu P trả hết toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP P1 phải hoàn trả cho bà Lê Thị Thu P Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV080098, Sổ vào sổ cấp GCN: CTS 209080, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020 đứng tên bà Lê Thị Thu P.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Ngân hàng đã tạm nộp và đã chi phí xong nên cần buộc bị đơn là bà Lê Thị Thu P phải hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P1.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và đề xuất về nội dung là đúng các quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, các Điều 144, 147, 235, 244, 271, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 103 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" của Ngân hàng TMCP P1 đối với bà Lê Thị Thu P.

Xử:

1. Buộc bà Lê Thị Thu P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP P1 tổng số tiền là 1.119.444.656 đồng (Một tỷ một trăm mười chín triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm năm mươi sáu đồng), trong đó: Nợ gốc 971.011.108 đồng, nợ lãi 148.433.548 đồng. Lãi suất được tiếp tục tính từ ngày 12/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0029/2022/HĐTD-OCB-CN ngày 27/01/2022 và Khế ước nhận nợ số 0029/2022/KUNN-OCB-CN ngày 28/01/2022 được ký giữa các bên cho đến khi bà Lê Thị Thu P thanh toán hết nợ.

2. Sau khi bà Lê Thị Thu P trả hết toàn bộ số nợ thì Ngân hàng TMCP P1 phải hoàn trả cho bà Lê Thị Thu P Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV080098, Sổ vào sổ cấp GCN: CTS 209080, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020 đứng tên bà Lê Thị Thu P.

3. Trường hợp bà Lê Thị Thu P không trả nợ cho Ngân hàng TMCP P1 thì tài sản thế chấp là nhà đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV080098, Sổ vào sổ cấp GCN: CTS 209080, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 29/9/2020 đứng tên bà Lê Thị Thu P được xử lý theo quy định của pháp luật để Ngân hàng thu hồi nợ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ nhà và đất tại thửa đất số 1002, tờ bản đồ số 36, địa chỉ:

Thôn H, xã H, huyện H (N là xã B), thành phố Đà Nẵng do bị đơn vắng mặt nên chỉ quan sát bên ngoài thể hiện tài sản thể chấp là nhà cấp 4 mái lợp tôn, tường xây không rõ diện tích, phía trước có khung sắt 2 tầng để treo dàn lan, không rõ diện tích cụ thể.

5. Buộc bà Lê Thị Thu P phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P1 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thu P phải chịu là 45.583.339 đồng (*Bốn mươi lăm triệu năm trăm tám mươi ba nghìn ba trăm ba mươi chín đồng*). Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP P1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 20.983.908 đồng (*Hai mươi triệu chín trăm tám mươi ba nghìn chín trăm linh tám đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0004566 ngày 14.10.2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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, 7a, 7b và Điều 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:

- Viện kiểm sát Khu vực I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Thuỳ

