

Bản án số: 03/2024/KDTM - ST

Ngày: 03/6/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng.

## NHÂN DANH

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

#### TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẢNG YÊN, TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Phạm Xuân Diên.

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Tiến Đức;

2. Ông Vũ Khắc Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Quảng Yên tham gia phiên tòa:  
Ông Nguyễn Đăng Viện - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLST-KDTM, ngày 15 tháng 12 năm 2023, về Tranh chấp hợp đồng tín dụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-KDTM, ngày 17/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH M (GalaxyDT)

- Địa chỉ trụ sở: tầng 5, Khối E, Tòa nhà C, Số A C, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Huyền T - Chức vụ: Giám đốc.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức L - Chức vụ: Phó Giám đốc theo Văn bản ủy quyền số: 01/2023/UQ-GLX DT ngày 25/10/2023.

Người được ủy quyền lại: Ông Nguyễn Huy P - Chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ, ông P có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Đinh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị C.

Cùng địa chỉ: khu K, phường C, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh, đều vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị T2 và anh Lê Tuấn Việt A, cùng địa chỉ: thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh, bà T2 có mặt tại phiên tòa, anh Lê Tuấn Việt A vắng mặt tại phiên tòa.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP V - V1 ( Ngân hàng V1) đã cho ông Đinh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị C (ông T1 bà C) vay tiền bằng Hợp đồng cho vay (HĐTD) số LN2112294991792 ngày 07/01/2022, cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng);
- Thời hạn vay: 120 tháng, từ ngày 13/01/2022 đến ngày 13/01/2032;
- Mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn kinh doanh rượu bia, nước giải khát;
- Các kỳ (tháng) trả nợ gốc và lãi: bên vay phải trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng theo định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 15, kỳ trả nợ gốc, lãi đầu tiên vào ngày 15/02/2022. Số tiền nợ gốc mà bên vay phải trả mỗi kỳ là 6.667.000đ (sáu triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) và tiền lãi kèm theo, riêng kỳ cuối cùng trả: 6.627.000đ (sáu triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân: 8,5%/năm và được cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân (“Thời gian cố định”). Hết Thời gian cố định, lãi suất cho vay trong hạn sẽ được điều chỉnh. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày đầu tiên sau Thời gian cố định, ngày điều chỉnh lãi suất tiếp theo là ngày đầu quý gần nhất tính từ ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/01 lần vào các ngày đầu quý tiếp theo. Mức lãi suất điều chỉnh được xác định bằng mức Lãi suất cơ sở VNĐ áp dụng đối với khoản vay có tài sản bảo đảm dành cho khách hàng cá nhân kỳ hạn 120 tháng được Bên Ngân hàng công bố (được niêm yết tại website: www.V1.com.vn) có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%/năm.

Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được áp dụng kể từ thời điểm khoản nợ gốc bị chuyển quá hạn đến khi Bên vay thanh toán hết nợ gốc quá hạn.

Lãi suất chậm trả bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chậm trả lãi nhưng tối đa không quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, được áp dụng kể từ thời điểm khoản tiền lãi của bên vay bị chuyển quá hạn đến khi bên vay thanh toán hết khoản tiền lãi quá hạn.

Theo Giấy đề nghị giải ngân của ông T1 bà C, ông T1 bà C đề nghị chuyển khoản tiền vay của HĐTD vào tài khoản thụ hưởng số 250508948 của ông Nguyễn Đăng T3 tại Ngân hàng V1 chi nhánh Q với nội dung thanh toán tiền hàng.

Ông Nguyễn Đăng T3 đã nhận được khoản tiền 800.000.000đồng từ ngân hàng V1, thể hiện tại Sổ phụ kèm phiếu báo nợ, báo có tài khoản kỳ sao kê ngày 13/01/2022.

Để bảo đảm cho khoản vay nêu trên, ông T1 bà C đã thế chấp cho ngân hàng V1 toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 10; Tờ bản đồ số: 43; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Sổ vào sổ cấp GCN: CH02414 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/12/2019; ngày 14/07/2021 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Ninh – Văn phòng đăng ký QSDĐ đã đăng ký sang tên cho

ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C**. Tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021; Số công chứng: 11279, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Quảng Ninh, Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021) ngày 07/01/2022, số công chứng: 215, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Quảng Ninh. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

**Quá trình thực hiện HĐTD như sau:**

- Ông **T1** bà **C** đã trả được cho **V1** từ tháng 01/2022 đến tháng 04/2022, tương đương 4 kỳ (tháng), đến tháng thứ 5 (5/2022) và cho đến nay ông **T1** bà **C** không trả cho **ngân hàng V1** và **Công ty M** đồng nào nữa. Ông **T1** bà **C** đã trả được tổng số tiền 31.324.619 đồng (trong đó 20.001.000 đồng tiền gốc và 11.323.619 đồng tiền lãi). Tính đến ngày 30/6/2023 (ngày mua bán nợ giữa **V1** với **Công ty TNHH M**), ông **T1** bà **C** còn nợ tổng số tiền 938.705.478 đồng; trong đó tiền gốc là 779.999.000 đồng, tiền lãi là: 157.444.484 đồng (gồm lãi trong hạn: 11.207.493 đồng, lãi quá hạn: 146.236.991 đồng); nợ lãi chậm trả: 1.261.994 đồng.

Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn (ngày 16/05/2022), **Ngân hàng V1** đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu ông **T1** bà **C** trả nợ nhưng không thực hiện theo yêu cầu, kéo dài thời gian và trốn tránh nghĩa vụ trả nợ. Sau khi mua bán nợ, **Công ty M** đã gửi thông báo khởi kiện đến ông **T1** bà **C** theo đúng quy định.

Như vậy, ông **T1** bà **C** đã vi phạm các nghĩa vụ cam kết, thỏa thuận theo Hợp đồng cho vay và các văn bản, giấy tờ khác có liên quan đã ký với **Ngân hàng V1**.

Ngày 19/09/2022, **Ngân hàng V1** đã ra Thông báo số 210909/2022/TB-RCC-KHCNPUNMB cho ông **T1** bà **C** biết về việc chấm dứt hợp đồng cho vay và thu hồi toàn bộ khoản vay.

Ngày 30/06/2023, **Ngân hàng V1** và **Công ty M** đã ký Hợp đồng mua bán nợ số 3-30/6/2023/GLX-VPB ngày 30/6/2023 và Phụ lục đính kèm. Theo đó, **V1** đồng ý bán và **Công ty M** đồng ý mua (các) khoản nợ của khách hàng vay là ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C**, bao gồm các khoản nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các HĐTD/Hợp đồng cho vay mà ông **T1** và bà **C** đã ký kết với **Ngân hàng V1**.

Nay, **Công ty M** yêu cầu:

a) Buộc ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** phải thanh toán cho **Công ty M** toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền lãi chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo HĐTD và các văn bản tín dụng nêu trên tính đến ngày 25/08/2023 (ngày khởi kiện), tổng số tiền ông **T1** và bà **C** còn nợ là: 964.187.862 đồng.

Trong đó: - Tiền gốc còn nợ là: 779.999.000 đồng;

- Tiền lãi còn nợ là: 182.754.917 đồng; (gồm nợ lãi trong hạn: 11.207.493 đồng; nợ lãi quá hạn: 171.547.424 đồng).

- Tiền lãi chậm trả: 1.433.945 đồng.

b) Ông **T1** bà **C** tiếp tục phải chịu lãi theo đúng thỏa thuận trong HĐTD, khế ước nhận nợ và văn bản tín dụng của khoản vay cho đến ngày ông **T1**, bà **C** thực tế thanh toán hết nợ cho **Công ty M**.

c) **Công ty M** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án kê biên, phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho **Công ty M**, cụ thể là: Toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 10; Tờ bản đồ số: 43; địa chỉ: **thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh** theo GCNQSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Số vào sổ cấp GCN: CH02414 do **UBND huyện T, tỉnh Quảng Ninh** cấp ngày 02/12/2019; Ngày 14/07/2021 tại **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Ninh** – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đăng ký sang tên cho ông **Đình Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C**. Tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021; Số công chứng: 11279, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 tại **Văn phòng C1, tỉnh Quảng Ninh**, Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021) ngày 07/01/2022, số công chứng: 215, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 tại **Văn phòng C1, tỉnh Quảng Ninh**. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay.

Đối với Bị đơn, ông **T1** và bà **C**, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có kết quả. Tòa án căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) thực hiện Thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản như Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử...nhưng bị đơn không đến Tòa để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/4/2024, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt, Tòa án tiến hành thu thập bổ sung chứng cứ theo quy định và quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa được mở ngày 02/5/2024, đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử (HĐXX) quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa được mở ngày 28/5/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ văn bản tố tụng, HĐXX quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn có mặt giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu tính lãi suất đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 03/6/2024), theo đó ông **T1** và bà **C** phải trả cho **Công ty M** tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 03/6/2024 là: 1.081.797.033 đồng, trong đó tiền nợ gốc: 779.999.000 đồng; tiền nợ lãi: 299.495.123 đồng (gồm lãi trong hạn: 11.207.493 đồng, lãi quá hạn: 288.287.630 đồng); tiền lãi chậm trả: 2.302.910 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà **Bùi Thị T2** và anh **Lê Tuấn Việt A** là hai mẹ con hiện đang ở trên tài sản thế chấp có ý kiến: thửa đất số: 10; Tờ bản

đồ số: 43; Địa chỉ: Thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Số vào sổ cấp GCN: CH02414 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/12/2019 đứng tên vợ chồng bà là Bùi Thị T2 và Lê Thanh P1, (ông Lê Thanh P1 hiện đang đi chấp hành án), thửa đất này ông bà chỉ cho ông T1 bà C mượn để thế chấp, hiện tại bà và con trai là Lê Tuấn Việt A đang ở trên thửa đất này và có quan điểm ông T1 bà C phải trả lại thửa đất này cho bà và tài sản trên đất đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu độc lập.

\* *Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án :*

Về tố tụng: tại phiên tòa Thẩm phán, HĐXX và Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của tố tụng dân sự (BLTTDS), Tòa án thụ lý đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, Bị đơn, chưa thực hiện đúng quy định của BLTTDS, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cơ bản thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Về giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 299, 463, 466, 317, 323 Bộ luật Dân sự (BLDS); chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn trả toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận trong HĐTD mà đại diện Nguyên đơn vừa trình bày, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp.

#### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng : Tòa án thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Quảng Yên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS và Điều 463 BLDS; quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng khác theo đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa, bị đơn và người liên quan Lê Tuấn Việt A vắng mặt lần hai không lý do mặc dù Tòa án đã tổng đạt, niêm yết và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có kết quả, HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 BLTTDS.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: HĐTD giữa hai bên được ký kết vào ngày 02/11/2022, thời điểm khi BLDS 2015 có hiệu lực, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa Ngân hàng V1 với ông T1 và bà C là tranh chấp về HĐTD được quy định cụ thể về trách nhiệm trả nợ tại Điều 466 BLDS 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, HĐXX thấy rằng: HĐTD giữa nguyên đơn và bị đơn khi giao kết đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Dân sự (BLDS) nên hợp đồng là hợp pháp đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ và các bên. Ngân hàng V1 đã giải ngân cho ông T1 bà C theo cam kết thể hiện tại Sao kê Sổ phụ kiểm phiếu báo nợ, báo có số tài khoản 250508948 đứng tên ông Nguyễn Đăng T3 theo đề nghị của ông T1 bà C. Như vậy, tại thời điểm ký kết, người tham gia ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không

trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 117 của BLDS. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của BLDS; về nội dung của hợp đồng: các điều khoản của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 463 của BLDS nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong HĐTD. Tuy nhiên quá trình thực hiện HĐTD ông T1 bà C chỉ trả được cho V1 từ tháng 01/2022 đến tháng 04/2022, tương đương 4 kỳ (tháng) được tổng số tiền 31.324.619 đồng, đến kỳ thứ 5 (ngày 15/5/2022) đến nay ông T1 bà C không trả cho V1 cũng như Công ty Galaxy đồng nào. Như vậy ông T1 bà C đã vi phạm điểm a, khoản 6 Điều 2 của HĐTD quy định trả tiền gốc và lãi vào ngày 15 hằng tháng mà hai bên đã ký kết. Kể từ thời điểm khoản vay bị quá hạn (ngày 16/05/2022) Ngân hàng V1, sau đó là Công ty M đã nhiều lần thông báo, nhắc nợ, đồng thời làm việc với bị đơn để đơn đốc yêu cầu nghĩa vụ trả nợ nhưng bị đơn không thực hiện. Sau khi mua lại khoản nợ từ V1 bằng hợp đồng mua bán nợ, Công ty M khởi kiện đề nghị chấm dứt HĐTD và yêu cầu ông T1 bà C phải trả số tiền trên là có căn cứ quy định tại Điều 466 của BLDS và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng nên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng: ông T1 bà C đã mượn sổ đỏ để thế chấp ngân hàng nên phải trả lại gia đình bà T2 thửa đất đã thế chấp; và một số công trình xây dựng trên đất là do gia đình bà xây dựng, nay chỉ đề nghị Tòa án xem xét và không có yêu cầu độc lập.

HĐXX thấy rằng: thửa đất số: 10; Tờ bản đồ số: 43; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Số vào sổ cấp GCN: CH02414 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/12/2019 mang tên ông P1 và bà T2; tuy nhiên ngày 14/07/2021 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Ninh – Văn phòng đăng ký QSDĐ đã đăng ký sang tên cho ông Đinh Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị C, và ngày 16/7/2021 ông T1 và bà C đã làm thủ tục thế chấp QSDĐ và tài sản trên đất, việc bà T2 trình bày tài sản là QSDĐ là của bà và ông T1 bà C phải trả lại đất cho bà là không có căn cứ để được chấp nhận.

Đối với tài sản trên đất là một số công trình xây dựng trên đất là nhà cấp 4 và sân bê tông..., bà T2 và anh Lê Tuấn Việt A cho rằng các tài sản này do mình xây dựng vào thời gian năm 2014 và 2017. Như vậy tại thời điểm gia đình bà T2 chuyển nhượng cho ông T1 bà C (tháng 7/2021) thì trên đất đã tồn tại các công trình xây dựng và tài sản trên đất này và cũng tại điểm e khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp đã ghi rõ Bên thế chấp (ông T1 bà C) cam kết xác nhận mọi công trình tài sản khác gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp. Do vậy đề nghị này của người liên quan cũng không được chấp nhận.

Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng thế chấp:

- Đối với tài sản thế chấp là toàn bộ QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 10; Tờ bản đồ số: 43; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Số vào sổ cấp GCN: CH02414 do UBND huyện T, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/12/2019; Ngày 14/07/2021 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Ninh – Văn phòng đăng ký QSDĐ đã đăng ký sang tên cho ông Đinh

**Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C**. Tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021; Số công chứng: 11279, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2021 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Quảng Ninh, Phụ lục Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 01/PLHĐ (sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp số: LN2110274586118 ngày 02/11/2021) ngày 07/01/2022, số công chứng: 215, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/01/2022 tại **Văn phòng C1**, tỉnh Quảng Ninh. Việc thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với thửa đất nêu trên đều thuộc tài sản đảm bảo cho khoản vay, do đó Hợp đồng thế chấp là hợp pháp, các tài sản thế chấp đều thuộc quyền sở hữu sử dụng của **Công ty M** do đó yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của **Công ty M** là phù hợp các điều khoản trong Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết và phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, **Công ty M** đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và không yêu cầu ông **Đình Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** phải hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà **Công ty M** đã nộp, HĐXX không đề cập.

Về án phí: yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận, Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại tiền tạm ứng án phí Nguyên đơn đã nộp.

*Từ các lẽ trên:*

## QUYẾT ĐỊNH

- **Áp dụng** : các Điều: 117, 119, 299, 463, 466, các Điều từ 317 đến Điều 323 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 91, khoản 1, 2, 4 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi bổ sung năm 2017; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 của Nguyên đơn**, **công ty TNHH M**, chấm dứt Hợp đồng cho vay số LN2112294991792 ngày 07/01/2022 giữa **Ngân hàng TMCP V - V1** với ông **Đình Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C**. Buộc ông **Đình Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho **Công ty TNHH M** tính đến ngày 03/6/2024 tổng số tiền là: 1.081.797.033đ (*một tỷ, không trăm tám một triệu, bảy trăm chín bảy nghìn, không trăm ba ba đồng*), trong đó tiền nợ gốc là 779.999.000 đồng; tiền nợ lãi là 299.495.123 đồng (gồm lãi trong hạn: 11.207.493 đồng, lãi quá hạn: 288.287.630 đồng); tiền lãi chậm trả là 2.302.910 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 04/6/2024) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án là ông **Đình Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền nợ còn phải thi hành án theo mức lãi xuất các bên đã thoả thuận trong các Hợp đồng tín dụng, **K** ược nhận nợ và các văn kiện tín

dụng giữa ông **Đinh Ngọc T1** bà **Nguyễn Thị C** với **Ngân hàng TMCP V** nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực phát luật thì **Công ty M** có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số: 10; Tờ bản đồ số: 43; Địa chỉ: **thôn X, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Ninh** theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH372015, Số vào sổ cấp GCN: CH02414 do **UBND huyện T**, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 02/12/2019; ngày 14/07/2021 tại **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T**, tỉnh Quảng Ninh – Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã đăng ký sang tên cho ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết các khoản nợ tại **Công ty M**, thì ông **T1** bà **C** vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán trả hết nợ cho **Công ty M**.

**-Về chi phí tố tụng:** nguyên đơn, **Công ty M** tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng và đã được thanh toán xong.

**-Về án phí và quyền kháng cáo:** áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14. Buộc ông **Đinh Ngọc T1** và bà **Nguyễn Thị C** phải chịu 44.454.000đ (*bốn mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi bốn nghìn đồng - làm tròn*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại **công ty TNHH M** nợ Galaxy 21.000.000đ (*hai mươi một triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí mà **Công ty M** đã nộp tại Chi cục Thi Hành án dân sự thị xã Quảng Yên theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004039 ngày 15/12/2023.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Bùi Thị T2**; vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **Lê Tuấn Việt A**. Báo cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 03/6/2024), báo cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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 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.

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

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Quảng Ninh ;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- VKSND Tx Quảng Yên;
- Các đương sự;

- Thi hành án dân sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**Phạm Xuân Diên**