

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN S-TP ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **38/2024/DS-ST**

Ngày: 28-6-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng
cung ứng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Với thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đoàn Văn Đức

2. Ông Nguyễn Kim Thành

Thư ký phiên tòa: Ông Lã Phú Huy - Thư ký Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S: Bà Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2024/QĐST-DS ngày 26/3/2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 42 ngày 22/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 59 ngày 16/5/2024, Quyết định hoãn số 75 ngày 14/6/2024.

Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP A (A)** - Địa chỉ trụ sở chính : số 442 Đường N, phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P** - Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Xà Thị Bích H** - Chức vụ: Nhân viên xử lý nợ theo giấy ủy quyền số 1285 ngày 05/7/2022 của Tổng giám đốc và giấy ủy quyền số 2245/UQ-QLN.22 ngày 04/10/2022 của Phó giám đốc Phòng quản lý nợ. Địa chỉ: 218 đường B, phường P, quận H, Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Võ Quang V**, Luật sư Công ty TNHH T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: 35/1 đường V, phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xét xử vắng mặt

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N** - sinh năm: 1981 và Bà **Huỳnh Thị N** - sinh năm: 1988, địa chỉ: tổ 100, phường Thọ Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Chỗ ở hiện nay: Lô D8 đường H, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông N có mặt, bà N vắng mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Võ Thành C** - sinh năm 1969. Trú tại: tổ 96 (tổ 21 cũ), phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Thành C: Ông **Lê Thanh L**, sinh năm: 1984; Địa chỉ: tổ 14 phường B, quận H, Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 04 đường T6, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Bà **Lê Thị N** - sinh năm: 1936. Trú tại: tổ 21, phường Thọ Q, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp cho bà Lê Thị N: Ông **Võ Thành C** - sinh năm 1969. Trú tại: tổ 21, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị N: Ông **Bùi Xuân N**, sinh năm: 1980; Địa chỉ: 94 đường L, phường N, quận S, Đà Nẵng. Luật sư trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Đà Nẵng cử theo quyết định số 395 ngày 15/9/2023. Có mặt

3. **Văn phòng công chứng P**. Địa chỉ: 955 đường N, phường A, quận S, Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt

4. Bà **Phạm Thị H** – sinh năm: 1975. Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

- Người làm chứng: Ông **Nguyễn Thành T** – sinh năm 1966. Địa chỉ: 318 đường N, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện:**

Ngân hàng TMCP A và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N đã ký kết 02 hợp đồng tín dụng và 01 thẻ tín dụng bao gồm:

Thứ nhất Hợp đồng tín dụng số STR.CN.439.021220 ngày 02/12/2020, số tiền cho vay: 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng; Mục đích cho vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án – Nhà ở - Cho vay mua bất động sản tại thửa 000, tờ bản đồ 222, tổ 23A, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (02/12/2020); Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông N và bà N bằng Khế ước nhận nợ số 323869209, chi tiết như sau: Ngày ký & giải ngân: Ngày 04/12/2020; Số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của ông N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 05/12/2020 đến ngày 04/12/2030; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 9,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn từ ngày 04/12/2020 đến ngày 06/6/2022, ông bà đã trả được 429.674.223 đồng (trong đó 150.637.577 đồng nợ gốc và 279.036.646 đồng nợ lãi). Từ ngày 06/6/2022, ông N và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Tính đến ngày 28/6/2024, ông N và bà N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 3.334.380.462 đồng (trong đó nợ gốc 2.349.362.423 đồng, lãi trong hạn 125.731.305 đồng, lãi quá hạn 803.818.627 đồng, phạt chậm trả 55.468.107 đồng).

Thứ hai, Hợp đồng cấp tín dụng số STR.CN.1178.100921 ngày 10/9/2021, số tiền cho vay: 150.000.000 đồng; Mục đích cho vay: Tiêu dùng có Tài sản bảo đảm – Tiêu dùng khác phù hợp quy định pháp luật – Mua nhu yếu phẩm và các vật dụng sinh hoạt trang trải cuộc sống trong gia đình; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn

giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (10/9/2021); Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho ông N và bà N bằng 02 Khế ước nhận nợ như sau:

Khế ước nhận nợ Số 01 (số tài khoản vay 343252109): Ngày ký & giải ngân: Ngày 10/9/2021; Số tiền giải ngân: 100.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của Nguyễn Văn N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 11/9/2021 đến ngày 10/9/2026; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 8,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 2,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn từ ngày 10/9/2021 đến ngày 06/6/2022, ông N và bà N đã trả 20.995.183 đồng (trong đó 15.003.000 đồng nợ gốc và 5.992.183 đồng nợ lãi). Từ ngày 06/6/2022, ông N và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Tính đến ngày 28/6/2024 ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 107.607.122 đồng (trong đó nợ gốc 84.997.000 đồng, lãi trong hạn 475.440 đồng, lãi quá hạn 21.674.235 đồng, phạt chậm trả 460.447 đồng).

Khế ước nhận nợ Số 02 (số tài khoản vay 344935739): Ngày ký & giải ngân: Ngày 08/10/2021; Số tiền giải ngân: 50.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của Nguyễn Văn N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 09/10/2021 đến ngày 10/9/2026; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 8,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 2,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn từ ngày 08/10/2021 đến ngày 06/6/2022, ông N và bà N đã trả 9.435.367 đồng (trong đó 6.776.000 đồng nợ gốc và 2.659.367 đồng nợ lãi). Từ ngày 06/6/2022 ông N và bà N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay.

Tính đến ngày 28/6/2024 ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 54.727.085 đồng (trong đó nợ gốc 43.224.000 đồng, lãi trong hạn 241.778 đồng, lãi quá hạn 11.022.120 đồng, phạt chậm trả 239.187 đồng).

Thứ ba, A cấp tín dụng cho ông N căn cứ theo Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng ông N ngày 10/9/2021; Số thẻ: 3567-95xx-xxxx-1979, Loại thẻ: JCB Gold (Thẻ tín dụng quốc tế), Ngày cấp: 10/9/2021, Hiệu lực thẻ: 10/9/2024, Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A. Mục đích cấp thẻ để ông N tiêu dùng sinh hoạt trong gia đình.

Tính đến ngày 28/6/2024, ông N còn nợ A số tiền nợ của khoản thẻ là 87.670.193 đồng (nợ gốc 49.867.633 đồng, nợ lãi quá hạn 37.802.560 đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, ông N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên thuộc trường hợp A được quyền chấm dứt cho vay/sử dụng thẻ và thu hồi nợ trước hạn, chuyển nợ quá hạn.

– Ngày 14/6/2022, A ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo 03 Khế ước nhận nợ nêu trên. Ngày 20/4/2022, A đã chuyển khoản thẻ số 3567-95xx-xxxx-1979 sang nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ. Ngày 14/6/2022, A ra Thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với thẻ tín dụng nêu trên.

4. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020. Tài sản trên được thế chấp cho A căn cứ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.58.021220 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, Đà Nẵng ngày 02/12/2020, số công chứng 2319; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, Đà Nẵng ngày 02/12/2020

Nay Ngân hàng TMCP A đề nghị Tòa án:

+ Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N trả cho A tổng số nợ tính đến ngày 28/6/2024 là: 3.584.384.862 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.527.451.056 đồng, lãi trong hạn 126.448.523 đồng, lãi quá hạn 874.317.542 đồng, phạt chậm trả lãi 56.167.741 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng, Khế ước nhận nợ, Bản điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng, Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng tính kể từ ngày 22/12/2023 đến ngày trả hết nợ.

+ Trường hợp, ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo quy định pháp luật.

Tại thời điểm cho vay, Ngân hàng A không biết mối quan hệ giữa ông Võ Thành C và ông Nguyễn Văn N cũng như các giấy cam kết giữa 02 bên đã ký với nhau về việc không có việc mua bán chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21 (nay là tổ 96), phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng mà thực chất chỉ là quan hệ vay mượn tiền, Ngân hàng chỉ biết mối quan hệ này sau khi phát sinh nợ quá hạn vì Ngân hàng có xuống xem xét nhà thì thấy ông C và mẹ ông C là bà Lê Thị N đang sinh sống tại đó. Thời điểm Ngân hàng xuống thẩm định để cho vay tiền thì không có ông C và bà N tại nhà đất trên.

Ngoài ra, đối với kết quả định giá tại chứng thư thẩm định giá số 5230280/CT-BTC VALUATION ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B là 3.183.469.227 đồng. Trong đó giá trị quyền sử dụng đất: 2.373.274.903 đồng, giá trị nhà là 810.194.324 đồng, thì Ngân hàng không có ý kiến gì đối với kết quả này.

*** Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày ý kiến:**

Giữa Ngân hàng TMCP A và vợ chồng ông đã ký kết 02 hợp đồng cấp tín dụng và 01 thẻ tín dụng.

Hợp đồng tín dụng số STR.CN.439.021220 ngày 02/12/2020; Số tiền cho vay: 2.500.000.000 (Hai tỷ năm trăm triệu) đồng; Mục đích cho vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án – Nhà ở - Cho vay mua bất động sản tại thửa 294, tờ bản đồ 122, tổ 23A,

phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (02/12/2020); Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu.

Để thực hiện Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho vợ chồng ông theo đúng thỏa thuận bằng Khế ước nhận nợ số 323869209, chi tiết như sau: Ngày ký & giải ngân: Ngày 04/12/2020; Số tiền giải ngân: 2.500.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của Nguyễn Văn N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 05/12/2020 đến ngày 04/12/2030; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 9,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 3,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn đến ngày 06/6/2022 vợ chồng ông không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo thỏa thuận. Tính đến ngày 28/6/2024 ông N và bà N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 3.334.380.462 đồng (trong đó nợ gốc 2.349.362.423 đồng, lãi trong hạn 125.731.305 đồng, lãi quá hạn 803.818.627 đồng, phạt chậm trả 55.468.107 đồng).

Hợp đồng cấp tín dụng số STR.CN.1178.100921 ngày 10/9/2021 với số tiền cho vay: 150.000.000 đồng; Mục đích cho vay: Tiêu dùng có Tài sản bảo đảm – Tiêu dùng khác phù hợp quy định pháp luật – Mua nhu yếu phẩm và các vật dụng sinh hoạt trang trải cuộc sống trong gia đình; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng (10/9/2021); Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Để thực hiện các Thỏa thuận tín dụng và Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho vợ chồng tôi bằng 02 Khế ước nhận nợ như sau:

– Khế ước nhận nợ Số 01 (số tài khoản vay 343252109): Ngày ký & giải ngân: Ngày 10/9/2021; Số tiền giải ngân: 100.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của Nguyễn Văn N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 11/9/2021 đến ngày 10/9/2026; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 8,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 2,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn đến ngày 06/6/2022, vợ chồng ông không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay. Tính đến ngày 28/6/2024 ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 107.607.122 đồng (trong đó nợ gốc 84.997.000 đồng, lãi trong hạn 475.440 đồng, lãi quá hạn 21.674.235 đồng, phạt chậm trả 460.447 đồng).

– Khế ước nhận nợ Số 02 (số tài khoản vay 344935739): Ngày ký & giải ngân: Ngày 08/10/2021; Số tiền giải ngân: 50.000.000 đồng; Phương thức giải ngân: Chuyển số tiền giải ngân vào tài khoản thanh toán số 16271787 của Nguyễn Văn N tại A; Thời hạn cho vay: Từ ngày 09/10/2021 đến ngày 10/9/2026; Lãi suất: Lãi suất trong hạn: 8,50%/năm cố định trong thời hạn 03 tháng đầu tiên, Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LS13 + 2,90%/năm, Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn, Lãi suất phạt chậm trả lãi: 10%/năm.

Trong quá trình vay vốn đến ngày 06/6/2022, vợ chồng ông không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay theo đúng thỏa thuận

Tính đến ngày 28/6/2024 ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N còn nợ A số tiền nợ của khoản vay là 54.727.085 đồng (trong đó nợ gốc 43.224.000 đồng, lãi trong hạn 241.778 đồng, lãi quá 11.022.120 đồng, phạt chậm trả 239.187 đồng).

Đối với thẻ tín dụng cho ông Nguyễn Văn N: Ông N xác định có mở thẻ tín dụng ngày 10/9/2021; Loại thẻ: JCB Gold (Thẻ tín dụng quốc tế), ngày cấp: 10/9/2021, Hiệu lực thẻ: 10/9/2024, Hạn mức thẻ: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), Lãi suất (trong hạn, quá hạn), phí: theo Bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A. Mục đích khi làm thẻ tín dụng để lấy tiền sử dụng chi tiêu sinh hoạt trong gia đình. Tính đến ngày 28/6/2024 ông N còn nợ A số tiền nợ của khoản thẻ là 87.670.193 đồng (nợ gốc 49.867.633 đồng, nợ lãi quá hạn 37.802.560 đồng).

Để bảo đảm cho các khoản vay, vợ chồng ông N, bà N thế chấp nhà đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020. Hai bên đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.58.021220 được công chứng tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020, số công chứng 2319; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận S, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng và sử dụng thẻ tín dụng, vợ chồng ông vi phạm nghĩa vụ trả nợ Nay ông Nguyễn Văn N xác nhận còn nợ A các khoản tính đến ngày 28/6/2024 là: 3.584.384.862 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.527.451.056 đồng. lãi trong hạn 126.448.523 đồng, lãi quá hạn 874.317.542 đồng, phạt chậm trả lãi 56.167.741 đồng. Đề nghị Ngân hàng cho ông được trả nợ gốc và xin miễn tiền lãi. Ông N xin thời gian đến tháng 10/2024 sẽ trả toàn bộ nợ trên cho Ngân hàng.

Đối với kết quả định giá theo chứng thư số 5230280/CT-BTC VALUATION ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B là 3.183.469.227 đồng. Trong đó giá trị quyền sử dụng đất: 2.373.274.903 đồng, giá trị nhà là 810.194.324 đồng, ông thống nhất.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C thì ông N có ý kiến như sau:

Do ông C, bà H đã ly hôn không thống nhất với nhau về việc mua bán nhà đất, bà H không chịu ký giấy tờ khi mua bán nên ông C nhờ ông đứng ra mua bán nhà đất trên với giá 3.700.000.000 đồng. Giữa ông và bà H có thỏa thuận sau khi bà H, ông C chuyển nhượng nhà đất sang cho vợ chồng ông đứng tên thì ông sẽ trả cho bà H số tiền 1 tỷ đồng, ông N có viết giấy nợ 1.000.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng P để làm tin và đưa bà H giữ giấy nợ. Số tiền còn lại ông và ông C sẽ có thỏa thuận với nhau.

Còn giữa ông và ông C có sự thỏa thuận bằng giấy viết riêng với nhau ông không có quyền mua bán nhà đất nêu trên, ông C sẽ là người quyết định việc mua bán. Việc viết giấy này viết sau thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông. Khi viết giấy tờ trên thì các bên thỏa thuận ông N có quyền vay Ngân hàng để trả nợ số tiền trả Ngân hàng K trước đó ông C còn nợ, tiền nộp thuế và làm giấy tờ đối với nhà đất (do

thời điểm chuyển nhượng thì ông C, bà H đã xây dựng nhà nhưng chưa cập nhật vào Giấy chứng nhận). Sau khi bán nhà đất thì ông C sẽ trả số tiền 1 tỷ đồng cho bà H và trả lại tiền vay 1.300.000.000 đồng cho ông. Còn cụ thể giữa ông và ông C không thỏa thuận cụ thể ông được đứng ra vay Ngân hàng số tiền bao nhiêu. Phương án giải quyết của ông N là sau khi ông trả nợ xong cho Ngân hàng để lấy sổ về thì ông C có trách nhiệm trả nợ cho ông số tiền 1.300.000.000 đồng và ông sẽ chuyển tên nhà đất lại cho ông C, bà H. Đồng thời, bà Phạm Thị H có trách nhiệm trả cho ông giấy mua nhà và nợ tiền bản gốc số tiền 1.000.000.000 đồng mà bà H đang giữ.

** Bi đơn là Huỳnh Thị N trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa đều vắng mặt nên không có ý kiến ghi nhận trong hồ sơ vụ án.*

**** Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành C trình bày ý kiến:***

Cách đây 03 năm, vợ chồng ông có nợ Ngân hàng TMCP K số tiền gốc là 600.000.000 đồng chưa tính nợ lãi và phạt vi phạm. Sau đó, vợ chồng ông vi phạm thời hạn trả nợ nên Ngân hàng K yêu cầu vợ chồng ông phải thanh toán nợ gốc, nợ lãi và phạt vi phạm số tiền tổng cộng là hơn 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông quyết định bán nhà để trả nợ cho Ngân hàng K nhưng chưa bán được nhà thì ông gặp ông Nguyễn Văn N cùng ở địa phương, ông nhờ N làm trung gian giới thiệu khách bán nhà cho ông. Sau đó, N nói với ông sẽ nhờ người giúp đỡ đáo hạn vào Ngân hàng K để lấy sổ ra. Sau khi lấy sổ về thì N là người giữ sổ. Đồng thời, N đề nghị vợ chồng ông thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà để làm tin cho số tiền mà N đã giao để tất toán nợ cho Ngân hàng K trước đó. Do đó, mà ngày 16/11/2020 ông đã ra Văn phòng công chứng P để ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng sang cho ông N và bà N đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020.

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích để làm tin nên giữa ông và ông N có viết giấy cam kết ngày 05/02/2021 với nội dung ông N và bà N chỉ đứng tên trên sổ đỏ này về mặt pháp lý, còn quyền định đoạt nhà đất nói trên là do ông và bà Phạm Thị H quyết định. Khi bán được nhà thì vợ chồng ông có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông N số tiền là 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông C còn xác nhận sau đó ông có mượn thêm của ông N số tiền 100.000.000 đồng nên tổng số tiền ông xác nhận còn nợ vợ chồng ông còn nợ của ông N là 1.300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông N không thực hiện đúng theo như cam kết mà tự ý lấy sổ đỏ này đi thế chấp cho Ngân hàng TMCP A (A) để vay số tiền hơn 2.500.000.000 đồng mà không thông báo cho ông biết cũng như không được sự đồng ý của ông. Đồng thời, hiện nay vợ chồng ông N và bà N không có khả năng chi trả cho các khoản vay. Do đó, ông thấy hành vi của ông N là có tính chất gian dối, lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của ông và bà H nên ông đã nhiều lần làm đơn tố giác tội phạm gửi cho Công an thành phố Đà Nẵng nhưng không được xem xét, giải quyết.

Nay, Ngân hàng TMCP A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông N, bà N thanh toán số tiền vay còn nợ tính đến ngày 28/6/2024 là: 3.584.384.862 đồng thì ông C không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng liên quan đến nhà đất tại tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng thì ông không đồng ý vì:

Ông xác định giữa ông và ông N không có việc mua bán nhà đất nói trên, việc ông ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 16/11/2020 là chỉ để làm tin cho khoản tiền mà ông còn nợ ông N là 1.300.000.000 đồng mà thôi, còn mọi việc định đoạt liên quan đến nhà đất đều là do ông quyết định thể hiện qua giấy cam kết giữa ông và ông N ngày 05/02/2021. Việc ông N và bà N đem tài sản của ông đi thế chấp cho Ngân hàng A để vay tiền thì ông hoàn toàn không biết. Đồng thời, tại thời điểm Ngân hàng A đi xem xét thẩm định, định giá nhà đất của ông để cho vay thì ông cũng hoàn toàn không biết và không tham gia. Do đó, ông có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông N và bà N có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A để rút sổ về bàn giao lại cho ông và bà H. Ông sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền là 1.300.000.000 đồng theo cam kết mà 02 bên đã thể hiện tại giấy viết tay ngày 05/02/2021.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại tổ 96 phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông và bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N ngày 16/11/2020.

- Tuyên hủy chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020;

- Tuyên Hủy hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.58.021220 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phạm Văn Khánh, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020, số công chứng 2319 được ký kết giữa Ngân hàng A và ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N là vô hiệu.

Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông thì ông đề nghị ông N, bà N phải có trách nhiệm trả số tiền là 2.400.000.000 đồng. Số tiền này là số tiền còn lại sau khi đã khấu trừ đi số tiền mà ông còn nợ ông N là 1.300.000.000 đồng trên cơ sở ông N cho rằng giá trị nhận chuyển nhượng nhà đất của ông bà là 3.700.000.000 đồng.

Đối với kết quả định giá theo chứng thư số 5230280/CT-BTC VALUATION ngày 23/8/2023 của Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính B là 3.183.469.227 đồng. Trong đó giá trị quyền sử dụng đất: 2.373.274.903 đồng, giá trị nhà là 810.194.324 đồng, ông thống nhất.

** Tại phiên họp người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P vắng mặt nhưng có trình bày ý kiến:*

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng số 1022:

Ngày 16/11/2020, Văn phòng công chứng P nhận đơn yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N đối với tài sản là thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng. Tại

thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đã xuất trình các giấy tờ đảm bảo quy định pháp luật, tài sản tại thời điểm giao dịch không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch. Về chủ thể: Hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối. Do đó, Văn phòng nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng với quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp số công chứng 2319:

Ngày 02/12/2020, giữa ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N và Ngân hàng TMCP A có thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng công chứng tại Văn Phòng công chứng P về việc thế chấp tài sản là nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên đã xuất trình các giấy tờ đảm bảo quy định pháp luật, tài sản tại thời điểm giao dịch không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch. Về chủ thể: Hai bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối. Do đó, Văn phòng nhận thấy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đúng với quy định pháp luật.

Do điều kiện công việc nên Văn phòng công chứng P không thể đến tham dự phiên tòa nên xin phép được vắng mặt tại các phiên hòa giải, các phiên xét xử trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày ý kiến:**

Vào khoảng cách đây 03 năm, thì ông C có nợ Ngân hàng K số tiền gốc là 600.000.000 đồng chưa nợ lãi và phạt vi phạm. Sau đó, vi phạm thời hạn trả nợ cho Ngân hàng K, nên Ngân hàng K yêu cầu thanh toán nợ gốc, nợ lãi và phạt vi phạm số tiền tổng cộng là hơn 700.000.000 đồng. Bà và ông C đã nhờ N làm trung gian giới thiệu khách bán nhà. Sau đó, Nghĩa nói với bà sẽ nhờ người giúp đỡ đáo hạn vào Ngân hàng K để lấy sổ ra và có đưa thêm cho bà và ông C một số khoản tiền khác để trả khoản nợ bên ngoài. Tổng cộng số tiền là 1.300.000.000 đồng. Sau khi lấy sổ ra thì vợ chồng bà đã làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên cho ông N và bà N. Bà chỉ ra phòng công chứng ký chuyển nhượng nhà đất cho ông N, bà N còn lại mọi việc thỏa thuận về việc bán nhà sau này thì bà giao toàn quyền cho ông Võ Thành C vì giữa ông bà có mâu thuẫn không có tiếng nói chung nên đã sống ly thân nhau nhiều năm nay. Khi ký công chứng thì bà có yêu cầu ông N có viết cho bà một giấy nợ số tiền là 1.000.000.000 đồng. Số tiền này là phần của bà khi chuyển nhượng nhà đất nói trên cho ông N và ông N có hẹn sau 01 tháng sẽ trả đủ số tiền trên cho bà. Hiện nay bà đang giữ giấy nợ trên. Tuy nhiên cho đến nay ông N vẫn chưa giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà như đã cma kết mà tự ý đem tài sản của bà và ông C đi thế chấp cho Ngân hàng A để vay tiền và phát sinh nợ quá hạn và bị Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp thì bà không đồng ý.

Bà H xác định tại thời điểm các bên thống nhất ký chuyển nhượng nhà đất thì ông N có trao đổi với bà sẽ đứng ra mua nhà đất trên với giá 3.800.000.000 đồng, ông N sẽ giao cho bà 1.000.000.000 đồng, số tiền còn lại ông N giao cho ông C để ông C có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Tuy nhiên, ông N mới chỉ đưa cho bà được số tiền 163.000.000 đồng, số tiền còn lại 837.000.000 đồng cho đến nay ông N vẫn chưa thanh toán. Việc ông N khai mục đích vay Ngân hàng A tổng số tiền là 2.700.000.000 đồng là để trả cho khoản nợ Ngân hàng K trước đó và trả nợ cho bà 1.000.000.000 đồng là hoàn toàn không đúng. Cho đến nay bà vẫn chưa nhận đủ số tiền mà như ông N đã viết

giấy nợ và cam kết. Do đó, bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C. Trường hợp, không chấp nhận yêu cầu trả lại nhà đất thì đề nghị Tòa án buộc ông N, bà N phải có trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà số tiền 837.000.000 đồng còn lại.

** Tại phiên họp người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N vắng mặt nên không có ý kiến trong hồ sơ.*

*** Tại bản tự khai người làm chứng Nguyễn Thành T có trình bày:**

Vào khoảng đầu giờ chiều ngày 08/11/2022 ông có nhận cuộc gọi từ ông Nguyễn Văn N nhờ xuống nhà ông C nói chuyện. Khi ông chạy xuống nhà anh C tại Kiệt 01 đường V, quận S, Đà Nẵng thì ông gặp ông C và ông N đang nói chuyện. Lúc này ông N có nhờ ông nói ông C mở cửa cho Tòa án và Ngân hàng vào làm việc, đồng thời có nói là 2, 3 tháng sẽ rút sổ tại Ngân hàng và giao sổ lại cho ông C, sau này ông C muốn bán nhà thì ông N sẽ hỗ trợ làm thủ tục nên ông C yên tâm. Sau khi truyền đạt ý kiến lại cho ông C thì ông đi về, mọi chuyện về sau thì ông không rõ.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Quang V vắng mặt tại phiên tòa nhưng bản trình bày ý kiến như sau:**

Thứ nhất; Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP A và ông N , bà N đề nghị Tòa án tuyên ông N , bà N phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp không thực hiện thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020.

Thứ hai; Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C:

Cần xác định hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông C, bà H và ông N , bà N đối với nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng và hợp đồng thế chấp ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và ông N , bà N đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật. Do đó A không thể biết và không có trách nhiệm phải biết về mối quan hệ, giao dịch trước đó giữa các bên liên quan đến tài sản. Ngân hàng được pháp luật cho phép có quyền tự chủ trong hoạt động cho vay và quyết định cho vay của mình do đó mỗi tổ chức tín dụng sẽ xây dựng một quy định nội bộ về nghiệp vụ, phương pháp thẩm định tài sản hay công thức riêng để xác định giá trị tài sản đảm bảo nhằm xem xét cấp tín dụng cho khách hàng. Hợp đồng thế chấp ký giữa Ngân hàng A và ông N , bà N đã phát sinh hiệu lực và biện pháp thế chấp đều đã phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ 3 nên phải được pháp luật công nhận và bảo vệ. Việc thế chấp tài sản chỉ chấm dứt theo quy định tại điều 327 BLDS2015.

Thứ ba; Ngân hàng A được xem là bên ngay tình trong việc nhận thế chấp của vợ chồng ông N vì căn cứ theo khoản 3 Điều 3 Văn bản hợp nhất 8019/VBHN-BTP ngày 10/12/2013 hợp nhất Nghị định về giao dịch bảo đảm và khoản 2 Điều 133 BLDS năm 2015 đã quy định thì quyền lợi của người thứ ba sẽ được đảm bảo. Mặt khác, căn cứ theo kết quả trả lời của Công an thành phố Đà Nẵng thể hiện rõ việc ông C xác nhận khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21,

phường T, quận S, Đà Nẵng là hoàn toàn tự nguyện, ông cũng thỏa thuận đồng ý cho ông N thế chấp tài sản trên để vay Ngân hàng dưới 1 tỷ đồng, do đó việc ông N vay với số tiền nhiều hơn 1 tỷ đồng là vượt quá thỏa thuận hai bên, về bản chất ông C vẫn biết việc vay vốn này.

Từ đó có thể thấy việc A nhận thế chấp tài sản đã đáp ứng các điều kiện của pháp luật. Do đó cả hợp đồng thế chấp và biện pháp bảo đảm đều đã phát sinh hiệu lực, A được xem là người thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông Lê Thanh L có ý kiến:**

Ông L không có ý kiến về hợp đồng tín dụng ký kết giữa Ngân hàng A và ông N, bà N, tuy nhiên cần xem xét đối với hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng A và ông N, bà N vì Ngân hàng A không cung cấp các tài liệu liên quan đến việc xem xét thẩm định, định giá tại thời điểm cho vay đối với nhà đất trên.

Ông L đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ sang Công an để làm rõ hành vi Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông N vì quá trình giải quyết vụ án ông N có nhiều lời khai không thống nhất, lúc cho rằng chưa mua bán, lúc thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà đất. Ngoài ra, ông N lại tự ý đi vay Ngân hàng A và thế chấp tài sản là nhà đất của ông C, bà H mà không được sự đồng ý của ông C, bà H. Theo lời khai của ông N tại phiên hòa giải, thì việc ông N vay Ngân hàng số tiền 2.500.000.000 đồng nhằm mục đích trả tiền vay bên ngoài để trả nợ Ngân hàng K giùm cho ông C, số còn lại ông sẽ trả cho bà H. Tuy nhiên, sau khi vay ngân hàng xong thì ông N lại chiếm dụng số tiền trên mà không giao cho bà H. Do đó cần phải đợi Công an thành phố Đà Nẵng làm rõ hành vi của ông N.

Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, thì thống nhất ý kiến của ông C về việc buộc ông N, bà N trả số tiền còn lại chưa thanh toán cho vợ chồng ông C là 2.400.000.000 đồng.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị N là Luật sư Bùi Xuân N có ý kiến:**

Do bà Lê Thị N là người khuyết tật hiện nay không đi lại được nên ông được Trung tâm trợ giúp pháp lý thành phố Đà Nẵng cử tham gia để bảo vệ quyền lợi cho bà N. Đối với yêu cầu của ông Võ Thành C thì ông hoàn toàn thống nhất. Ông đề nghị HĐXX xem xét:

+ Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm trả toàn bộ khoản nợ cho A để rút sổ về bàn giao lại cho ông C, ông C sẽ có trách nhiệm trả lại khoản nợ số tiền là 1.300.000.000 đồng theo giấy cam kết viết tay ngày 05 tháng 02 năm 2021 giữa hai bên.

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại tổ 96 phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N ngày 16/11/2020

+ Tuyên hủy chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020;

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.58.021220 được công chứng tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020, số công chứng 2319 là vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết của Công an thành phố Đà Nẵng đối với đơn tố cáo của ông C về hành vi vi phạm pháp luật hình sự của ông Nguyễn Văn N.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S phát biểu về sự tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và của các đương sự. Theo đó: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật từ khâu thụ lý, hòa giải, thu thập chứng cứ và mở phiên tòa xét xử. Nguyên đơn, bị đơn ông N, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn bà Huỳnh Thị N không tham gia các phiên hòa giải, phiên tòa nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc không tuân theo pháp luật.

Về nội dung: đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ Điều 299, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm

Căn cứ Nghị định 101/2021/NĐ-CP ngày 22/11/2021 của Chính phủ về thanh toán không dùng tiền mặt;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt*" của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm tính đến ngày 28/6/2024 là 3.584.384.862 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.527.451.056 đồng, lãi trong hạn 126.448.523 đồng, lãi quá hạn 874.317.542 đồng, phạt chậm trả lãi 56.167.741 đồng

Trường hợp không thanh toán thì xử lý tài sản thế chấp là chấp nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020 theo quy định tại điều 299 Bộ luật dân sự

Đề nghị áp dụng Điều 500, 502 BLDS năm 2015 và Án lệ số 43/2021.AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C về việc:

+ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại tổ 96 phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N ngày 16/11/2020

+ Tuyên hủy chính lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020;

+ Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số STR.BĐCN.58.021220 được công chứng tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020, số công chứng 2319 ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và ông N, bà N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N có trách nhiệm trả cho ông Võ Thành C số tiền 2.400.000.000 đồng. Chia phần: Ông Võ Thành C nhận: 1.563.000.000 đồng; Bà Phạm Thị H nhận: 837.000.000 đồng

Về án phí: các bên đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt giữa nguyên đơn Ngân hàng TMCP A với bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Huỳnh Thị N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng P, người làm chứng ông Nguyễn Thành T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người vắng mặt trên.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngân hàng TMCP A có ký với ông N, bà N 02 Hợp đồng tín dụng số STR.CN.439.021220 ngày 02/12/2020 vay 2.500.000.000 đồng. Mục đích cho vay: Mua nhà, đất không thuộc dự án; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 12 tháng, kể từ ngày 02/12/2020; Thời hạn cho vay: 120 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu và Hợp đồng tín dụng số STR.CN.1178.100921 ngày 10/9/2021 vay số tiền 150.000.000 đồng; Mục đích cho vay: Tiêu dùng có Tài sản bảo đảm; Phương thức cho vay: Cho vay từng lần; Thời hạn giải ngân: 06 tháng, kể từ ngày 10/9/2021; Thời hạn cho vay: 60 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Sau đó, ông N mở thẻ tín dụng, loại thẻ: JCB Gold (Thẻ tín dụng quốc tế), Ngày cấp: 10/9/2021, Hiệu lực thẻ: 10/9/2024 tại Ngân hàng với hạn mức 50.000.000 đồng

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay, ông N, bà N đã thế chấp tài sản là nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố

Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020. Hợp đồng thế chấp trên được công chứng tại Văn phòng công chứng P ngày 02/12/2020, số công chứng: 2319, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận S ngày 02/12/2020.

Thực hiện hợp đồng tín dụng, Ngân hàng TMCP A đã giải ngân cho ông N, bà N số tiền là 2.650.000.000.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ ngày 04/12/2020 số tiền 2.500.000.000 đồng, khế ước nhận nợ ngày 10/9/2021 số tiền 100.000.000 đồng, khế ước nhận nợ ngày 08/10/2021 số tiền 50.000.000 đồng. Đồng thời cấp thẻ tín dụng cho ông N theo giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 10/9/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 06/6/2022 ông N, bà N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng và khế ước nhận nợ đã ký kết, nên toàn bộ khoản vay bị chuyển sang nợ quá hạn với mức lãi suất quá hạn như trong thỏa thuận. Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, tạo điều kiện nhưng ông N, bà N không có thiện chí trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ vay trước hạn.

Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà N phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/6/2024 là 3.584.384.862 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.527.451.056 đồng, lãi trong hạn 126.448.523 đồng, lãi quá hạn 874.317.542 đồng và phạt chậm trả lãi 56.167.741 đồng, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc ông N, bà N tiếp tục trả lãi theo đúng thỏa thuận của hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến ngày ông N, bà N thanh toán hết nợ cho Ngân hàng; trường hợp ông bà không trả được nợ thì cho xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ.

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

[3.1] Hợp đồng tín dụng cũng như giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và ông N, bà N trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phải được các bên tôn trọng thực hiện. Các bên tham gia trong giao dịch này được hưởng các quyền và phải chịu các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đã ký kết nói trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N cũng đã thừa nhận việc vi phạm nghĩa vụ trả gốc và lãi, vi phạm định kỳ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng cũng như giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng đã ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy ông N, bà N là bên có lỗi trong việc thực hiện các thỏa thuận đã ký kết trong các hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A yêu cầu Tòa án buộc chấm dứt Hợp đồng tín dụng, thu hồi nợ trước hạn và buộc ông N, bà N phải trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/6/2024 là 3.584.384.862 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 2.527.451.056 đồng, lãi trong hạn 126.448.523 đồng, lãi quá hạn 874.317.542 đồng và phạt chậm trả lãi 56.167.741 đồng là phù hợp thỏa thuận tại điểm 6.1.7 điều 6 Hợp đồng tín dụng ngày 02/12/2020 và ngày 10/9/2021 và khoản 1 điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với thẻ tín dụng vì ông N vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ đến ngày 20/4/2022 A chuyển thẻ sang nợ quá hạn và ngày 14/6/2022 chấm dứt sử dụng thẻ theo quy định điểm 10.1 và 10.3 điều 10 và điểm a mục 11.3 điều 11 của bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng quốc tế của Ngân hàng TMCP A

Do đó Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A là có căn cứ nên chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán nên HĐXX chấp nhận.

[3.3] Đối với tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay là nhà và tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, quận S, 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 vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020 (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2022 của Tòa án nhân dân quận S, Đà Nẵng). HĐXX xét thấy việc thế chấp tài sản được thực hiện đúng nội dung và hình thức, có đăng ký giao dịch bảo đảm để đảm bảo nợ vay đúng với quy định của pháp luật nên trong trường hợp ông N, bà N không thanh toán được nợ thì tài sản thế chấp nêu trên cần phải xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP A.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành C thì thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại tổ 21 cũ (tổ 96 mới) phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N ngày 16/11/2020 và hủy phần chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận sang tên ông N, bà N ngày 20/11/2020.

Xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Căn cứ Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 thì “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại... hoặc thực hiện các quyền khác theo quy định luật đất đai cho bên kia*”

Khoản 1 Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015 quy định “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị Hoa và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N được lập thành văn bản tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Về thẩm quyền, trình tự thủ tục, giấy tờ xuất trình của các bên tham gia trong Hợp đồng chuyển nhượng số 1022, quyển số 1B TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2020, Công chứng viên đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 35, 36, 37 Luật Công chứng năm 2006.

Về mục đích và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng số 1022 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại các bản tự khai và các biên bản hòa giải ông C và bà H đều thừa nhận việc ông bà đồng ý chuyển nhượng nhà đất tại tổ

21 phường T, quận S, Đà Nẵng cho ông N, bà N do đó tại thời điểm công chứng Hợp đồng, ý chí của các bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc hay lừa dối, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và đã tự nguyện ký, điểm chỉ. Ngoài ra, Bà Phạm Thị H xác nhận tôi đã đọc hiểu và đồng ý. Ông Võ Thành C xác nhận Hợp đồng được lập đúng ý chí của vợ chồng tôi. Tôi đã đọc và hiểu rõ và đồng ý.

Đồng thời việc chuyển nhượng nhà đất đảm bảo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 về có Giấy chứng nhận, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên đảm bảo thi hành án, trong thời hạn sử dụng đất...

Mặt khác theo khoản 3 Điều 188 luật đất đai 2013 thì “*việc chuyển nhượng đất phải được đăng ký với cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*”. Đối với việc chuyển nhượng trên đã được đăng ký với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận S được chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N vào ngày 20/11/2020 do đó Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên có hiệu lực.

Do đó yêu cầu của ông Võ Thành C tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất tại tổ 21 cũ (tổ 96 mới) phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N ngày 16/11/2020 và tuyên hủy chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác cho ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020 là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng TMCP A và ông N ,bà N số 2319 quyển số 01T/ TP/CC/SCC/HĐGD được công chứng tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng ngày 02/12/2020.

Xuất phát từ việc ông C, bà H tự nguyện chuyển nhượng nhà đất tại tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng cho ông N ,bà N . Ông N ,bà N đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận S được chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận sang tên cho ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N vào ngày 20/11/2020. Sau đó, ông N ,bà N tiến hành vay tiền của Ngân hàng A và thế chấp tài sản trên. Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp thì giấy chứng nhận đang đứng tên của ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N. Quá trình cho vay, Ngân hàng có kiểm tra hiện trạng nhà và xác định không có ông C, bà N ở trong nhà. Ngân hàng cũng không phải có trách nhiệm biết về mối quan hệ cũng như thỏa thuận riêng giữa ông N ,bà N và ông C.

Mặt khác, việc ký hợp đồng thế chấp được thực hiện tại Văn phòng công chứng P, thành phố Đà Nẵng khi ký kết các bên giao kết hợp đồng xuất trình bản chính các giấy tờ, phù hợp quy định pháp luật. Về tài sản tại thời điểm ký công chứng không bị tranh chấp, không bị kê biên, phong tỏa và được phép giao dịch theo quy định của pháp luật. Về chủ thể tham gia giao kết đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không ai bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép. Do đó việc ký kết hợp đồng thế chấp đảm bảo quy định pháp luật do đó yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp nêu trên của ông C không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Đối với giấy cam kết 05/2/2021 của ông Võ Thành C xuất trình:

Theo như trình bày của các đương sự cả ông C, bà H và ông N đều xác định trước đó do gặp khó khăn về kinh tế nên ông C, bà H có nhu cầu muốn bán nhà đất tại tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng, số tiền ông C vay ông N là 1.300.000.000 đồng. Ông N có viết một giấy nợ ngày 16/11/2020 cho bà Phạm Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng. Tại Giấy cam kết 05/02/2021, Ông N xác định có nhận chuyển nhượng nhà đất của ông C, bà H và ông đã đưa cho ông C 1.200.000.000 đồng và viết 01 giấy nợ cho bà Phạm Thị H 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông C, bà H có quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho bất cứ ai, vợ chồng ông C có trách nhiệm trả lại số tiền cho vợ chồng ông N và vợ chồng ông N chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua theo yêu cầu của vợ chồng ông C.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy cam kết trên do ông Võ Thành C viết và được ông Nguyễn Văn N viết và ký tên bên dưới đều được viết sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/11/2020 và sau thời điểm ông N, bà N mang tài sản đi thế chấp cho Ngân hàng A vào ngày 02/12/2020. Mặt khác, tại công văn trả lời của Công an thành phố Đà Nẵng xác định quá trình làm việc ông Võ Thành C khai nhận có thỏa thuận về việc đồng ý cho ông N thế chấp căn nhà nêu trên để làm thủ tục vay Ngân hàng với số tiền 1 tỷ đồng trở xuống. Nhưng ông N lại vay số tiền vượt quá thỏa thuận của hai bên. Căn cứ theo Án lệ 43/2021/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì cần xác định nhà đất đã thuộc quyền sở hữu của ông N, bà N kể từ thời điểm 20/11/2020 (khi ông N, bà N được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận S đăng ký chính lý biến động sang tên). Do đó, ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải có trách nhiệm trả số tiền mua bán nhà đất trên sau khi trừ đi số tiền ông N, bà N đã giao cho vợ chồng ông C.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định giá trị tại thời điểm ký chuyển nhượng nhà đất là 3.700.000.000 đồng, hiện tại các bên thống nhất lấy theo giá chuyển nhượng trên làm căn cứ giải quyết vụ án. Hiện nay, ông N, bà N mới giao cho ông C, bà H được số tiền 1.300.000.000 đồng do đó ông N, bà N còn phải tiếp tục có trách nhiệm trả cho ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H số tiền 2.400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà H khai nhận trong số tiền bán nhà bà chỉ nhận 1.000.000.000 đồng (ông N có viết giấy nợ cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng) bà đã nhận từ ông N số tiền 163.000.000 đồng do đó bà chỉ yêu cầu nhận số tiền còn lại là 837.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.563.000.000 đồng đề nghị giao cho ông C. Ông Võ Thành C và ông N thống nhất như ý kiến của bà H. Vì vậy Hội đồng xét xử chia phần đối với khoản nợ 2.400.000.000 đồng như sau: Ông N, bà N có trách nhiệm trả cho ông Võ Thành C số tiền: 1.563.000.000 đồng, Ông N, bà N có trách nhiệm trả cho bà Phạm Thị H số tiền: 837.000.000 đồng.

[6] Đối với yêu cầu chuyển hồ sơ đến Công an thành phố Đà Nẵng để giải quyết do có đơn tố cáo của ông C về hành vi Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông Nguyễn Văn N.

Hội đồng xét xử thấy: Ngày 16/5/2023, Tòa án nhân dân quận S có công văn số 178/CV-TA về việc chuyển thông tin tội phạm đến Công an thành phố Đà Nẵng để xem xét đối với hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản của ông N, bà N. Ngày

08/6/2023, Phòng cảnh sát hình sự Công an thành phố Đà Nẵng có văn bản trả lời số 904/CV-CSHS (Đ4) xác định: Việc chuyển nhượng nhà đất tại tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng giữa ông C và ông N là tự nguyện, việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng công chứng. Quá trình làm việc ông Võ Thành C khai nhận có thỏa thuận về việc đồng ý cho ông N thế chấp căn nhà nêu trên để làm thủ tục vay Ngân hàng với số tiền 1.000.000.000 đồng trở xuống, Vì vậy việc vay tiền của vượt quá thỏa thuận của ông N là vi phạm thỏa thuận của hai bên, hành vi của Nguyễn Văn N không có dấu hiệu tội phạm mà là tranh chấp dân sự. Sau đó Tòa án đã có văn bản đề nghị cung cấp hồ sơ giải quyết đơn tố cáo của ông C đối với ông N nhưng được trả lời theo công văn 1664/CV-CSHS (Đ4) ngày 17/11/2023 cho rằng trong quá trình phân loại đơn, Phòng cảnh sát hình sự đã xác định vụ việc trên không có dấu hiệu hình sự mà là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và đã thông báo đến cho ông Võ Thành C. Đối với yêu cầu sao lục hồ sơ giải quyết của Tòa án thì đã có công văn trả lời 904 ngày 08/6/2023 trao đổi kết quả giải quyết và cung cấp thông tin cho Tòa án theo biên bản làm việc ngày 31/5/2024 với nội dung như đã trả lời trước đây. Ngoài ra, ngày 21/6/2024 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng có thông báo 3386/CSHS –Đ4 về việc xử lý đơn của ông Võ Thành C thì Công an xác định nội dung tố cáo trên là tranh chấp dân sự. Do đó đề nghị của ông Võ Thành C cũng như đề nghị của ông Lê Thanh Long, ông Bùi Xuân Nam tại phiên tòa là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận và yêu cầu của ông C không được chấp nhận, tại phiên tòa hôm nay ông N đề nghị ông Võ Thành C, bà Lê Thị N phải thu dọn đồ đạc và bàn giao nhà cho Ngân hàng xử lý tài sản. Hội đồng xét xử thấy là phù hợp nên cần buộc ông Võ Thành C, bà Lê Thị N thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà để trả nhà đất tại địa chỉ tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N.

[7] Các chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền này do đó ông N ,bà N phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 4.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP A.

Chi phí định giá: Do yêu cầu của ông Võ Thành C không được chấp nhận nên căn cứ theo khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự ông Võ Thành C phải chịu chi phí định giá là 22.000.000 đồng (đã thanh toán xong).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A: Do yêu cầu của Ngân hàng A được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự là 72.000.000 đồng + (2% x 1.584.384.862 đồng) = 103.687.697 đồng

Đối với yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C: Do yêu cầu của ông Võ Thành C không được chấp nhận nên ông C phải chịu án phí là 300.000 đồng

Ông N ,bà N phải chịu án phí đối với số tiền buộc phải trả cho ông C, bà H 2.400.000.000 đồng, tương ứng án phí là 72.000.000 đồng + (2% x 400.000.00 đồng) = 80.000.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
 - Căn cứ Điều 299, khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;
 - Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;
 - Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.
 - Căn cứ Điều 7, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm
 - Căn cứ Nghị định 101/2021/NĐ-CP ngày 22/11/2021 của Chính phủ về thanh toán không dùng tiền mặt;
 - Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt*" của Ngân hàng TMCP A đối với ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N.

Xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N phải có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 28/6/2024 là **3.584.384.862** đồng. Trong đó: Nợ gốc: **2.527.451.056** đồng. lãi trong hạn **126.448.523** đồng, lãi quá hạn **874.317.542** đồng, phạt chậm trả lãi **56.167.741** đồng.

Kể từ ngày 29/6/2024 cho đến khi thanh toán hết mọi khoản nợ ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N phải tiếp tục trả lãi cho Ngân hàng TMCP A theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng số STR.CN.439.021220 ngày 02/12/2020 và Hợp đồng tín dụng số STR.CN.1178.100921 ngày 10/9/2021; giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 10/9/2021 vay tương ứng với số tiền nợ gốc và thời gian chưa thanh toán. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 346, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Tổ 21, phường T, Quận S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Văn N và bà Huỳnh Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn

Văn N và bà Huỳnh Thị N ngày 20/11/2020 được xử lý theo điều 299 Bộ luật dân sự để đảm bảo thi hành án.

Ngân hàng TMCP A có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CTs 210745 do Sở Tài nguyên và Môi thành phố Đà Nẵng cấp ngày 09/11/2020, đứng tên Nguyễn Văn N, Huỳnh Thị N cho ông N ,bà N khi ông bà thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

- Căn cứ Điều 500, 502 BLDS năm 2015

- Căn cứ Án lệ số 43/2021/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 24/02/2021 và được công bố theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Võ Thành C về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng số 1022, quyền số 1B TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/11/2020 tại Văn phòng công chứng Pký ngày 16/11/2020 và hủy hợp đồng thế chấp số 2319 quyền số 01T TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP A và ông N ,bà N ký tại Văn phòng công chứng Pký ngày 02/12/2020.

Buộc ông Võ Thành C, bà Lê Thị N thu dọn tài sản di chuyển đi chỗ khác, buộc ra khỏi nhà để trả nhà đất tại địa chỉ tổ 21 phường T, quận S, Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N trả cho ông Võ Thành C, bà Phạm Thị H tổng số tiền 2.400.000.000 đồng. Chia phần cụ thể như sau:

Ông Võ Thành C nhận: 1.563.000.000 đồng

Bà Phạm Thị H nhận: 837.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP A: 103.687.697 đồng ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Võ Thành C: 80.000.000 đồng ông N ,bà N phải chịu.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP A tiền tạm ứng án phí 42.600.297 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006408 ngày 30/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, Đà Nẵng.

Ông Võ Thành C phải chịu án phí là 300.000 đồng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 38.000.000 đồng ông C đã nộp theo biên lai thu số 0003542 ngày 01/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Võ Thành C 37.700.000 đồng.

4. Các chi phí khác:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của Ngân hàng TMCP A được chấp nhận nên căn cứ theo Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng. Ngân hàng đã tạm ứng số tiền này do đó ông N ,bà N phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 4.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP A.

Chi phí định giá: Do yêu cầu của ông Võ Thành C không được chấp nhận nên căn cứ theo khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự ông Võ Thành C phải chịu chi phí định giá là 22.000.000 đồng (đã thanh toán xong)

5. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 :

- VKSND quận S;
- Chi cục THADS quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hạnh