

Bản án số: 184/2024/KDTM-ST  
Ngày: 14-8-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm Phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Trung Tính

Ông Nguyễn Thành Thông

*Thư ký phiên toà:* Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Toà án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Nguyễn  
Bá Thu Thư – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 23-7-2024 và ngày 14-8-2024, tại phòng xử án của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 507/TLST-KDTM ngày 12-7-2010 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2397/2024/QĐXXST-KDTM ngày 08-5-2024, Quyết định hoãn phiên toà số 7144/2024/QĐST-KDTM ngày 03-6-2024, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 11235/2024/QĐST-KDTM ngày 23-7-2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng N

Địa chỉ: B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Chi nhánh: B T, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959.

Địa chỉ: G Đường A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: 27-29 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:* Ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D (vắng mặt)

Địa chỉ: 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: G Đường A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: 27-29 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1966 (có mặt)

Thường trú: E N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tô A, ấp S, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. Bà Nguyễn Thị Hồng L1, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

Thường trú: E N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: A T, Khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Đoàn Thị Mỹ H1, sinh năm 1962

Địa chỉ: 3 A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* ông Nguyễn Văn Đ, địa chỉ: G Đường A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền lập tại Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; số công chứng 00673, quyền số 01 ngày 09-01-2013) (có mặt)

5. Bà Vũ Thị Anh T, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: A Quốc lộ A, Khu phố C, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong Đơn khởi kiện đề ngày 04-5-2010 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 23-11-2007, ông Đỗ Việt L và bà Nguyễn Thị Ngọc D ký Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 với Ngân hàng N – Chi nhánh T4 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng), chi tiết như sau: số tiền vay 4.300.000.000 đồng; thời hạn vay 12 tháng, từ ngày 24-11-2007 đến hết ngày 24-11-2008; phương thức trả gốc một lần khi đáo hạn vào ngày 24-11-2008; phương thức trả lãi hàng tháng theo dư nợ thực tế phát sinh; mục đích vay: mua thửa đất số 326-609, số 326-610, tờ bản đồ số 5, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh và xây nhà để kinh doanh dịch vụ lưu trú cho thuê phòng trọ; lãi suất tiền vay 1,03%/tháng; lãi suất nợ quá hạn 0.515%/tháng; phí chậm trả lãi đến hạn 0.05% trên số lãi chậm trả nhân với số ngày chậm trả, nhưng không vượt quá 5% trên số tiền lãi chậm trả.

Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay nêu trên là Quyền sử dụng đất ở và công trình nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5 (địa chỉ số B đường số D, Khu phố H) phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó:

+ Quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5 (địa chỉ số B đường số D, Khu phố H) phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-200700166 ngày 23-11-2007, đã được Phòng C1 chứng nhận số 55453, quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-11-2007.

+ Tài sản hình thành từ vốn vay là căn nhà được xây dựng trên hai thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5 (địa chỉ số B đường số D, Khu phố H) phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1608-LCP- 200700167 ngày 23-11-2007 có chữ ký và điểm chỉ lăn tay của ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Quá trình vay từ ngày 24-11-2007 đến ngày 26-4-2012, ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D trả được tiền lãi là 540.337.997 đồng. Do ông L bà D vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện; tính đến ngày khởi kiện 04-5-2010, ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D còn nợ tổng số tiền 4.464.088.833 đồng, trong đó nợ gốc 4.300.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn 776.551.333 đồng; nợ lãi quá hạn 387.537.500 đồng; lãi phạt 38.827.567 đồng.

Ngân hàng yêu cầu ông L, bà D trả ngay số nợ nêu trên và tiền lãi phát sinh (gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) do các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng số 1608-LAV200700406 kể từ ngày 23-01-2016 đến ngày ông L, bà D trả dứt nợ, theo thứ tự sau: tiền lãi trong hạn, lãi phạt, lãi quá hạn, tiền vốn. Trường hợp ông L, bà D không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Toà cho phát mại tài sản đảm bảo là nhà đất tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông L, bà D để thu hồi nợ. Trong trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để Ngân hàng thu hồi nợ thì ông L, bà D vẫn tiếp tục trả nợ vay cho đến khi hết nghĩa vụ với Ngân hàng.

Ngày 09-4-2024, Ngân hàng đã bán đấu giá toàn bộ khoản nợ của Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007 giữa Ngân hàng với ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D cho ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng mua, bán khoản nợ 2024/HĐMBKN/CNTS ngày 09-4-2024; Biên bản xác nhận chuyển giao nợ, nhận nợ và bàn giao hồ sơ khoản nợ của khách hàng Đỗ Viết L ngày 12-4-2024 giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Văn Đ.

*Bị đơn ông Đỗ Viết L, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:*

Ông L xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp như Ngân hàng trình bày. Ngày 31-8-2009, do kinh doanh thua lỗ, xác định không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên vợ chồng ông L đã bán tài sản cho vợ chồng ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị Hồng L1, theo đó ông H, bà L1 có trách nhiệm trả số nợ cho Ngân hàng trong thời hạn 30 ngày và giao tài sản cho vợ chồng ông H, bà L1 quản lý. Ông L đã thông báo việc mua bán cho Ngân hàng và giới thiệu ông H, bà L1 tới Ngân hàng để giải quyết nhưng quá thời hạn 30 ngày ông H, bà L1 không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng và vẫn sử dụng tài sản thế chấp, sau đó ông H, bà L1 uỷ quyền cho bà Đoàn Thị Mỹ H1 tiếp tục quản lý, kinh doanh tài sản thế chấp. Vợ chồng ông L tiếp tục ký giấy uỷ quyền tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 11995, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-11-2010 cho bà Đoàn Thị Mỹ H1 thay mặt

tiếp tục thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của bên thế chấp với Ngân hàng và toàn quyền sử dụng tài sản thế chấp, trong khoảng thời gian đó bà H1 cũng không trả tiền cho Ngân hàng. Đến tháng 10-2011, bà H1 bàn giao tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Văn Đ quản lý khai thác. Ngày 19-6-2012, ông L bán lại tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Văn Đ và giữa Ngân hàng, ông L, ông Đ đã ký thỏa thuận 3 bên để có biện pháp trả nợ cho Ngân hàng. Ông L đề nghị Ngân hàng tiếp tục thực hiện thỏa thuận ba bên.

Ông L khẳng định không lừa đảo các bên vì khi mua bán với các bên, ông L đều thông báo cho Ngân hàng và bên mua biết tài sản đang thế chấp Ngân hàng, bán tài sản là để trả nợ cho Ngân hàng, bên mua có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng trong thời gian hợp đồng quy định. Việc mua bán căn nhà từ người này qua người khác là do các bên tự sắp xếp với nhau và thông báo cho vợ chồng ông L ký hồ trợ thủ tục pháp lý cho người mua.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Nhà số B đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D bán cho bà Đoàn Thị Mỹ H1, bà H1 bán lại cho ông Đ với giá 1.900.000.000 đồng. Thỏa thuận 3 bên giữa ông Đ với ông L và Ngân hàng (về việc ông Đ mua lại nhà này từ ngân hàng giá 5.500.000.000 đồng) không thực hiện được do ông L đã bỏ trốn, không chịu thực hiện thủ tục hoàn công và giám đốc ngân hàng không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận. Do đó ngày 12-9-2014, ông Đ đã rút lại toàn bộ số tiền đặt cọc (1.000.000.000 đồng) tại A - chi nhánh T4. Hiện nay ông Đ đang quản lý và sử dụng tài sản tranh chấp để kinh doanh nhà nghỉ.

Ngày 27-11-2023, ông Nguyễn Văn Đ có đơn yêu cầu Ngân hàng N tiếp tục thực hiện thỏa thuận 3 bên ngày 19-6-2012 và Biên bản làm việc ngày 09-4-2013 giữa Ngân hàng với ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn Đ. Ngày 27-3-2024, ông Nguyễn Văn Đ có đơn rút yêu cầu trên.

Ông Nguyễn Văn Đ đã mua lại toàn bộ khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007 ký kết giữa Ngân hàng với vợ chồng ông L và là người thực tế đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 326-609, số 326-610, tờ bản đồ số 5 (địa chỉ 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh), đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn khoản nợ gốc lãi đến ngày Ngân hàng bán khoản nợ cho ông Đ và nợ lãi phát sinh cho đến khi thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán nợ, đề nghị cơ quan thi hành án phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị Hồng L1:*

Ngày 31-9-2009, vợ chồng ông H có mua giấy tay căn nhà 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D với giá 6.900.000.000 đồng. Vợ chồng ông H đã đưa



cho ông L, bà D 1.900.000.000 đồng, còn lại 5.000.000.000 đồng; sau đó do bận nhiều việc không thể quản lý nên vợ chồng ông H đã nhờ bà Đoàn Thị Mỹ H1 chăm sóc và thay mặt vợ chồng ông H đàm phán với ông L; bà H1 không được phép mua bán căn nhà này. Trước đây, ông H bà L1 có đề nghị ông L, bà D hoàn lại số tiền 1.900.000.000 đồng, tuy nhiên hiện nay do ông L, bà D đã trốn đi đâu không rõ nên vợ chồng ông H không có yêu cầu nữa. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Mỹ H1 có ông Nguyễn Văn Đ là đại diện trình bày:*

Khoảng tháng 11-2010, bà H1 có tiếp nối hợp đồng mua bán nhà 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D với ông Hồ Thanh H và bà Nguyễn Thị Hồng L1 do vợ chồng ông H, bà L1 không có khả năng thanh toán số tiền còn lại cho ông L, bà D và Ngân hàng. Bà H1 đã đưa cho ông L 263.000.000 đồng để hoàn tất việc mua bán nhà nêu trên và ủy quyền cho bà H1 thay vợ chồng ông L, bà D trả nợ cho Ngân hàng và được quyền mua bán căn nhà trên, sau đó bà H1 bán lại cho ông Đ với giá 1.900.000.000 đồng. Bà H1 đề nghị ông L, bà D phối hợp với ông Nguyễn Văn Đ và những người có liên quan để trả nợ cho Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Anh T:*

Ngày 25-11-2008, bà T và vợ chồng ông Đỗ Viết L bà Nguyễn Thị Ngọc D có ký hợp đồng mua bán căn nhà 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 8.000.000.000 đồng; bà T đã đặt cọc cho ông L bà D 3.400.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán trong vòng 45 ngày, ông L bà D có trách nhiệm giải chấp tại Ngân hàng. Để đảm bảo việc mua bán trên ông L đã sang tên giấy phép kinh doanh khách sạn Q và bản cam kết an ninh cho em họ bà T là bà Trần Lệ H2 đứng tên giấy phép kinh doanh ngày 14-01-2009 do Phòng Kinh doanh quận B cấp và giấy cam kết ngày 09-3-2009. Sau đó ông L có mượn lại bà T 2 văn bản trên nhưng không trả lại, sau nhiều lần liên hệ đòi không được bà T đến địa chỉ 2 Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tìm ông L thì được biết ông L đã giả chữ ký bà Trần Lệ H2 để làm lại giấy phép kinh doanh mang tên người khác. Ông L đã có hành vi giả chữ ký, làm giả giấy tờ đề nghị Toà án chuyên hồ sơ sang cơ quan điều tra làm rõ hành vi của ông L.

Theo đề nghị của đương sự và đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà sơ thẩm ngày 13-5-2013, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 585/TATP-TLĐV gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H xác định hành vi sử dụng tài sản thế chấp của ông Đỗ Viết L bán cho nhiều người nhằm chiếm đoạt tài sản để xử lý theo thẩm quyền. Ngày 17-10-2013, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H có Thông báo số 3289/TB-PC46 (Đ8) phúc đáp Công văn số 585/TATP-TLĐV về việc thông báo tội phạm của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh, theo đó Cơ quan Cảnh sát điều tra đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

*Tại phiên toà,*

Nguyên đơn Ngân hàng N có ông Nguyễn Văn Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn thanh toán ngay cho nguyên đơn tổng nợ gốc và lãi đến ngày 14-8-2024 là 17.017.135.333 đồng, trong đó nợ gốc là 4.300.000.000 đồng, lãi trong hạn là 8.478.582.233 đồng, lãi quá hạn là 4.238.553.000 đồng.

Bị đơn vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H trình bày: Do hiện tại ông L, bà D đi đâu không rõ nên vợ chồng ông H không yêu cầu ông L, bà D hoàn trả 1.900.000.000 đồng. Đề nghị Toà xét xử theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên ý kiến theo đơn ngày 27-3-2024, không yêu cầu Ngân hàng N tiếp tục thực hiện thỏa thuận 3 bên ngày 19-6-2012 và Biên bản làm việc ngày 09-4-2013 giữa Ngân hàng với ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn Đ. Đề nghị Toà giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng L1 xin vắng mặt, bà Vũ Thị Anh T vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Mỹ H1 có ông Nguyễn Văn Đ đại diện uỷ quyền giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; buộc Bị đơn có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn gốc, lãi tính đến ngày 14-8-2024 là 17.017.135.333 đồng. Trường hợp Bị đơn không trả nợ thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-200700166 ngày 23-11-2007, đã được Phòng C1 chứng nhận số 55453 quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-11-2007; Tài sản hình thành từ vốn vay là căn nhà được xây dựng trên hai thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1608-LCP-200700167 ngày 23-11-2007 để thu hồi nợ.

## 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 ý kiến của đương sự, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Bị đơn ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D thanh toán nợ gốc, lãi theo hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007. Thời điểm Toà thụ lý năm 2010, xác định đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận quy định tại điểm m khoản 1 Điều 29 Bộ luật Tố tụng dân sự 2005 nay là khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; bị đơn có trụ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Ngày 09-4-2024, nguyên đơn đã bán đấu giá khoản nợ của Bị đơn cho bên mua đấu giá là ông Nguyễn Văn Đ theo Hợp đồng mua, bán khoản nợ không số /2024/HĐMBKN/CNTS được Văn phòng công chứng chứng nhận, số công chứng 005992, quyền số 04/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-4-2024. Căn cứ hồ sơ mua bán qua đấu giá khoản nợ vay; Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục quy định tại Điều 4 của Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17-7-2015 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động mua bán nợ của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Đồng thời, Ngân hàng đã thông báo cho bị đơn biết việc xử lý thu hồi nợ vay, thông báo chuyển nhượng hợp đồng tín dụng, các bên đã có lập biên bản làm việc về việc xử lý khoản nợ xấu của khách hàng là ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 06-9-2023. Ngày 20-10-2023, Ngân hàng thông báo cho bị đơn về việc bán đấu giá khoản nợ của bị đơn. Ngày 12-4-2024, Ngân hàng có Thông báo số 524/NHNo.TS-TD gửi cho bị đơn thông báo về việc chuyển nhượng toàn bộ khoản nợ của bị đơn theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007 cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn Đ, chuyển giao quyền yêu cầu cho ông Đ là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 365 Bộ luật Dân sự “2. Khi bên có quyền yêu cầu chuyển giao quyền yêu cầu cho người thế quyền thì người thế quyền trở thành bên có quyền yêu cầu. Việc chuyển giao quyền yêu cầu không cần có sự đồng ý của bên có nghĩa vụ. Người chuyển giao quyền yêu cầu phải thông báo bằng văn bản cho bên có nghĩa vụ biết về việc chuyển giao quyền yêu cầu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Trường hợp bên chuyển giao quyền yêu cầu không thông báo về việc chuyển giao quyền mà phát sinh chi phí cho bên có nghĩa vụ thì bên chuyển giao quyền yêu cầu phải thanh toán chi phí này”. Căn cứ khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Nguyễn Văn Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng N trong việc khởi kiện bên vay là ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D.

[3] Bị đơn ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Anh T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ

hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Toà án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy bà Nguyễn Thanh T1 là vợ của ông Nguyễn Văn Đ xác nhận khoản tiền ông Nguyễn Văn Đ mua đấu giá khoản vay của Bị đơn là tài sản riêng của ông Đ, không phải là tài sản chung vợ chồng, việc ông Đ giao dịch với Bị đơn cũng như với Ngân hàng N không liên quan đến bà T1, bà T1 đề nghị Toà giải quyết theo quy định của pháp luật; do đó Hội đồng xét xử không đưa bà Nguyễn Thanh T1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[5] Căn cứ kết quả xác minh của Công an phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07-10-2015, tại địa chỉ số B Đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh có bà Nguyễn Mộng T2, bà Phạm Thị Mỹ D1, ông Nguyễn Tấn T3 đang cư trú, tuy nhiên theo ông Đ xác định những người này trước đây là nhân viên làm việc tại địa chỉ trên, hiện nay không còn cư trú, phù hợp với kết quả xác minh của Công an phường T, quận B ngày 01-8-2024 nên Hội đồng xét xử không triệu tập bà Nguyễn Mộng T2, bà Phạm Thị Mỹ D1, ông Nguyễn Tấn T3 tham gia tố tụng.

[6] Ngày 27-3-2024, ông Nguyễn Văn Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn nội dung không yêu cầu Ngân hàng N tiếp tục thực hiện thỏa thuận 3 bên ngày 19-6-2012 và Biên bản làm việc ngày 09-4-2013 giữa Ngân hàng với ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D và ông Nguyễn Văn Đ.

[7] Xét Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc 4.300.000.000 đồng; lãi trong hạn là 8.478.582.233 đồng; lãi quá hạn là 4.238.553.000 đồng; tổng cộng 17.017.135.333 đồng, tính đến ngày 14-8-2024 và tiền lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi Bị đơn thanh toán hết nợ. Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[8] Căn cứ trình bày của đại diện nguyên đơn, bị đơn cũng như các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở xác định: Bị đơn có ký kết hợp đồng tín dụng số số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007 với Ngân hàng N – chi nhánh T4, theo đó bị đơn vay nợ 4.300.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày 24-11-2007 đến ngày 24-11-2008. Tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay nêu trên là: Quyền sử dụng đất ở và công trình nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-200700166 ngày 23-11-2007, đã được Phòng C1 chứng nhận số 55453 quyền số 3 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-11-2007; Tài sản hình thành từ vốn vay là căn nhà được xây dựng trên hai thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1608-



LCP- 200700167 ngày 23-11-2007 có chữ ký và điểm chỉ lãn tay của ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D. Xét thấy các hợp đồng nêu trên là hợp pháp, phù hợp với quy định của Luật Các tổ chức tín dụng, Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý đối với các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[9] Quá trình vay từ ngày 24-11-2007 đến ngày 26-4-2012, Bị đơn trả được tiền lãi là 540.337.997 đồng và ngưng cho đến nay. Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 12-7-2010 Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả nợ gốc, lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tạm tính đến ngày 14-8-2024 là 17.017.135.333 đồng. Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì Nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm được nêu tại mục [8] để thu hồi nợ là phù hợp với quy định về xử lý tài sản đảm bảo tại các điều 299, 301, 303 của Bộ luật Dân sự 2015 nên có cơ sở để chấp nhận.

[10] Xét Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị Hồng L1, bà Vũ Thị Anh T, bà Đoàn Thị Mỹ H1 không có đơn yêu cầu độc lập đối với Bị đơn liên quan đến các khoản tiền chuyển cho Bị đơn, do đó các bên sẽ tự giải quyết hoặc khởi kiện bằng vụ án khác nếu có tranh chấp.

[11] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[12] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí là 125.017.135 đồng.

[13] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; các điều 299, 301, 303; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009; khoản 1 Điều 48 của 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng N;

Buộc ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Đ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 14-8-2024 là 17.017.135.333 (mười bảy tỷ, không trăm mười bảy triệu, một trăm ba mươi lăm ngàn, ba trăm ba mươi ba) đồng; trong đó nợ gốc là 4.300.000.000 (bốn

tỷ, ba trăm triệu) đồng, lãi trong hạn là 8.478.582.233 (tám tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, năm trăm tám mươi hai ngàn, hai trăm ba mươi ba) đồng; lãi quá hạn là 4.238.553.000 (bốn tỷ, hai trăm ba mươi tám triệu, năm trăm năm mươi ba ngàn) đồng.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-200700406 ngày 23-11-2007.

Khi ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D trả hết nợ cho ông Nguyễn Văn Đ, thì ông Đ có trách nhiệm thực hiện thủ tục giải chấp tài sản đảm bảo, hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 321953, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02339/TÂN TẠO do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 07-6-2007 cho bà Trần Thị Kim P, cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D ngày 14-11-2007, giao trả nhà đất tại địa chỉ số B đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Trường hợp ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ trên thì ông Nguyễn Văn Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất ở và công trình nhà ở tọa lạc tại thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, Khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 1608-LCP-200700166 ngày 23-11-2007, đã được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 55453; quyền số 3TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23-11-2007 tại văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Tài sản hình thành từ vốn vay là căn nhà được xây dựng trên hai thửa đất số 326-609 và thửa đất số 326-610, tờ bản đồ số 5, địa chỉ số B đường số D, khu phố H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay số 1608-LCP- 200700167 ngày 23-11-2007 có chữ ký và điểm chỉ lặn tay của ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D.

Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp để thực hiện việc trả nợ cho ông Nguyễn Văn Đ và các chi phí liên quan còn dư thì sẽ trả lại cho ông Đỗ Viết L và bà Nguyễn Thị Ngọc D. Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản không đủ để thanh toán nợ cho ông Nguyễn Văn Đ thì ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền nợ còn lại.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 125.017.135 (một trăm hai mươi lăm triệu, không trăm mười bảy ngàn, một trăm ba mươi lăm) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.732.000 (năm mươi sáu triệu, bảy trăm ba mươi hai ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2008/015426 ngày 07-7-2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Viết L, bà Nguyễn Thị Ngọc D phải hoàn trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N 5.000.000 (năm triệu) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị Mỹ H1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, 7a, 7b 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 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**



**Trương Thị Quỳnh Trâm**