

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỘI AN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 163/2024/DS- ST
Ngày 30 - 9 - 2024
V/v "*Tranh chấp hợp đồng
tín dụng*"

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỘI AN, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhạn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Nễ.
2. Ông Lê Tấn Hoàn.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:* Bà Phùng Thị Bông - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 80/2024/TLST - DS, ngày 03 tháng 7 năm 2024; về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐST-DS ngày 05/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2024/ QĐST-DS ngày 20/9/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH MTV A; Địa chỉ: số 300 phố T, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người được uỷ quyền khởi kiện: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; Địa chỉ liên hệ: 18 P, phường 2, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Nguyễn Q - Chức vụ: Trưởng Ban xử lý nợ (*Văn bản uỷ quyền số 16/UQ-HĐQT.22 ngày 12/10/2022 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ngân hàng Thương mại cổ phần A*).

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Hữu H - Chức vụ: Chuyên viên Ban Xử lý nợ; Ông Đặng Hữu V - Chức vụ: Chuyên viên Ban Xử lý nợ (*Văn bản uỷ quyền số 447/UQ-TGD.24 ngày 27/5/2024*). Ông V có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Ngọc H, sinh năm: 1992; Địa chỉ: 52/21 N, phường S, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: 19 B, phường M, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (*Văn bản uỷ quyền ngày 14/8/2024*) Có mặt.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phạm Văn T1, sinh năm: 1974 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1978; Cùng Địa chỉ: Tổ 3, thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Trong đơn khởi kiện, tại các bản trình bày, quá trình hòa giải, làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV A ông Đặng Hữu V trình bày:*

Ngân hàng TMCP AB cấp tín dụng cho ông Đoàn Ngọc H theo Hợp đồng cho vay từng lần số 5182/20/TD-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020. Nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*); Mục đích vay: Hoàn trả chi phí chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; Thời hạn vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo TMCP AB giải ngân; Lãi suất vay: Được quy định cụ thể trên từng Giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn: Khi Bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, Bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn (x) số ngày quá hạn; Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng: Số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365. TMCP AB đã giải ngân và ông Đoàn Ngọc H đã rút vốn tổng số tiền: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) tại TMCP AB theo: Giấy nhận nợ số 5182/20/TD-TT/XXVII.3.01 ngày 06/10/2020, số tiền rút 2.000.000.000 đồng; Lãi suất: 8.5%/năm. Lãi suất cố định 12 tháng đầu tiên của khoản vay. Thời điểm thay đổi lãi suất: 03 tháng/1 lần. Ngày rút vốn: 06/10/2020, ngày đến hạn: 08/10/2040.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Đoàn Ngọc H đã ký với TMCP AB Hợp đồng thế chấp số 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 105m² thuộc Thửa đất số 709, Tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 82,66 m²; Diện tích sàn: 165,33 m²; Cấp (Hạng): Cấp III; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 426012, vào sổ cấp GCN số CS 05391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/09/2020. Đăng ký biến động ngày 25/09/2020. Hợp đồng thế chấp số 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 được công chứng ngày 05/10/2020 tại Văn phòng công chứng Tạ Hải Yến và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 15/9/2021 bị đơn ông H đã vi phạm hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng.

Ngày 17/08/2023, TMCP AB đã bán nợ Khoản nợ của ông Đoàn Ngọc H cho Công ty TNHH MTV A và VAMC đã mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 400/2023/MBN.VAMC-TMCP AB. VAMC/TMCP AB đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn nhưng ông H đã không thực hiện, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký với TMCP AB.

Nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình VAMC khởi kiện ông Đoàn Ngọc H, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đoàn Ngọc H phải thanh toán cho VAMC tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/09/2024 tổng số tiền là: 2.735.992.358 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.916.377.713 đồng, Nợ lãi tạm tính: 819.544.645 đồng. Trong đó: Nợ lãi trong hạn: 729.994.602 đồng, Nợ lãi quá hạn (phạt): 89.550.043 đồng.

- Buộc ông Đoàn Ngọc H phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 01/10/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với TMCP AB cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Trong trường hợp ông Đoàn Ngọc H không trả hoặc trả không đủ nợ, VAMC có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 để VAMC thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Đoàn Ngọc H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với TMCP AB tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

Tại bản trình bày, các phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày: Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý số tiền nợ tính đến ngày 30/09/2024 tổng số tiền là: 2.735.992.358 đồng (Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 1.916.377.713 đồng, Nợ lãi: 819.544.645 đồng (nợ lãi trong hạn: 729.994.602 đồng, nợ lãi quá hạn (phạt): 89.550.043 đồng).

Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ thì bị đơn đồng ý giao nguyên đơn xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

Tại bản tự khai, ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 và ông Phạm Xuân T1 trình bày:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn vợ chồng ông bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, do vợ chồng ông bà có nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương số tiền 1,3 tỷ đồng, ông Đoàn Ngọc H biết việc này và đề nghị vợ chồng ông bà chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông H để ông H đứng ra vay giúp số tiền 2,7 tỷ đồng. Do tin tưởng ông H nên ông bà đã đồng ý yêu cầu này của ông H. Ông H đã trả nợ ngân hàng TMCP Ngoại Thương số tiền 1,3 tỷ và tiền lãi suất 84.617.000 đồng; ông bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông H vào ngày 23/9/2020 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tạ Hải Yến. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc. Hiện nay ông bà chỉ chấp nhận nợ ông H số tiền ông trả thay và tiền lãi tại thời điểm 9/2020 tổng số tiền 1.384.617.000 đồng, ông bà sẽ trả số tiền này lại cho ông H; ông H phải làm thủ tục trả lại nhà và thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam lại cho vợ ông bà. Nhà đất này là chỗ ở duy nhất của gia đình, hiện nay ông bà vẫn đang sinh sống, ở trên ngôi nhà thửa đất này. Mặc khác giữa ông bà và

ông H cũng không tồn tại bất kỳ văn bản hay thỏa thuận nào có nội dung thuê, mượn nhà đất này, vì ông bà là chủ sở hữu thực tế tài sản này.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu L trình bày đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như sau:*

Ông H và vợ chồng ông T1, bà T2 đã xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 23/09/2020 tại Văn phòng công chứng Tạ Hải Yến, địa chỉ số 130 đường Nguyễn Trường Tộ, phường Cẩm Phô, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Sau khi thực hiện việc giao kết Hợp đồng, ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và đã được đăng ký biến động sang tên tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai H vào ngày 25/09/2020. Việc giao kết giữa ông H và vợ chồng ông T1 bà T2 hoàn toàn tự nguyện, không lừa dối, ép buộc, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Nên đây là tài sản hợp pháp của bản thân ông H. Ngày 05/10/2020 ông H đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng TMCP AB là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CV426012 số vào sổ CS05391 do Sở TNMT tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/09/2020 và cũng đã đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Việc ông H thế chấp tài sản này là hoàn toàn hợp pháp, đúng quyền lợi của chủ sở hữu là Đoàn Ngọc H.

**Đại diện nguyên đơn ông Đặng Hữu V có ý kiến:*

Hợp đồng thế chấp số 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 được công chứng ngày 05/10/2020 tại Văn phòng công chứng Tạ Hải Yến và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H là đảm bảo theo quy định pháp luật, nên trong trường hợp bị đơn không thanh toán nợ được cho nguyên đơn thì xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ vay theo các hợp đồng đã ký với Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký được phân công đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Các đương sự khi tham gia giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đưa ra các tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi của mình; tham gia các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 275, 280, 463, 466, 468, 357, 292, 293, 317, 318, 319, 320 và 322 của [Bộ luật Dân sự năm 2015](#), Điều 100, 103, 210, của [Luật các tổ chức tín dụng năm 2024](#); Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC về việc buộc ông Đoàn Ngọc H phải thanh toán cho VAMC tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2024 là: 2.735.992.358 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu ba trăm bảy mươi

bảy nghìn bảy trăm mười ba đồng), trong đó: nợ gốc: 1.916.377.713 đồng; nợ lãi tạm tính: 819.544.645 đồng.

Bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 01/10/2024 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với TMCP AB cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật mà ông Đoàn Ngọc H không trả hoặc trả không đủ nợ, VAMC có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 để VAMC thu hồi nợ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn chịu án phí 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Đoàn Ngọc H trả nợ vay theo hợp đồng cho vay hoàn trả chi phí chuyển nhượng bất động sản tại thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Bị đơn có nơi cư trú tại thành phố H, tỉnh Quảng Nam nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền vay theo hợp đồng tín dụng và phát mãi tài sản thế chấp để đảm bảo thu hồi nợ. Do đó, quan hệ pháp luật mà Tòa án giải quyết trong vụ án đó là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

[1.2] Ngày 14/7/2024 Tòa án đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, đã triệu tập họp lệ các đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 20/9/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt lần 1 nên Tòa án đã hoãn phiên tòa lần 1; ấn định lại thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 30/9/2024 và đã tổng đạt cho đương sự. Tại phiên tòa hôm nay bà T2, ông T1 vắng mặt không rõ lý do. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Đoàn Ngọc H phải thanh toán cho VAMC tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 30/09/2024 tổng số tiền là: 2.735.992.358 đồng (*Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.916.377.713 đồng; Nợ lãi tạm tính: 819.544.645 đồng (nợ lãi trong hạn: 729.994.602 đồng, nợ lãi quá hạn (phạt): 89.550.043 đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng TMCP AB cấp tín dụng cho ông Đoàn Ngọc H theo Hợp đồng cho vay từng lần số 5182/20/TD-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020. Ông Đoàn Ngọc H và Ngân hàng ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các thỏa thuận, giao kết đều phù hợp với quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Tuy

nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H đã vi phạm nghĩa vụ trả lãi và nợ theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng. Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu ông H trả khoản nợ gốc và lãi là có căn cứ và đúng pháp luật. Xét, về số tiền mà nguyên đơn yêu cầu ông H trả nợ thì thấy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của ông H trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa giữa nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất với nhau tại thời điểm hiện tại bị đơn nợ nguyên đơn số tiền là: 2.735.992.358 đồng (*Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.916.377.713 đồng; Nợ lãi: 819.544.645 đồng (nợ lãi trong hạn: 729.994.602 đồng, nợ lãi quá hạn (phạt): 89.550.043 đồng). Hội đồng xét xử ghi nhận việc thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn về số tiền nợ, lãi.

[2.2] Xét yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn: Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho các Hợp đồng tín dụng nêu trên, bị đơn ông Đoàn Ngọc H đã ký với TMCP AB Hợp đồng thế chấp số 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020. Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 105m² thuộc Thửa đất số 709, Tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 82,66 m²; Diện tích sàn: 165,33 m²; Cấp (Hạng): Cấp III; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 426012, vào sổ cấp GCN số CS 05391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/09/2020. Đăng ký biến động ngày 25/09/2020. Hợp đồng thế chấp số 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 được công chứng ngày 05/10/2020 tại Văn phòng công chứng Tạ Hải Yến và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H.

Bị đơn đồng ý xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không trả được nợ cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2 cho rằng: Do tin tưởng ông H nên ông bà đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 709, tờ bản đồ số 15 tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam cho ông Đoàn Ngọc H vào ngày 23/9/2020; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tạ Hải Yến, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc.

Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà T2 thì thấy rằng: ông T1, bà T2 đã thừa nhận rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc, bà T2, ông T1 không có yêu cầu độc lập đối với tài sản bảo đảm trong vụ án này. Ngoài ra, ông bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với ý kiến về giá trị chuyển nhượng còn thiếu so với số tiền ông H đã trả nợ thay cho ông bà, ông bà có quyền khởi kiện một vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, có công chứng chứng thực và đã được đăng ký thế chấp cũng như đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Ông Đoàn Ngọc H cũng thống nhất xử lý tài sản để thanh toán khoản nợ. Do đó, nếu

ông Đoàn Ngọc H không thanh toán được các khoản tiền gốc vay và tiền lãi cho Công ty TNHH MTV A thì tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp, sẽ được xử lý để đảm bảo việc thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Đoàn Ngọc H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với TMCP AB tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

[3]. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ là 800.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại, căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án các đương sự trong vụ án phải chịu án phí dân sự như sau: Hội đồng xét xử đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Đoàn Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận 2.735.992.358 đồng $(72.000.000 \text{ đồng} + (2\% \times 735.992.358 \text{ đồng}) = 86.719.847 \text{ đồng}.$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 68, Điều 147; khoản 1 Điều 157; 158, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 323, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 103, 210 Luật các tổ chức tín dụng và khoản 2 Điều 18; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV A .

2. Ông Đoàn Ngọc H có nghĩa vụ trả nợ vay cho VAMC tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2024 là 2.735.992.358 đồng (*Hai tỷ bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi hai nghìn ba trăm năm mươi tám đồng*), trong đó: Nợ gốc: 1.916.377.713 đồng; Nợ lãi tính: 819.544.645 đồng (nợ lãi trong hạn: 729.994.602 đồng, nợ lãi quá hạn (phạt): 89.550.043 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024), ông Đoàn Ngọc H phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với TMCP AB cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp ông Đoàn Ngọc H không trả hoặc trả không đủ nợ, VAMC có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất có diện tích 105m² thuộc Thửa đất số 709, Tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thôn T, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 82,66 m²; Diện tích sàn: 165,33 m²; Cấp (Hạng): Cấp III; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 426012, vào sổ cấp GCN số CS 05391 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/09/2020. Đăng ký biến động ngày 25/09/2020.

Đã được đăng ký theo Hợp đồng thế chấp 5389/20/TC-TT/XXVII.3 ngày 05/10/2020 để VAMC thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Đoàn Ngọc H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với TMCP AB tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Ngọc H có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH MTV A chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ 800.000 đồng (*Tám trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (*đối với khoản tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ*) 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

- Ông Đoàn Ngọc H phải nộp 86.719.847 đồng (*Tám mươi sáu triệu, bảy trăm mười chín nghìn, tám trăm bốn bảy đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH MTV A không phải chịu án phí. Trả lại cho Công ty TNHH MTV A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 42.020.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0019058 ngày 03/7/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (*30/9/2024*). Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS Tp. Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Nhạn