

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐÔNG ANH  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 100/2020/KDTM-ST.

Ngày: 11/09/2020.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Ngô Minh Cường.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Mai.  
2. Bà Nguyễn Thị Giang.

**Thư ký phiên toà:** Ông Hoàng Xuân Hiếu - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Thuý Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 130/2019/TLST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2020/QĐXX-ST ngày 31 tháng 08 năm 2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN(Sau đây được gọi tắt là VAMC); Trụ sở: 22 HV, phường LTT, quận HK, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Pháp nhân được ủy quyền: Ngân hàng TMCP XNK VN (Sau đây được gọi tắt là E) do ông Lê Văn Q – Tổng giám đốc, đại diện theo pháp luật.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Mai Xuân B – Trưởng bộ phận tín dụng; Ông Vương Đăng H - Phó phòng Khách hàng cá nhân; Bà Vũ Nhật T – Nhân viên bộ phận hỗ trợ khách hàng và bà Lê Thị T – Nhân viên bộ phận hỗ trợ tín dụng; Bà Nguyễn Thị H – Cán bộ xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 121/2019/EIBĐĐ/UQ-GĐ ngày 01/5/2019).

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần SX và DV MT(Sau đây được gọi tắt là Công ty MT); Trụ sở: Thôn GT, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thành Đ – Giám đốc

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

1. Ông Nguyễn Văn T – Sinh năm 1974;
2. Bà Đỗ Thúy H – Sinh năm 1979;
- Đều trú tại: Thôn CH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội.
3. Ông Bùi Văn H1 – Sinh năm 1968;
4. Bà Nguyễn Thị P – Sinh năm 1969;
5. Ông Nguyễn Văn Q – Sinh năm 1960;
6. Bà Trần Thị H2 (B) – Sinh năm 1963;
7. Anh Nguyễn Anh Q1 – Sinh năm 1991 (Con ông Q, bà H2);
8. Chị Phạm Thị Hồng L – Sinh năm 1990 (vợ anh Q1);
9. Cháu Nguyễn Phan Bảo N – Sinh năm 2017 (Con anh Q1, chị L)

Người đại diện theo pháp luật của cháu N là bố mẹ đẻ của cháu là anh Nguyễn Anh Q1 và chị Phạm Thị Hồng L.

10. Ông Vũ Viết T1 – Sinh năm 1958
11. Bà Vũ Thị C – Sinh năm 1961 (vợ ông T1)
12. Anh Vũ Mạnh D – Sinh năm 1974 (Cháu ruột ông T1)
13. Chị Ngô Thị T2 – Sinh năm 1976 (vợ anh D);
14. Cháu Vũ Mạnh D – Sinh năm 2000 (con anh D, chị T1);
15. Cháu Vũ Thị D – Sinh năm 2005 (con anh D, chị T1);
16. Cháu Vũ Viết T – Sinh năm 2017 (con anh D, chị T1);

Người đại diện theo pháp luật của cháu D, cháu D và cháu T là bố mẹ đẻ của cháu là anh Vũ Mạnh D và chị Ngô Thị T.

Đều trú tại: Tổ dân phố ĐT, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 26/05/2011, Ngân hàng E Chi nhánh ĐĐ ký Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 với Công ty Cổ phần SX và DV TM MT, nội dung cụ thể như sau: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng chẵn*); Mục đích vay: Thanh toán tiền gỗ Hương, gỗ Gụ cho Công ty TNHH ĐT XD và KC CT VN; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 26/05/2011 đến 26/05/2012; Lịch trả gốc: Cuối kỳ; Lịch trả lãi: Hàng tháng; Lãi suất vay: 24%/năm, điều chỉnh 1 lần/tháng; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty MT gồm có:

- Trị giá Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 346m<sup>2</sup> đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn QO, huyện QO, Tp Hà Nội theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603953, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2164 do UBND huyện QO cấp ngày 23/02/2011 cho ông Bùi Văn H1. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 3080.2011/HĐTC, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2011 tại Phòng Công chứng số 7, TP Hà Nội và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận huyện QO ngày 18/05/2011; Quyền số 01 số thứ tự 430.

- Trị giá Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 165m<sup>2</sup> đất tại thửa số 332, tờ bản đồ số 5 tại thị trấn QO, huyện QO, Tp Hà Nội

theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 607427, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2150 do UBND huyện QO cấp ngày 28/04/2011 cho bà Đỗ Thuý Hương. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 3079.2011/HĐTC, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2011 tại Phòng Công chứng số 7, TP Hà Nội và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận huyện QO ngày 18/05/2011; Quyền số 01 số thứ tự 467.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty MT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, các khoản nợ trên đã quá hạn từ ngày 26/10/2011, E đã nhiều lần làm việc với Công ty MT và các bên bảo lãnh yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, Công ty MT vẫn không thanh toán nợ cho E vì vậy kể từ ngày 26/5/2012 E đã chuyển toàn bộ khoản vay của Công ty MT sang nợ quá hạn.

Ngày 26/8/2015, E đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty MT cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN (VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 17350/2015/MBN.VAMC2-E, bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 ngày 26/05/2011. Như vậy, kể từ ngày 26/8/2015, VAMC trở thành chủ nợ khoản nợ vay của Công ty Cổ phần SX và DV TM MT.

Tính đến ngày 11/9/2020 Công ty Cổ phần SX và DV TM MT còn nợ Công ty VAMC số tiền là 7.492.015.732 đồng (bao gồm nợ gốc là 2.919.500.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 369.375.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.203.140.732 đồng).

Nay VAMC đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc Công ty MT thanh toán toàn bộ số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng trên. Nếu Công ty MT không trả nợ hoặc trả nợ không đủ, thì cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

\* Bị đơn, Đại diện Công ty MT trình bày: Năm 2011, ông Bùi Văn H1 nhờ Công ty MT thế chấp hai thửa đất cho Ngân hàng TMCP XNK VN để vay vốn gồm:

- Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 05, diện tích 346m<sup>2</sup> tại thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH2164, do UBND huyện QO cấp cho ông Bùi Văn H1 ngày 23/02/2011.

- Thửa đất số 322 tờ bản đồ số 5, diện tích 165m<sup>2</sup> tại thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội đứng tên bà Đỗ Thuý H (địa chỉ: thôn CH, xã LH, huyện ĐA, thành phố Hà Nội).

Ngày 26/5/2011, Công ty MT ký Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 và khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102269 để vay 3.000.000.000 đồng. Số tiền này Công ty MT đã thanh toán toàn bộ tiền gốc cho Công ty TNHH ĐT XD và KC CT VN bằng hình thức chuyển khoản tại E Chi nhánh LB. Sau đó ông H1 có vay cá nhân với ông Đ (Giám đốc Công ty MT) số tiền 853.000.000đ. Nay do Công ty cổ phần SX và DV MT làm ăn thua lỗ nên chưa trả nợ cho VAMC; Công ty MT đề nghị VAMC ra hạn thời gian trả nợ và xem xét giảm lãi.

Quá trình ký kết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất

đều có mặt đầy đủ ông H1, bà H và ông T. Trong trường hợp không trả được nợ, Công ty MT đồng ý để VAMC phát mại các tài sản thế chấp.

Đối với khoản vay nợ số tiền 853.000.000 đồng giữa cá nhân ông Lê Thành Đ và ông Bùi Văn H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thúy H trình bày: Năm 2011, vợ chồng bà thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 5, diện tích 165m<sup>2</sup> tại thị trấn QQ, huyện QO, thành phố Hà Nội cho Công ty MT vay tiền Ngân hàng. Cụ thể là ngày 26/5/2011, Công ty MT ký Hợp đồng tín dụng 1703-LAV-201102067 và khế ước nhận nợ số 1703-LDS-201102269 với Ngân hàng TMCP XNK VN. Số tiền mà Công ty MT vay của Ngân hàng là bao nhiêu vợ chồng bà không rõ, nay bà không có ý kiến gì về việc Công ty VAMC yêu cầu xử lý tài sản thế chấp nếu Công ty MT không trả được nợ.

Ông Nguyễn Văn T nhất trí với lời khai của bà Đỗ Thúy H.

Ông Bùi Văn H1 trình bày: Ông Nguyễn Văn Q (vợ là Nguyễn Thị B ở Đình Tổ, thị trấn Quốc Oai) có nhu cầu vay vốn Ngân hàng để làm ăn, lúc này ông biết có thể nhờ Công ty MT đứng ra vay tiền giúp. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Q bị nhàu nát nên ông Q đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông thừa đất diện tích 346m<sup>2</sup> tại thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội.

Ngày 26/5/2011, vợ chồng ông cùng Công ty MT ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất trên với Ngân hàng để vay vốn. Số tiền thực tế Công ty MT vay của Ngân hàng là bao nhiêu ông không biết nhưng vợ ông Đ (Giám đốc Công ty MT) là cho ông vay 853.000.000 đ, ông đưa cho ông Q 500.000.000đ.

Nay ông đề nghị Công ty MT trả tiền cho Ngân hàng để lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Việc vay nợ tiền cá nhân giữa ông và ông Đ, ông Q, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà Nguyễn Thị P nhất trí với lời khai của ông Bùi Văn H1.

Ông Nguyễn Văn Q trình bày như sau: Năm 2011, vợ chồng ông đưa sổ đỏ của gia đình nhờ ông H1 vay tiền hộ để đưa con đi lao động ở Nhật Bản. Ông H1 nói Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông nhàu nát không vay tiền được nên phải chuyển sang sổ mới. Vì tin tưởng ông H1 là người cùng làng nên vợ chồng ông ký vào một sổ văn bản nhưng không đọc nội dung. Sau đó ông H1 đưa cho ông tiền hai lần tổng cộng là 460.000.000 đồng, ông H1 nói làm lại sổ đỏ chi phí hết 40.000.000 đồng; vợ chồng ông cũng đồng ý viết giấy vay nợ nhau với số tiền 500.000.000 đồng.

Năm 2012, khi ngân hàng đến gia đình kiểm tra tài sản thì ông mới biết là vợ chồng ông đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1. Ông H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Công ty MT vay tiền của Ngân hàng. Vợ chồng ông cùng với ông H1 cũng đã đến ngân hàng đề nghị trả số tiền 500.000.000 đồng để rút sổ đỏ ra nhưng ngân hàng không đồng ý.

Nay ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông H1.

Bà Trần Thị H2 (Bé) nhất trí với lời khai của ông Nguyễn Văn Quang.

Ông Vũ Viết T1 trình bày: Năm 2011, ông Nguyễn Trọng Đ (thông gia với ông) mượn sổ đỏ của gia đình ông để vay tiền thông qua ông Bùi Văn H1.

Ngày 21/01/2011, ông ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 322 tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố ĐT, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thúy H. Ông H1 đưa cho ông 100.000.000 đồng, ông đã đưa số tiền này cho ông Diễm vay. Về việc vay tiền trên giữa các bên là việc vay nợ cá nhân nên ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bà Vũ Thị C nhất trí với lời khai của ông Vũ Viết T1.

Anh Vũ Mạnh D trình bày: Năm 2009 ông Vũ Viết T1 (chú ruột anh) viết giấy tặng cho anh 48 m<sup>2</sup> đất nằm trong một phần thửa số 322 tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố ĐT, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội. Phần đất anh được tặng cho năm 2009 anh đã xây nhà 2 tầng đến nay vẫn chưa hoàn thiện xong. Năm 2010 anh đưa giấy tờ tặng cho của ông T1 cho ông Trần Văn T3 (Trưởng thôn) để làm thủ tục tách đất nhưng sau đó ông T3 chết đột tử nên đến nay không còn. Trong trường hợp Ngân hàng phát mại tài sản đề nghị phải thanh toán lại cho gia đình anh trị giá căn nhà anh đã xây dựng trên đất.

Tại phiên tòa:

Đại diện VAMC yêu cầu Công ty MT trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 ngày 26/5/2011 tính đến ngày xét xử. Trường hợp Công ty MT không trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm: (1) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 05, diện tích 346m<sup>2</sup> tại thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH2164, do UBND huyện QO cấp cho ông Bùi Văn H1 ngày 23/02/2011. (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 322 tờ bản đồ số 5, diện tích 165m<sup>2</sup> tại thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH2150, do UBND huyện QO cấp cho bà Đỗ Thúy H ngày 28/4/2011.

Ông Bùi Văn H1 không có yêu cầu gì đối với hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng mà vợ chồng ông đã ký với Công ty MT và Ngân hàng TMCP XNK VN; Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2011 giữa ông với ông Q, bà H; Không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc vay nợ tiền giữa ông với ông Q, bà H.

Ông Nguyễn Văn Q không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 05 tại Tổ dân phố ĐT, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội ngày 20/01/2011 giữa ông với ông H1.

Ông Vũ Viết T1 không có ý kiến gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 322 tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố ĐT, thị trấn QO, huyện QO, thành phố Hà Nội đất ngày 21/01/2011 giữa ông với ông T, bà H.

Anh Vũ Mạnh D không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 322 tờ bản đồ số 5 tại tổ dân phố ĐT, thị trấn QO,

huyện QO, thành phố Hà Nội ngày 21/01/2011 giữa ông T1 với ông T, bà H; không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa anh với ông T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ tổ tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Về án phí buộc bị đơn phải chịu loại án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả nợ cho Ngân hàng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Tòa án thụ lý vụ án “Tranh chấp về kinh doanh thương mại” theo quy định tại Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

2.1 Xét Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 ngày 26/05/2011, giữa Ngân hàng E và Công ty MT có nội dung cơ bản như sau: Số tiền vay 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*); Mục đích vay: Thanh toán tiền gỗ Hương, gỗ Gụ cho Công ty TNHH ĐT XD và KC CT VN; Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 26/05/2011 đến 26/05/2012; trả gốc: Cuối kỳ; trả lãi: Vào ngày 26 hàng tháng; Lãi suất vay: 24%/năm, điều chỉnh 1lần/tháng; Lãi suất quá hạn: 150% lãi cho vay.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty MT đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, các khoản nợ trên đã quá hạn từ ngày 26/10/2011 kể từ ngày 26/5/2012 E đã chuyển toàn bộ khoản vay của Công ty MT sang nợ quá hạn.

Ngày 26/8/2015, E đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty MT cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN (VAMC) theo Hợp đồng mua, bán nợ số 17350/2015/MBN.VAMC2-E, bao gồm toàn bộ các khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 ngày 26/05/2011. Như vậy, kể từ ngày 26/8/2015, VAMC trở thành chủ nợ khoản nợ vay của Công ty MT.

Xét thấy: Tại thời điểm giao kết Hợp đồng tín dụng các bên có đầy đủ tư cách pháp nhân; các bên ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội do đó hợp đồng tín dụng có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

+ Về số nợ gốc: Công ty MT mới trả cho E 80.500.000đ, đến nay còn nợ 2.019.500.000 đồng. Tại khoản 1 Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn ...”. Bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó buộc bên vay trả toàn bộ số nợ gốc còn lại trên cho VAMC.

+ Về số nợ lãi: Tại khoản 1 Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “Lãi suất vay do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng”.

Đối chiếu với bảng sao kê tiền lãi do E nộp cho Tòa án thì thấy việc tính lãi của Hợp đồng trên đã đúng nên không cần điều chỉnh lại.

Tính đến ngày 11/9/2020 Công Mạnh Tuấn còn nợ VAMC số tiền nợ lãi trong hạn là 369.375.000 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.203.140.732 đồng - Cần buộc bên vay trả toàn bộ số tiền lãi trên.

## 2.2 Các tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty MT gồm:

- Trị giá Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 346m<sup>2</sup> đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn QO, huyện QO, Tp Hà Nội theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603953, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2164 do UBND huyện QO cấp ngày 23/02/2011 cho ông Bùi Văn H1. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 3080.2011/HĐTC, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2011 tại Phòng Công chứng số 7, TP Hà Nội và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận huyện QO ngày 18/05/2011; Quyền số 01 số thứ tự 430.

- Trị giá Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 165m<sup>2</sup> đất tại thửa số 332, tờ bản đồ số 5 tại thị trấn QO, huyện QO, Tp Hà Nội theo giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 607427, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2150 do UBND huyện QO cấp ngày 28/04/2011 cho bà Đỗ Thuý Hương. Tài sản này đã được các bên ký Hợp đồng thế chấp số 3079.2011/HĐTC, Quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2011 tại Phòng Công chứng số 7, TP Hà Nội và được ĐKGDBĐ tại Văn phòng đăng ký đất và nhà quận huyện QO ngày 18/05/2011; Quyền số 01 số thứ tự 467.

Các tài sản thế chấp của ông Bùi Văn H1 và vợ chồng bà Đỗ Thị Thuý H, ông Nguyễn Văn T cho E, ngày 10/05/2011, các chủ tài sản đã ký Giấy cam kết với E với nội dung đến kỳ trả nợ ghi trong Hợp đồng tín dụng mà Công ty MT không trả nợ thì Ngân hàng có quyền phát mại toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền trên đất.

Xét thấy: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp qui định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước do đó Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết. Trong trường hợp này bên vay đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó cần chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của VAMC.

Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng vay nợ tiền giữa các cá nhân các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra giải quyết.

[3] Về án phí:

[3.1] Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước.

[3.2] Hoàn trả lại cho VAMC số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

***Vì các lẽ trên***

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 474, 476, 715, 716, 721 của Bộ luật dân sự 2005; điều 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163; Thông tư liên tịch số 01-TT/LT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao – Viện kiểm sát nhân dân tối cao – Bộ tư pháp – Bộ tài chính.

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của VAMC; Buộc Công ty MT phải có trách nhiệm trả nợ cho VAMC (tính đến ngày 11/09/2020) tổng số tiền là 7.492.015.732 đồng, trong đó:

Nợ gốc 2.919.500.000đ đồng;

Nợ lãi trong hạn 369.375.000 đồng;

Lãi quá hạn 4.203.140.732 đồng.

2. Kể từ ngày 12/09/2020, hàng tháng Công ty MT còn phải chịu tiền lãi trên số nợ gốc chưa trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1703-LAV-201102067 đã ký với Ngân hàng E ngày 26/05/2011.

3. Trong trường hợp Công ty MT không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì VAMC có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền tại thửa số 165, tờ bản đồ số 05 tại thị trấn QQ, huyện QO, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 603953, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2164 do UBND huyện QO cấp ngày 23/02/2011 cho ông Bùi Văn H1). Phạm vi bảo đảm của khối tài sản này gồm 2.300.000.000đ (Hai tỷ ba trăm triệu đồng) tiền gốc + Lãi và phí phát sinh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền tại thửa số 332, tờ bản đồ số 5 tại thị trấn QQ, huyện QO, thành phố Hà Nội (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,



quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 607427, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số: CH 2150 do UBND huyện QO cấp ngày 28/04/2011 cho bà Đỗ Thuý Hương). Phạm vi bảo đảm của khối tài sản này gồm 1.480.000.000đ (Một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng) tiền gốc + Lãi và phí phát sinh.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hợp đồng vay nợ tiền giữa các cá nhân với nhau.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty MT phải nộp 115.492.000đ (Một trăm mười lăm triệu bốn trăm chín hai nghìn đồng) để sung ngân sách Nhà nước.

- Hoàn trả lại cho VAMC số tiền 57.567.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số AA/2018/0015222 ngày 13/12/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Đông Anh.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực 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.

7. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hợp lệ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ có quyền kháng cáo về phần có liên quan.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND. huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS. huyện Đông Anh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Ngô Minh Cường**