



*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn:*

**Ông Lê Duy Q;** địa chỉ: Tổ I, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Duy Q (Hợp đồng ủy quyền ngày 05/9/2022):*

**Ông Văn Đức H2;** địa chỉ: Số C P, phường K, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

**3.1. Công ty Cổ phần Đ;** địa chỉ: Số A Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần V - Chủ tịch Hội đồng quản trị.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ:*

- Ông **Nguyễn Văn P;** địa chỉ: Văn phòng Luật sư H; số C T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**3.2. Ông Trần Q1;** địa chỉ: Số A Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**3.3. Bà Trương Thị Thu H3;** địa chỉ: Số A Đ, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Phía bị đơn Công ty TNHH MTV Q2 do ông Lê Duy Q đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Phía bị đơn công nhận toàn bộ số tiền nợ gốc đã vay của Ngân hàng N-Chi nhánh T3 từ năm 2011 theo các Hợp đồng tín dụng sau:

1. HĐTD số 4010LAV201100358: 900.000.000 đồng

2. HĐTD số 4010LAV201800242: 2.250.000.000 đồng

3. HĐTD số 4010LAV201800687: 1.400.000.000 đồng

4. HĐTD số 4010LAV201801247: 19.450.000.000 đồng

Tổng cộng là 24.000.000.000 đồng (Hai mươi bốn tỷ đồng) tiền gốc

Theo các tài sản thế chấp là các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 808642 ngày 31/01/2013 của Công ty cổ phần Đ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 521296 cấp ngày 09/10/2013 của Công ty cổ phần Đ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 115434 cấp ngày 16/12/2014 của Công ty cổ phần Đ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 330111A ngày 29/12/2003 của Công ty cổ phần Đ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 330111A ngày 06/8/2002 do UBND thành phố H cấp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cập nhật chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Đ ngày 25/11/2013.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 454895 cấp ngày 07/9/2016 của ông Trần Q1 và bà Trương Thị Thu H3.

Tài sản thế chấp là công trình khách sạn A1 (5A cũ) Đ, phường P, thành phố H. Thửa đất số 86 (85 cũ), tờ bản đồ số 12. Diện tích xây dựng 104,7 m<sup>2</sup>. Diện tích sàn 1.336,7 m<sup>2</sup>. Cấp hạng II. (Theo Hợp đồng thế chấp tài sản để bảo đảm cho bên được cấp tín dụng số 68TU2018 ký công chứng ngày 12/11/2018, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/11/2018).

Tổng số tiền lãi tính đến ngày 31/12/2023 là 14.516.494.358 đồng và đồng ý với khoản giảm tiền lãi là 6.561.091.398 đồng (tính ngày 31/12/2023), tiền lãi còn phải trả là 7.955.402.960 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/12/2023, bị đơn phải trả là 31.955.402.960 đồng.

Phía bị đơn xin rút yêu cầu phản tố về việc hủy Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng A và Công ty Q2.

***Phía nguyên đơn Ngân hàng N (A) trình bày:***

Phía Ngân hàng đồng ý với ý kiến của phía bị đơn.

- Về thời hạn trả nợ: Đề nghị Công ty TNHH MTV Q2 ngày 31/12/2023 phải trả toàn bộ các khoản nợ gồm:

+ Tiền gốc: 24.000.000.000 đồng

+ Tiền lãi tính đến 31/12/2023: 14.516.494.358 đồng.

Chấp nhận giảm lãi cho Công ty TNHH MTV Q2 ngày 31/12/2023 là 6.561.091.398 đồng.

Như vậy, tính đến ngày 31/12/2023 bị đơn phải trả tiền gốc là 24.000.000.000 đồng, tiền lãi là 7.955.402.960 đồng, tổng cộng là 31.955.402.960 đồng.

***- Ý kiến của ông Trần Q1:***

Về phía bị đơn và Công ty cổ phần Đ nhất trí ý kiến của phía bị đơn đề nghị nguyên đơn (Ngân hàng) tạo điều kiện về thời hạn, phương thức trả nợ gốc, lãi, số tiền giảm lãi của nguyên đơn.

Chúng tôi cam kết và xin chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật về thực hiện nghĩa vụ như cam kết trả nợ của mình.

Nếu đến ngày 31/12/2023 không thực hiện thì nguyên đơn (Ngân hàng) có quyền yêu cầu phát mãi tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự.

***- Ý kiến của Luật sư Nguyễn Văn P:***

Thông nhất ý kiến thỏa thuận của các đương sự. Không có ý kiến khác.

*Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-KDTM ngày 02/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:*

**1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: ...**

**2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:**

**2.1. Về số tiền nợ gốc, tiền lãi:**

Căn cứ các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV Q2 và A Chi nhánh B, Thừa Thiên H thì tổng dư nợ của Công ty TNHH MTV Q2, gồm: Tổng tiền gốc là: 24.000.000.000 đồng; tổng tiền lãi được tính đến ngày 31/12/2023 là: 14.516.494.358 đồng. Tổng cộng cả gốc và lãi phải trả là: 38.516.494.358 đồng, theo các Hợp đồng tín dụng sau: (1) HĐTD số 4010LAV201100358: 900.000.000 đồng, (2) HĐTD số 4010LAV201800242: 2.250.000.000 đồng, (3) HĐTD số 4010LAV201800687: 1.400.000.000 đồng và (4) HĐTD số 4010LAV201801247: 19.450.000.000 đồng.

Bị đơn là Công ty TNHH MTV Q2 trả hết toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi trước ngày 31/12/2023 thì nguyên đơn đồng ý giảm lãi cho bị đơn số tiền: 6.561.091.398 đồng. Số tiền nợ lãi còn lại bị đơn phải trả (tính đến ngày 31/12/2023) là: 7.955.402.960 đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi tính đến ngày 31/12/2023, sau khi đã được giảm lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 31.955.402.960 đồng.

**2.2. Về thời hạn trả nợ:**

Thời điểm phải thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi: hạn cuối cùng đến ngày 31/12/2023.

Nếu đến ngày 31/12/2023, bị đơn là Công ty TNHH MTV Q2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ theo đúng thỏa thuận, thì nguyên đơn là Ngân hàng N (A) có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH MTV Q2 theo quy định của pháp luật và tính lãi theo lãi suất đã cam kết tại các hợp đồng tín dụng đã ký kết trên số tiền nợ gốc còn lại theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho các khoản vay gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại số B Đ, thành phố H, diện tích 39 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 330111A do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 29/12/2003. Hồ sơ gốc số 00191/5699-2003, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đ ngày 04/9/2013.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại số D Kiệt I Đ, thành phố H, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 12, diện tích 49 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 521296; số vào sổ cấp GCN: CT03865 do Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp ngày 09/10/2013.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất tại số F Đ, thành phố H, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 12, diện tích 63,2 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 808642 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 31/01/2013; số vào sổ cấp GCN: CH/00343-2013, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đ ngày 13/9/2013.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất tại số E Đ, thành phố H, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 12, diện tích 108 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 330111A. Hồ sơ gốc số 00040/2223-2002 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 06/8/2002, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cập nhật chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đ ngày 25/11/2013.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất tại A Đ, thành phố H, thửa đất số 86 (85 cũ), tờ bản đồ số 12, diện tích 268,9 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 454895 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 07/9/2016. Số vào sổ cấp GCN: CS/00807-2016; ngày 06/5/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố H (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H) xác nhận thửa đất số 86 (85 cũ), tờ bản đồ số 12, diện tích 209 m<sup>2</sup> đã được góp vốn bằng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Đ, được Phòng C1 tỉnh Thừa Thiên Huế xác nhận ngày 06/5/2008.

- Tài sản 6: Công trình khách sạn tại số A (5A) Đội Cung, thành phố H, thửa đất số 86 (85 cũ), tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 115434 do Ủy ban nhân dân tỉnh T - TUQ Chủ tịch - Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ký ngày 16/12/2014. Số vào sổ cấp GCN: CT05166.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm mà không đủ thanh toán số tiền nợ gốc, nợ lãi và các chi phí khác có liên quan, thì Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm tiếp tục thanh toán.

**2.3. Về nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn (Công ty TNHH MTV Q2):** Bị đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2024/KN-KDTM ngày 08/8/2024, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định:

[1.1]. Tại Biên bản hòa giải ngày 24/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Trương Thị Thu H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-KDTM ngày 02/11/2022 lại xác định bà H3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ. Ngoài ra, tại phiên hòa giải ngày 24/10/2022 bà H3 vắng mặt, không ủy quyền cho ai tham gia phiên hòa giải nhưng Tòa án vẫn xác định bà H3 có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật và nhận định sự vắng mặt của bà H3 không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[1.2]. Tại phiên hòa giải ngày 24/10/2022, ông Trần V vắng mặt và cũng không ủy quyền cho ai tham gia phiên hòa giải nhưng Tòa án vẫn tiến hành phiên hòa giải.

[2]. Hồ sơ vụ án thể hiện: Tòa án xác định ông Trần V và bà Trương Thị Thu H3 là đương sự trong vụ án. Tuy nhiên, tại các văn bản tố tụng, cụ thể là các Giấy triệu tập đương sự số 4102/TA-GTT ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, do Thẩm phán Bùi Văn T2 ký tên chỉ thể hiện nội dung Tòa án triệu tập bà Trương Thị Thu H3 (bút lục số 325) và đại diện của Công ty Cổ phần Đ (bút lục số 327) đến phiên hòa giải ngày 24/10/2022 nhưng không có biên bản giao nhận, không có biên bản ghi nhận lại sự việc đương sự không nhận văn bản tố tụng và cũng không có biên bản niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã không tổng đạt hợp lệ các Giấy triệu tập, dẫn đến việc ông V, bà H3 không có mặt tại phiên hòa giải ngày 24/10/2022; đồng thời, họ cũng không biết được Tòa án đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-KDTM ngày 02/11/2022.

[3]. Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã xác định tư cách tham gia tố tụng của bà H3 không thống nhất: tại Biên bản hòa giải thì xác định bà H3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 6 Điều 68, Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự lại xác định bà H3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ theo Điều 75, Điều 76 của Bộ luật Tố tụng dân sự, trong khi Bộ luật Tố tụng dân sự quy định quyền và nghĩa vụ của hai tư cách này là khác nhau. Nghiêm trọng hơn, tại phiên hòa giải ngày 24/10/2022, ông Trần V và bà Trương Thị Thu H3 vắng mặt, không ủy quyền cho ai tham gia nhưng Tòa án vẫn tiến hành hòa giải. Sau đó, ban hành Biên bản hòa giải thành và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng quy định của pháp luật; sự thỏa thuận của các bên được Tòa án công nhận không đại diện cho ý chí, nguyện vọng của ông Trần V và bà Trương Thị Thu H3.

[4]. Do đó, có đủ cơ sở để xác định Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần V, bà Trương Thị Thu H3 và Công ty Cổ phần Đ.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 345 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 05/2024/KN-KDTM ngày 08/8/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2022/QĐST-KDTM ngày 02/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng xét xử giám đốc thẩm ra quyết định.

### **Nơi nhận:**

- Vụ PC và Quản lý khoa học - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Cục THADS tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II; Phòng LT và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**Trần Quốc Cường**