

Bản án số: 24/2023/DS-ST
Ngày: 08-9-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN DƯƠNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Văn Thư

Ông Đỗ Thế Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Chính - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thơ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST-DS ngày 02/8/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần V; địa chỉ Trụ sở chính: Số 89 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Huy M sinh năm 1984; địa chỉ: Tầng 7 Tòa nhà V - 78 D, quận C, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 38926/2022/UQ-VPB ngày 30/12/2022); có mặt.

Ông Nguyễn Thành H sinh năm 1990; địa chỉ: Tầng 7 Tòa nhà V - 78 D, quận C, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền số 38926/2022/UQ-VPB ngày 30/12/2022); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Phương N; địa chỉ: Số 15 Lô 8A PG, xã A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần đầu tư Du lịch EUROWINDOW N; địa chỉ Trụ sở chính: Số 146 L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ văn phòng giao dịch: Số 02 T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nam P sinh năm 1990; địa chỉ: Số 02 T, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền số 105/UQ-EWNT-PC ngày 01/6/2023); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (sau đây viết tắt là Ngân hàng) đều trình bày:

Giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Phương N có quan hệ tín dụng. Tại Hợp đồng tín dụng số LN2111104682144 ngày 22/11/2021 (Số giải ngân LN2132701596 ngày 23/11/2021) Ngân hàng cho ông N vay số tiền 20.000.000.000 đồng và tại Giấy đăng ký kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 26/11/2021 (Số giải ngân 152-P-2313526 ngày 26/11/2021) Ngân hàng cho ông N vay số tiền 1.000.000.000 đồng để thanh toán tiền mua biệt thự nghỉ dưỡng số MOF011-2 và căn hộ du lịch số MOC1212, Dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N, tại địa chỉ: Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa, lãi suất theo thỏa thuận. Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty cổ phần đầu tư du lịch Eurowindow N (Sau đây viết tắt là Công ty), bao gồm tất cả các Phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này; có thông tin sau: Tên dự án: Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Thông tin biệt thự và lô đất xây dựng biệt thự: Biệt thự số: MOF011-2; Lô đất số: B.V1.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ biệt thự: Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1212/QCTCHDL ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Địa chỉ căn hộ du lịch: Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; Căn hộ du lịch số: MOC1212 theo Giấy chứng nhận số phát hành CL 822008 ngày 19/12/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp. Tài sản thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa ngày 30/7/2018 đúng quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông N mới trả được một phần nợ gốc và lãi, đến ngày 08/10/2022 vi phạm nghĩa vụ thông toán nợ quá hạn, mặc dù đã nhiều lần Ngân hàng yêu cầu trả nhưng đều không thực hiện được. Ngân hàng khởi kiện và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 08/9/2023 là 23.659.927.116 đồng; trong đó nợ của Hợp đồng tín dụng số LN2111104682144 ngày 22/11/2021 với tổng số tiền là 22.208.927.116 đồng (bao gồm: Gốc 19.245.191.132 đồng, lãi

2.786.662.473 đồng, phạt chậm trả 177.073.511 đồng); nợ của Giấy đăng ký kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 26/11/2021 với tổng số tiền là 1.451.000.000 đồng (bao gồm: Gốc 1.000.000.000 đồng, lãi 451.000.000 đồng). Yêu cầu phát mại tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp bên vay không trả được nợ.

Bị đơn Nguyễn Phương N trình bày: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện An Dương giải quyết vụ án, không có quan điểm gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ngày 10/07/2019, ông Nguyễn Phương N và Công ty đã ký kết Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA, theo đó Công ty bán và ông Nguyễn Phương N đồng ý mua 01 Biệt thự tại khu Movenpick Cam Ranh Resort thuộc Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N, có địa chỉ tại Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Giá trị hợp đồng đã bao gồm thuế GTGT là: 31.912.968.945 đồng. Thông tin chi tiết về Biệt thự được mô tả tại Phụ lục 1 và Phụ lục 2 - Hợp đồng mua bán. Ngày 10/07/2019, ông Nguyễn Phương N và Công ty đã ký kết Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTCHDL, theo đó Công ty tặng ông Nguyễn Phương N 01 Căn hộ du lịch tại khu Movenpick Cam Ranh Resort thuộc Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N, có địa chỉ tại Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Thông tin chi tiết về Căn hộ du lịch được mô tả tại Mục II - Phụ lục 8A1 và Phụ lục 8A2 của Quy chế. Việc ký kết, thực hiện Hợp đồng mua bán và Quy chế tặng cho được tiến hành trên cơ sở ý chí tự nguyện của các bên, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật hiện hành. Biệt thự và Căn hộ du lịch nêu trên đã được Công ty bàn giao cho ông Nguyễn Phương N và đang trong quá trình vận hành, khai thác, sử dụng. Theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng mua bán, biệt thự được sử dụng nhãn hiệu Movenpick trong quá trình vận hành, khai thác, sử dụng. Hiện Công ty đang quản lý, khai thác Biệt thự và căn hộ du lịch theo Hợp đồng dịch vụ quản lý cho thuê được ký kết giữa các bên. Quá trình thực hiện Hợp đồng, tính đến thời điểm hiện tại ông Nguyễn Phương N đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền số tiền là 30.317.320.498 đồng. Công ty đang tiến hành các thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản nêu trên theo quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về số tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng, đây là tranh chấp giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Phương N nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của Ngân hàng Công ty có ý kiến như sau: Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, đề nghị Tòa án yêu cầu người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày

10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTTCSDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thông toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cung cấp như sau:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành quyết định chủ trương đầu tư số 1931/QĐ-UBND ngày 05/7/2017 chấp thuận Công ty thực hiện Dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Eurowindow N tại Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa.

- Cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 10/7/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty để đầu tư dự án trên.

- Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 171755, số vào sổ CT-00455 ngày 29/7/2010 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 405/2009/TĐ.BĐ (nay là thửa số 01, tờ bản đồ 57) tại địa chỉ Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Diện tích 337,389,5m² để sản xuất, kinh doanh. Ngày 08/6/2015 Công ty thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất tại Ngân hàng được Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa xác nhận.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa ban hành quyết định số 3708/QĐ-UBND ngày 01/12/2016 về điều chỉnh diện tích, ranh giới đất cho thuê đồng thời cho phép Công ty thực hiện dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cấp cấp Eurowindow N chuyển mục đích sử dụng đất. Theo đó cho Công ty thuê 333,328m² tại các Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cấp cấp Eurowindow N. Cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 58.771,0m² từ đất thương mại, dịch vụ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 171755, số vào sổ CT-00455 ngày 29/7/2010 sang đất ở nông thôn tại các Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa để thực hiện dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cấp cấp Eurowindow N.

- Ngày 22/11/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa và Công ty ký Phụ lục hợp đồng thuê đất số 151/2017/PLHĐ. Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 822008, số vào sổ CT-14712 ngày 19/12/2017 đối với thửa số 01, tờ bản đồ 57 tại các Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 333.328m²; trong đó đất ở tại nông thôn là 58.771,0m², đất thương mại, dịch vụ

274.557m². Việc thế chấp đã được Văn phòng đăng kí đất đai Khánh Hòa cập nhật lại trên Giấy chứng nhận số phát hành CL 822008 ngày 19/12/2017 với nội dung: Đã đăng kí thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuê tại Ngân hàng. Hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn chưa xóa thế chấp tại Ngân hàng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự; nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các điều 85, 147, 227 và 228 của Bộ luật Tổ tụng dân sự (BLTTDS); các điều 108, 117, 119, 298, 299, các điều 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 4 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 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; xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả nợ Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày xét xử là 23.659.927.116 đồng như đại diện nguyên đơn đã trình bày ở trên. Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì phát mại các tài sản thế chấp như nguyên đơn trình bày để thu hồi nợ. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Đơn khởi kiện vụ án này được Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng chuyển thẩm quyền đến do bị đơn cư trú tại huyện An Dương. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng quy định tại Điều 30 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về yêu cầu đòi nợ gốc, lãi của nguyên đơn: Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, khẳng định được giữa Ngân hàng với ông N có quan hệ tín dụng. Tại các Hợp đồng tín dụng số LN2111104682144 ngày 22/11/2021(Số giải ngân LN2132701596 ngày 23/11/2021) Ngân hàng cho ông N vay số tiền 20.000.000.000 đồng và tại Giấy

đăng kí kiêm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 26/11/2021 (Số giải ngân 152-P-2313526 ngày 26/11/2021). Ngày 08/10/2022 ông N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của các hợp đồng, khoản nợ đã bị quá hạn. Việc Ngân hàng yêu cầu bên vay phải thông toán tổng số tiền còn nợ đến ngày xét xử sơ thẩm như đã trình bày ở trên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về thế chấp và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng:

[5.1] Năm 2010 Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 171755, số vào sổ CT-00455 ngày 29/7/2010 đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ 405/2009/TĐ.BĐ (nay là thửa số 01, tờ bản đồ 57) tại địa chỉ Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Diện tích 337,389,5m² để sản xuất, kinh doanh. Ngày 08/6/2015 Công ty thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất tại Ngân hàng được Văn phòng đăng kí đất đai Khánh Hòa xác nhận. Việc thế chấp đảm bảo về hình thức, trình tự, thủ tục, nội dung theo quy định tại các điều 108, 117, 119, 500, 501 và 502 của BLDS; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 4 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

[5.2] Căn cứ vào nhu cầu kinh doanh Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cho phép điều chỉnh, chuyển mục đích sử dụng đất thuê. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 822008, số vào sổ CT-14712 ngày 19/12/2017 để điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với thửa số 01, tờ bản đồ 57 tại các Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh - xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa; trong đó đất ở tại nông thôn là 58.771,0m², đất thương mại, dịch vụ 274.557m². Việc thế chấp đã được Văn phòng đăng kí đất đai Khánh Hòa cập nhật lại trên Giấy chứng nhận số phát hành CL 822008 ngày 19/12/2017 với nội dung: Đã đăng kí thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với đất thuê tại Ngân hàng. Hiện nay quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vẫn chưa xóa thế chấp tại Ngân hàng.

[5.3] Tài sản của ông Nguyễn Phương N là: Biệt thự số: MOF011-2; Lô đất số: B.V1.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ biệt thự: Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/sử dụng của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1212/QCTCHDL ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Căn hộ du lịch số: MOC1212. Tài sản này được hình thành từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty. Các tài sản trên được hình thành trong dự án Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tọa lạc tại Lô D12A, D12B, D12C thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 57 theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 822008, số vào sổ CT-14712 ngày 19/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp.

[5.4] Xét Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty thì tài sản trên được hình thành trên dự án thế chấp Ngân hàng. Hai bên thống nhất cho ông N thế chấp tài sản tại Ngân hàng để lấy vốn thông toán tài sản nhận chuyển nhượng.

[5.5] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng với ông N đảm bảo về hình thức, trình tự, thủ tục, nội dung theo quy định tại các điều 117, 119, 500, 501 và 502 của BLDS; khoản 1 Điều 4 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về phát mại tài sản thế chấp ở trên trong trường hợp bên vay không trả được nợ là có căn cứ chấp nhận theo các điều 298, 299, 500 và 502 của BLDS; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[6] Xem xét quyền lợi của Công ty trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp:

[6.1] Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) kèm theo điều kiện thỏa thuận mà trong đó có quyền lợi của Công ty nên khi người thứ ba nhận chuyển nhượng quyền tài sản phải kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thông toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng thì phải có nghĩa vụ thực hiện các phát sinh như thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán Biệt thự và Quy chế tặng Căn hộ du lịch.

[6.2] Cùng ngày kí hợp đồng thế chấp là ngày 22/11/2021 giữa Ngân hàng, Công ty và ông Nguyễn Phương N kí Văn bản thỏa thuận ba bên trong đó tại Điều 5 Văn bản thỏa thuận này có nội dung: Khách mua mới phải kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ của ông N trong trường hợp tài sản thế chấp đưa ra bán phát mại; được diễn giải như Công ty đã trình bày ở trên. Do vậy khi xét giải quyết quan hệ tín dụng và tài sản thế chấp trong vụ án này, cần phải xem xét quyền lợi của Công ty như ba bên đã thỏa thuận trước đó là phù hợp pháp luật.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS và khoản 2 Điều 26 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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với mức thu là 131.660.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 108, 117, 119, 298, 299, các điều 500, 501 và 502 của Bộ luật Dân sự; Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 4 và khoản 2 Điều 10 của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ; Nghị định số 102/2017/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Chính phủ quy định về đăng ký biện pháp bảo đảm; các điều 91 và 95 của Luật các Tổ chức tín dụng; khoản 2 Điều 26 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; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Phương N phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V tổng số tiền là 23.659.927.116 đồng. Trong đó: Nợ của Hợp đồng tín dụng số LN2111104682144 ngày 22/11/2021 (số giải ngân LN2132701596 ngày 23/11/2021) với tổng số tiền là 22.208.927.116 đồng (bao gồm: Gốc 19.245.191.132 đồng, lãi 2.786.662.473 đồng, phạt chậm trả 177.073.511 đồng); nợ của Giấy đăng ký kèm hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ phát hành và sử dụng thẻ tín dụng ngày 26/11/2021 (số giải ngân 152-P-2313526 ngày 26/11/2021) với tổng số tiền là 1.451.000.000 đồng (bao gồm: Gốc 1.000.000.000 đồng, lãi 451.000.000 đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày 09/9/2023 cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật. 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 thông 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.

2. Trường hợp ông Nguyễn Phương N không trả được nợ của các Hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản là Biệt thự số: MOF011-2; Lô đất số: B.V1.02; Loại biệt thự: Biệt thự nghỉ dưỡng; Địa chỉ biệt thự: Lô D12A, D12B, D12C Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Và tất cả các quyền tài sản thuộc sở hữu/ sử dụng của ông

Nguyễn Phương N phát sinh từ Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số MOC1212/QCTCHDL ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty Cổ phần đầu tư du lịch Eurowindow N có thông tin như sau: Loại căn hộ du lịch: Căn hộ khách sạn; Căn hộ du lịch số: MOC1212. Tài sản này được hình thành từ Hợp đồng mua bán biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 giữa ông Nguyễn Phương N với Công ty Cổ phần đầu tư du lịch Eurowindow N. Các tài sản trên được hình thành trong dự án Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, Huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa tọa lạc tại Lô D12A, D12B, D12C thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 57 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 822008, số vào sổ CT-14712 ngày 19/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp.

Trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, người nhận chuyển nhượng quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) phải có trách nhiệm kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Phương N phát sinh từ Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo) và Quy chế tặng Căn hộ du lịch Movenpick số: MOC1212/QTTCHDL ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo), trong đó bao gồm nghĩa vụ thông toán 5% Giá trị hợp đồng quy định tại Hợp đồng mua bán Biệt thự Movenpick số MOF011-2/HĐMB/VILLA ký ngày 10/7/2019 (và các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo Hợp đồng) và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng với Công ty Cổ phần đầu tư Du lịch EUROWINDOW N.

Trường hợp phát mại tài sản trên nhưng chưa đủ để thu hồi nợ thì ông Nguyễn Phương N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phương N phải nộp 131.660.000 đồng. Trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần V số tiền 64.689.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương, biên lai số 0004461 ngày 07/3/2023.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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, 7a 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:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND huyện An Dương;
- Chi cục THADS h. An Dương;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng