TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN
TỈNH QUẢNG NAM

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

Bản án số: 164/2024/DS -ST
Ngày 13/8/2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN – TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung.
Các Hội thẩm nhân dân:
1/Ông Bùi Tấn Sinh
2/Bà Lương Thị Kim Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Công Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2023/TLST-DS, ngày 12/7/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2023/QĐXXST-DS, ngày 22/12/2023 giữa:

1/Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN.
Địa chỉ trụ sở chính: Số 22 HV, phường LTT, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Đ - Chức danh: Chủ tịch HĐTV. Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hữu H và ông Đặng Hữu V
(ông H và ông V có mặt)

2/Bị đơn: Ông Đoàn Ngọc B – Sinh năm 1954 (vắng mặt)
Bà Đinh Thị L - Sinh năm 1958 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khối QLA, phường ĐNT, thị xã Điện Bàn \

3/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Công ty TNHH ĐV
Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 12 Khối HMT, phường ĐD, thị xã Điện Bàn. Người đại diện

theo pháp luật ông Đỗ Tấn V - Chức danh: Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn T; Địa chỉ liên hệ: Thôn 1, BG, khối TM, phường CA, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
(ông T vắng mặt)

+ UBND thị xã ĐB
Địa chỉ: Khối 3, phường VĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần U – Chức vụ: Chủ tịch
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế B – Chức vụ: Phó Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Điện Bàn (ông B vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN do ông Đặng Hữu V đại diện trình bày: Ngân hàng TMCP AB (viết tắt: Ngân hàng) cấp tín dụng cho ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 11570/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 16/12/2021. Nội dung cho vay cụ thể như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng). Bao gồm toàn bộ dư nợ đang theo dõi tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 3046/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 25/6/2020; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng; Thời hạn hiệu lực rút vốn của HMCV: 12 tháng, kể từ ngày 16/12/2021 đến ngày 16/12/2022; Lãi suất vay: Được quy định trong 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 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân 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 số ngày quá hạn nhân 10%/năm chia 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Đoàn Ngọc B đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/06/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.971,7m^2 thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khối phố 5, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB 278442, số vào sổ cấp GCN: CS 02228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 07/3/2016 cho ông Đoàn Ngọc B.

Ngân hàng đã giải ngân và ông Đoàn Ngọc B, bà Đinh Thị L đã rút vốn tổng số tiền là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) tại Ngân hàng theo giấy nhận nợ số 11570/20/TD-TT/XXVII.2.03 ngày 27/09/2022, lãi suất: 11,05%/năm cố định suốt thời gian vay. Ngày rút vốn 27/9/2022, ngày đến hạn 24/6/2023. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam

ngày 25/6/2020 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn ngày 25/6/2020.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vợ chồng ông B, bà L đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận, không thanh toán nợ đúng thời hạn, mặc dù Ngân hàng 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...tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện.

Đến ngày 15/8/2023 ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L còn nợ của Ngân hàng tổng số tiền tạm tính 7.408.748.551 đồng (bảy tỷ bốn trăm lẽ tám triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi mốt đồng). Trong đó: Nợ vay gốc: 7.000.000.000 đồng và nợ lãi vay: 408.748.551 đồng.

Ngày 17/8/2023 Ngân hàng đã lập hợp đồng mua, bán nợ của khách hàng Đoàn Ngọc B và Đinh Thị L cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN. Theo nội dung hợp đồng thì Ngân hàng chuyển giao toàn bộ khoản nợ và hồ sơ liên quan đến khoản nợ của vợ chồng ông B và bà L cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN.

Nay Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN yêu cầu nội dung sau:

+ Buộc ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L phải thanh toán nợ vay cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN số tiền tạm tính đến hết ngày 13/8/2024 là: 8.565.819.784 đồng (tám tỷ, năm trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm mười chín nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng).

Trong đó:

- Nợ gốc: 7.000.000.000 đồng;
- Nợ lãi : 1.565.819.784 đồng (lãi suất tính đến ngày 13/8/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 14/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

+ Trong trường hợp ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L không trả hoặc trả không đủ nợ, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN 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 tài sản số 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/06/2020 để thu hồi nợ.

+ Trong trường hợp sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

+ Làm rõ trách nhiệm của ông B khi đã nhận số tiền bồi thường- Hỗ trợ thu hồi đất là 1.466.900.000đ vào ngày 29/6/2018 nhưng đến ngày 25/6/2020 vẫn đăng ký thế chấp tài sản đã nhận tiền bồi thường – Hỗ trợ là quyền sử dụng đất có diện tích 1971,7m^2 thuộc thửa số 20 theo Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Đoàn Ngọc B cho Ngân hàng ABBANK.

+ Làm rõ trách nhiệm của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc chi trả tiền bồi thường- Hỗ trợ thu hồi đất cho ông Đoàn Ngọc B.

Bị đơn bà Đinh Thị L trình bày tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Ngày 16/12/2021 vợ chồng ông Đoàn Ngọc B và Đinh Thị L đã ký hợp đồng vay hạn mức số 11570/20/TD-TT/XXVII.2 với Ngân hàng TMCP AB. Nội dung cho vay cụ thể như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng). Bao gồm toàn bộ dư nợ đang theo dõi tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 3046/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 25/6/2020; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng; Thời hạn hiệu lực rút vốn của HMCV: 12 tháng, kể từ ngày 16/12/2021 đến ngày 16/12/2022; Lãi suất vay: Được quy định trong 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 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân 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 số ngày quá hạn nhân 10%/năm chia 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Đoàn Ngọc B đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp tài sản số 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/06/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 1.971,7m^2 thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khối phố 5, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB 278442, số vào sổ cấp GCN: CS 02228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 07/3/2016 cho ông Đoàn Ngọc B. Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Văn phòng Công chứng Duy Xuyên ngày 25/6/2020 và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Điện Bàn ngày 25/6/2020.

Ngân hàng đã giải ngân và vợ chồng bà L đã rút vốn tổng số tiền là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) tại Ngân hàng theo giấy nhận nợ số 11570/20/TD-TT/XXVII.2.03 ngày 27/09/2022, Lãi suất: 11,05%/năm cố định suốt thời gian vay. Ngày rút vốn 27/9/2022, ngày đến hạn 24/6/2023. Số nợ nêu trên từ năm 2016 đã được vay và đáo hạn nhiều lần, trong suốt thời gian đó vợ chồng bà L không vi phạm

nghĩa vụ trả lãi vay cho Ngân hàng, nhưng nay do tình hình kinh tế khó khăn chung, nợ không thu hồi được cộng với dịch bệnh kéo dài dẫn đến việc chậm trễ trả lãi.

Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà L trả nợ, vợ chồng bà L chấp nhận, mong Ngân hàng tạo điều kiện giảm số tiền lãi quá hạn và cơ cấu giản thời gian trả nợ gốc, lãi cho vợ chồng bà L. Vợ chồng bà L đồng ý trả nợ vay cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến hết 15/8/2023 là: 7.408.748.551 đồng (bảy tỷ bốn trăm lẽ tám triệu, bảy trăm bốn mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi một đồng).

Trong đó:

- Nợ gốc: 7.000.000.000 đồng;
- Nợ lãi : 408.748.551 đồng;

Đối với tài sản thế chấp hiện nay bị thu hồi với diện tích 801,5m^2 đất ở ODT theo Quyết định số 12402 ngày 30/12/2022 của UBND thị xã Điện Bàn để thực hiện Dự án khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam-Điện Nam, phường Điện Nam Trung do Công ty TNHH ĐV làm chủ đầu tư. Tài sản thế chấp bị thu hồi đã được bồi thường thiệt hại, nhưng bồi thường cụ thể số tiền bao nhiêu bà L không nhớ rõ, số tiền bồi thường thiệt hại đối với phần đất bị thu hồi vợ chồng bà L đã nhận và sử dụng hết.

Bị đơn ông Đoàn Ngọc B đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, nên không có lời khai của ông B đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty TNHH ĐV do ông Lê Văn T đại diện trình bày tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Căn cứ Quyết định số 12402/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã Điện Bàn thì ông Đoàn Ngọc B bị thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thực hiện Dự án Khu dân cư mới Bình An 2 của Công ty TNHH ĐV với diện tích 2029,3m^2 trong đó: 801,5m^2 đất ở tại thửa số 20 có trong Giấy chứng nhận QSD đất và diện tích 1227,8m^2 đất CLN dôi dư ngoài giấy chứng nhận.

Tuy nhiên phần đất bị thu hồi diện tích 801,5m^2 nằm trong tổng diện tích 1971,7m^2 theo giấy chứng nhận QSD đất số CB 278442 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 07/3/2016 cho ông Đoàn Ngọc B và quyền sử dụng đất nêu trên ông B đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP AB. Thửa đất của ông B đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án của Công ty ĐV nhưng ông B vẫn sử dụng quyền sử dụng đất trên để thế chấp tại Ngân hàng TMCP AB.

Nay Ngân hàng TMCP AB khởi kiện yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm, Công ty TNHH ĐV có ý kiến như sau: Diện tích đất theo giấy chứng nhận mà ông B dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của ông B với Ngân hàng có diện tích 801,5m^2 bị thu

hồi được bàn giao cho Công ty TNHH ĐV để thực hiện Dự án Khu dân cư mới Bình An 2 nên khi Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm thì phải trừ phần đất bị thu hồi diện tích 801,5m^2

Ủy ban nhân dân thị xã ĐB do ông Nguyễn Thế B đại diện trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau: Quá trình thực hiện và một số vấn đề liên quan đến công tác bồi thường - hỗ trợ, GPMB đối với trường hợp ảnh hưởng của hộ ông Đoàn Ngọc B tại dự án Khu dân cư mới Bình An 2 như sau:

1/ Các văn bản pháp lý của dự án Khu dân cư mới Bình An 2:

Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 12/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Quyết định 3918/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 31/12/2021 về việc Phê duyệt doanh mục các dự án thu hồi đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh;

Quyết định 1833/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 ngày về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) khu dân cư mới Bình An 2 tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc

Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về Ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Quyết định số 3925/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về Ban hành quy định đơn giá bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi là thủy sản khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Quyết định số 4080/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND thị xã Điện Bàn về việc ban hành Bảng chi tiết vị trí nhóm đất nông nghiệp thời kỳ 2020-2024 của 20 xã, phường trên địa bàn thị xã Điện Bàn;

Quyết định số 18/QĐ-UBND ngày 20/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Quy định hỗ trợ khác khi nhà nước thu hồi đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Công văn số 8128/UBND-NC ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chỉ đạo một số nội dung đối với kết luận kiểm tra, rà soát 08 dự án đã được UBND thị xã Điện Bàn tổ chức thanh tra công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Công văn số 2612/UBND ngày 24/11/2021 của UBND thị xã Điện Bàn về việc triển khai thực hiện Công văn số 8128/UBND-NC ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chỉ đạo một số nội dung đối với Kết luận kiểm tra, rà soát 08 dự án đã được UBND thị xã tổ chức thanh tra công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Thông báo số 37/TB-UBND ngày 31/01/2020 của UBND thị xã Điện Bàn về Thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn;

Biên bản họp HĐTV ngày 29/4/2021 đất đai để xác nhận nguồn gốc đất đối với các thửa đất ảnh hưởng dự án Khu dân cư mới Bình An 2; Biên bản họp HĐTV ngày 09/11/2021 đất đai để xác nhận nguồn gốc đất đối với các thửa đất ảnh hưởng dự án Khu dân cư mới Bình An 2;

Quyết định số 90-91-92/QĐ-UBND ngày 10/01/2022 về việc công nhận diện tích đất ở và đất vườn trước khi thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn;

Quyết định số 10710/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND thị xã Điện Bàn về việc phê duyệt giá đất nông nghiệp cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn; Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 10/3/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc phê duyệt giá đất ở cụ thể để áp dụng bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn; Quyết định số 5705/QĐ-UBND ngày 06/6/2022 của UBND thị xã Điện Bàn Phê duyệt lại giá đất thu tiền sử dụng đất tái định cư dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn;

Biên bản ngày 22/6/2022 về việc Họp xét cấp đất tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân ảnh hưởng dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn; B bản ngày 07/7/2022 về việc Bốc xăm lô tái định cư dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn; B bản ngày 12/7/2022 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất, Công ty TNHH ĐV, Ban nhân dân khối phố và các hộ dân ảnh hưởng dự án Bình An 2, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn;

Quyết định số 10272/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc xác định loại đất trước khi thu hồi đất để thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2, tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn;

Công văn số 76/UBND ngày 9/11/2022 của UBND phường Điện Nam Trung về việc phúc đáp văn bản số 475/PTQĐ của TT PTQĐ; Công văn số 719/CNVPĐKDĐ ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn về việc cung cấp thông tin.

2/ Tình hình thực hiện công tác thẩm định phương án bồi thường đối với thửa đất ảnh hưởng của ông Đoàn Ngọc B tại dự án KDC mới Bình An 2:

2.1/ Quá trình triển khai thực hiện thẩm định phương án bồi thường:

Theo Đề nghị của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Điện Bàn tại Tờ trình số 760/TTr-PTQĐ ngày 5/10/2022 về việc đề nghị phê duyệt phương án.

Hội đồng thẩm định phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư thị xã đã tổ chức họp, thẩm định và có Báo cáo Thẩm định số 95/BC-HĐTĐ ngày 09/12/2022. Trình tự, thủ tục về việc bồi thường của hộ ông Đoàn Ngọc B đảm bảo theo quy định của Pháp luật. Tại báo cáo thẩm định, Hội đồng có đề xuất kiến nghị:

- Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã chịu trách nhiệm về Biên bản kiểm kê cung cấp đúng với Biên bản kiểm kê cung cấp cho các Đoàn Thanh tra.

- Đề nghị Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã thu thập chứng minh nhân dân hoặc hộ khẩu của các hộ trước khi chi trả tiền bồi thường, các hộ có hộ khẩu thường trú tại địa phương.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Điện Bàn có trách nhiệm:

+ Tập hợp đầy đủ các hồ sơ pháp lý có liên quan, kiểm tra xác định khối lượng thực tế phải bồi thường, hỗ trợ và tiến hành chi trả bồi thường, hỗ trợ theo đúng quy định.

+ Trong quá trình chi trả BT, HT và TĐC nếu phát hiện có sai xót, Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Điện Bàn tạm dừng việc chi trả để lập thủ tục điều chỉnh cho phù hợp.

+ Quyết toán kinh phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo đúng quy định.

+ Tiếp nhận, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ có đất bị thu hồi khi chi trả bồi thường chuyển cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn làm thủ tục thu hồi hoặc chỉnh lý theo quy định.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ có đất bị thu hồi làm thủ tục thu hồi hoặc chỉnh lý theo quy định.

- Các hộ dân được bố trí tái định cư nộp tiền đất tái định cư theo giá trị đã được phê duyệt.

- UBND phường Điện Nam Trung có trách nhiệm tuyên truyền, vận động nhân dân chấp hành chủ trương chính sách bồi thường, hỗ trợ GPMB của Nhà nước tạo điều kiện bàn giao mặt bằng sớm cho chủ đầu tư để triển khai thực hiện dự án.

2.2/ Công tác điều chỉnh, chỉnh lý diện tích đã thu hồi và chi trả bồi thường cho hộ ông Đoàn Ngọc B:

Trên cơ sở Quyết định số 12402/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về thu hồi đất của ông Đoàn Ngọc B để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn và Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 về việc bồi thường, hỗ trợ chi tiết cho ông Đoàn Ngọc B để thực hiện dự án Khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn thì Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm chi trả tiền bồi thường và phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Điện Bàn chỉnh lý diện tích thu hồi theo quy định.

Tóm tắc ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật nhưng bị đơn nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX buộc ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN số tiền tổng cộng: 8.565.819.784 đồng. Trong đó: Nợ vay gốc: 7.000.000.000 đồng; Nợ lãi vay: 1.565.819.784 đồng (lãi vay tính đến hết ngày 13/8/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 14/8/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng) và đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật 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 kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN khởi kiện yêu cầu ông B, bà L thanh toán tiền nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Ông B, bà L đang cư trú tại phường ĐNT, thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn.

[2] Về thủ tục tố tụng: bà Đinh Thị L và ông Đoàn Ngọc B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét về nội dung tranh chấp:

{3.1} Xét số nợ vay: Ngân hàng và bà Đinh Thị L, ông Đoàn Ngọc B đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 11570/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 16/12/2021. Nội dung cho vay cụ thể như sau: Số tiền vay: 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng). Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng; Thời hạn hiệu lực rút vốn của HMCV: 12 tháng, kể từ ngày 16/12/2021 đến ngày 16/12/2022. Trên cơ sở Hợp đồng cho vay hạn mức, Ngân hàng đã giải ngân cho ông B, bà L số tiền 7.000.000.0000 đồng theo giấy nhận nợ số 111570/20/TD-TT/XXVII.2.03 ngày 27/9/2022. Hai bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Do đó Hợp đồng cho vay hạn mức số 11570/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 16/12/2021 có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà L thừa nhận đến ngày 15/8/2023 (ngày Tòa án tiến hành phiên hòa giải) ông B và bà L còn nợ của nguyên đơn tổng số tiền tạm tính 7.408.748.551 đồng, trong đó: Nợ vay gốc: 7.000.000.000 đồng và nợ lãi: 408.748.551 đồng. Đối với ông B đã nhận thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng khác của Tòa án, bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, nhưng ông B không phản đối các tài liệu, chứng cứ đó. Tình tiết này được một bên đương sự thừa nhận và không phản đối căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là những tình tiết không phải chứng minh. Số nợ nêu trên Ngân hàng đã chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN theo hợp đồng mua bán nợ được xác lập ngày 17/8/2023. Do đó Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN yêu cầu ông B, bà L thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay tính đến hết ngày 13/8/2024 với số tiền tổng cộng: 8.565.819.784 đồng, trong đó: Nợ vay gốc: 7.000.000.000 đồng và nợ lãi vay 1.565.819.784 đồng là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

{3.2} Xét hợp đồng thế chấp tài sản: Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn tại Hợp đồng thế chấp tài sản số 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/6/2020. Tài sản thế chấp gồm quyền sử dụng đất diện tích 1.971,7m^2; thửa đất số 20, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khối phố 5, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CB 278442, số vào sổ cấp GCN: CS 02228 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 07/3/2016 cho ông Đoàn Ngọc B.

Hợp đồng cho vay hạn mức và hợp đồng thế chấp tài sản tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật trong quá trình ký kết nên các hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Khi hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật thì phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với tài sản bảo đảm. Tuy nhiên tài sản thế chấp đã bị thu hồi diện tích 801,5m^2 theo Quyết định số: 12402 ngày 30/12/2022 của UBND thị xã Điện Bàn để thực hiện Dự án Khu dân cư mới Bình An 2 tại Đô thị mới Điện Nam-Điện Nam, phường Điện Nam Trung do Công ty TNHH ĐV làm chủ đầu tư. Lẽ ra khi có quyết định thu hồi đất thì ông B phải có nghĩa vụ thông báo với cho bên nhận thế chấp và số tiền bồi thường thiệt hại từ tài sản thế chấp ông B phải có nghĩa vụ nộp lại cho Ngân hàng để khấu trừ nợ vay, nhưng ông B đã nhận số tiền bồi thường thiệt hại do Công ty TNHH ĐV chi trả vào ngày 29/6/2018 trước thời điểm thế chấp tài sản. Đồng thời theo Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 về việc: bồi thường, hỗ trợ chi tiết cho ông B để thực hiện dự án thì ông B được bố trí tái định cư 01 lô ký hiệu lô C1-06 tại Khu dân cư mới Bình An2, diện tích 151,5m^2 và ông B phải nộp số tiền 645.996.000đ để được nhận đất tái định cư. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản số 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/6/2020 quy định*: "Trường hợp tài sản bảo đảm bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và bên bảo đảm được bồi thường bằng nhà ở, đất ở tái định cư thì nhà đất tái định cư đương nhiên trở thành tài sản bảo đảm thay thế cho tài sản bảo đảm bị nhà thu hồi...."*. Do đó thửa đất ký hiệu lô C1-06, diện tích 151,5m^2 tại Khu dân cư mới Bình An2, diện tích 151,5m^2 nếu được cấp tái định cư cho ông B vẫn thuộc tài sản thế chấp. Tuy nhiên theo Công văn số 581/CV-PTQĐ ngày 07/12/2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất Điện Bàn cung cấp: "*Ông B chưa nhận lô đất tái định cư, do việc nhận đất tái định cư theo quy định thì trên cơ sở phương án tái định cư được phê duyệt, cá nhân phải nộp tiền đất tái định cư thì mới đủ cơ sở để Trung tâm Phát triển quỹ đất tiến hành các bước thủ tục tiếp theo để giao đất tái định cư. Tuy nhiên do hạ tầng kinh tế kỹ thuật khu đất tái định cư của dự án chưa hoàn thiện nên ông B chưa nộp tiền, do đó chưa có cơ sở để thực hiện thủ tục liên quan đến việc giao đất tái định cư"*. Do đó thửa đất ký hiệu lô C1-06, diện tích 151,5m^2 tại Khu dân cư mới Bình An2 nếu sau này được cấp tái định cư cho ông B vẫn thuộc tài sản thế chấp.

Hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông B, bà L không thanh toán nợ, thì nguyên đơn có quyền xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Ngoài ra tại phiên tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu làm rõ trách nhiệm của ông B khi đã nhận số tiền bồi thường - Hỗ trợ thu hồi đất là 1.466.900.000đ vào ngày 29/6/2018 nhưng đến ngày 25/6/2020 vẫn đăng ký thế chấp tài sản đã nhận tiền bồi thường – Hỗ trợ là quyền sử dụng đất có diện tích 1971,7m^2 thuộc thửa số 20 theo

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Đoàn Ngọc B cho Ngân hàng ABBANK và làm rõ trách nhiệm của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc chi trả tiền bồi thường- Hỗ trợ thu hồi đất cho ông Đoàn Ngọc B, các yêu cầu này của nguyên đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông B, bà L là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, ông B, bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000đ và đã chi phí xong nên ông B, bà L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2, 3 Điều 92, Điều 157, 158, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 280, 298, 299, 303, 317, 318, 319, 323, 466 Bộ luật Dân sự, Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Phí và Lệ phí, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN đối với ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản".

Buộc ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L phải có nghĩa vụ thanh toán nợ vay cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN số tiền tổng cộng (gốc và lãi) là: 8.565.819.784 đồng (tám tỷ, năm trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm mười chín nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng).

Trong đó:

- Nợ vay gốc: 7.000.000.000 đồng
- Nợ lãi vay: 1.565.819.784 đồng

(lãi suất tính đến hết ngày 13/8/2024 và tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày 14/8/2024 theo mức lãi suất đã thoả thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 11570/20/TD-TT/XXVII.2 ngày 16/12/2021).

Tài sản thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 3144/20/TC-TT/XXVII.2 ngày 25/6/2020 (đã bị thu hồi diện tích 801,5m^2 theo Quyết định số: 12402/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam).

Trường hợp ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L không thanh toán nợ thì Công

ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN có quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Về án phí và chi phí tố tụng:

+ Ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP AB (đã chuyển giao cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 57.598.000 đồng (năm mươi bảy triệu, năm trăm chín mươi tám nghìn đồng) tại B lai thu số: 0000219 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Đoàn Ngọc B và bà Đinh Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các TCTDVN số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND thị xã Điện Bàn;
- THADS thị xã Điện Bàn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Nhung