

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀN KIẾM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **27/2024/DS-ST**

Ngày: 24/5/2024

*V/v Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thế
chấp tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Phạm Đồng Trung**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Quỳnh Hoa

2. Ông Lê Hồ Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:

Bà Phan Thị Hạnh Ngân - Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 122/2024/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023, về việc: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thế chấp tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXX-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ông Trần Tấn Hồng C**, sinh năm 1964

Nơi thường trú: Số 24, Lô C khu Yên Hoà, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Địa chỉ: Số 105/E6 Thành Công, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Nguyên H, sinh năm 1974

HKTT: Phòng 31 A18 KTT Q, phường N, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt)

(Theo Giấy uỷ quyền số công chứng 4567/2023, quyền số: 04/2023 TP/CC – SCC/HĐGD lập tại văn phòng C3, thành phố Hà Nội).

*** Bị đơn:**

1. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Ông Vũ Trung Đ, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Cùng HKTT: Số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

Nơi cư trú: D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

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

1- Ngân hàng TMCP B

Trụ sở: Số B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hà Đức C1, ông Trịnh Quốc V, ông Trương Thanh H1 (Theo Giấy uỷ quyền số 25012/2023 ngày 08/12/2023)

Ông Đ1, ông V, ông H1 vắng mặt

2- Công ty Cổ phần Ô

Trụ sở: Khu K, xã T, huyện V, tỉnh Hà Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn C2 - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Đinh Thị N (có mặt)

HKTT: Số 39, hẻm 559/109/2 Kim Ngưu, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Số 72 ngõ 75 Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện và ý kiến trình bày của đại diện nguyên đơn tại Tòa án như sau:

Ngày 18/10/2011, bà Vũ Thị M và ông Vũ Trung Đ (ông Đ uỷ quyền cho bà Vũ Thị M) đã ký hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC và ngày 27/11/2012 ông Đ (do bà M đại diện), bà M đã ký phụ lục của Hợp đồng thế chấp số 01, số công chứng 122846, quyền số 29/PLTC với Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu căn hộ tại số D phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10105135257, Hồ sơ gốc số 841.2003.QĐUB; 2259.2003 do UBND thành phố H cấp ngày 28/01/2003, đăng ký sang tên cho ông Vũ Trung Đ và vợ bà Vũ Thị M tại Sở T1 ngày 08/6/2007.

Tài sản được thế chấp để đảm bảo cho nghĩa trả nợ của Công ty Cổ phần Ô (*Bên vay vốn*) với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B.

Do Bên vay vốn không có khả năng trả nợ, Ngân hàng đã bán khoản nợ trên cho ông Trần Tấn H2 Cương theo Hợp đồng Mua bán nợ ngày 29/11/2021. Theo Hợp đồng mua bán nợ, dự nợ của Công ty CP Ô tại Ngân hàng TMCP B gồm: Dư nợ gốc

đến ngày 08/11/2021 là 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 08/11/2021 là 10.678.558.786 đồng; T là 15.678.558.786 đồng.

Theo mục 2, khoản 6.1 điều 6 của Hợp đồng, Bên Mua nợ được toàn quyền yêu cầu bên nợ trả nợ và xử lý tài sản thế chấp để thu nợ. Ngân hàng cũng đã gửi thông báo về nội dung của Hợp đồng mua bán nợ tới Bên thế chấp và Bên vay vốn (Theo Thông báo số 431A/2021/TB-LienVietPostBank, 437/2021/TB-LienVietPostBank và số 438/2021/ TB-L).

Sau khi mua khoản nợ, ông C2 đã nhiều lần thông báo và yêu cầu Bên vay vốn và bên thế chấp thực hiện trách nhiệm trả nợ (Theo các thông báo vào các ngày 01/03/2022, 01/06/2022, 01/12/2022, 15/06/2023 và ngày 06/07/2023, tuy nhiên cho đến nay, các bên chưa thanh toán khoản nợ cho ông C2.

Trên cơ sở những nội dung đã trình bày trên, ông Trần Tấn Hồng C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết những yêu cầu sau:

1. Buộc bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tài sản trả khoản nợ với số tiền là 8.000.000.000 đồng (*Tám tỷ đồng*), trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*), nợ lãi là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*).
2. Trong trường hợp Người bị kiện không trả được nợ, yêu cầu phát mại Tài sản đảm bảo để thu hồi khoản vay. Tài sản đảm bảo là: Căn hộ tại ngôi nhà số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ, theo hợp đồng thế chấp tài sản bên thứ ba số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 lập tại Văn phòng công chứng Việt thành phố H.

[2]. Tại Tòa án bà Đinh Thị N là đại diện uỷ quyền của Công ty cổ phần Ô(người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có ý kiến:

Công ty cổ phần Ô đã ký Hợp đồng tín dụng số 12011/073NHHM với Ngân hàng TMCP B Chi nhánh Đ2 để vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với số tiền vay là 5.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là quyền sở hữu căn hộ tại số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ, theo hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba ký ngày 18/10/2011, số sổ công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC tại Văn phòng C. Do tình hình hoạt động khó khăn, Công ty không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 29/11/2021, Ngân hàng B đã bán khoản nợ trên cho ông Trần Tấn Hồng C, như vậy đến nay ông Trần Tấn Hồng C là chủ nợ hợp pháp của khoản nợ trên. Ông Trần Tấn Hồng C đã gửi thông báo yêu cầu trả nợ cho Công ty. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh khó khăn, đến nay số lỗ của công ty đã lên tới trên 321.000.000.000

đồng, vượt số vốn chủ sở hữu gần 10.900.000.000 đồng, Công ty không còn khả năng thanh toán số nợ trên. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông Trần Tấn Hồng C, đề nghị bà Vũ Thị M và ông Vũ Trung Đ thực hiện nghĩa vụ của Bên thế chấp, trả nợ trên cho ông Trần Tấn Hồng C. Trong trường hợp ông, bà không trả được nợ, yêu cầu phát mại tài sản đảm bảo là căn hộ tại số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội để trả nợ cho ông C.

[3]. Tại Tòa án đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B có ý kiến trình bày:

Ngày 29/11/2021, Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ2 và ông Trần Tấn Hồng C ký Hợp đồng mua bán nợ. Theo Hợp đồng mua bán nợ thể hiện:

Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh Đ2 bán khoản nợ của Công ty CP Ô tại L theo Hợp đồng tín dụng số 12011/073/NHHM ngày 16/3/2011 cho ông Trần Tấn H2 Cương với giá bán nợ là 5.500.000.000 đồng, Tài sản đảm bảo cho khoản vay là căn hộ tại số D phố H, phường L, quận H, Hà Nội đứng tên ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 112854 quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011.

Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nợ, Ngân hàng đã ban hành các thông báo gửi ông Trần Tấn Hồng C, bà Vũ Thị M, ông Vũ Trung Đ và Công ty CP Ô về việc chuyển giao khoản nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có Đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải và tại phiên tòa.

[4]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành các thủ tục tổng đạt các văn bản tố tụng của Toà án cho bà M, ông Đ, triệu tập bà M, ông Đ đến Toà án để tham gia tố tụng tuy nhiên bà M, ông Đ vẫn vắng mặt và cũng không giao nộp cho Toà án các tài liệu chứng cứ cũng như ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Theo kết quả xác minh tại Công an phường L, quận H (nơi bà M, ông Đ cư trú và cũng là địa chỉ trong Hợp đồng thế chấp tài sản), Công an phường L cung cấp cho Toà án thông tin: Bà Vũ Thị M và ông Vũ Trung Đ có hộ khẩu thường trú tại số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội nhưng hiện nay không còn ăn ở, sinh sống tại địa chỉ trên. Bà M, ông Đ mua nhà và ăn ở tại D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội từ khoảng trước năm 2010. Từ khoảng 02 năm trở lại đây ông Đ, bà M không còn ăn ở, sinh sống tại địa chỉ này và ông, bà chuyển đến đâu không rõ.

Toà án đã Thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng: B1, Đ3, Cổng thông tin của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, Thông báo cho bà M, ông Đ đến Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết vụ án, tuy nhiên ông, bà vẫn vắng mặt.

Quá trình giải quyết tại Tòa án, theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là Căn hộ tại ngôi nhà số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, qua 02 lần thông báo cho ông Đ, bà M đến tham gia buổi xem xét thẩm định tại chỗ nhưng ông Đ, bà M không đến nên Tòa án không thể xem xét thực tế bên trong nhà. Qua quan sát bên ngoài nhận thấy: Nhà 41 Hàng Dầu đứng tên ông Đ, bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10105135257 do Sở Địa chính nhà đất Hà Nội cấp ngày 13/01/2003 nằm ở vị trí tầng 2, phía trong, tầng 2 mặt phố Hàng Dầu không thuộc sở hữu của ông Đ, bà M. Cầu thang lên bằng bê tông nằm ở vị trí bên tay phải đi từ ngõ vào, cửa vào nhà làm bằng sắt.

Ngày 15/3/2024, ông Trần Tấn Hồng C có Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ thực hiện nghĩa vụ thế chấp thanh toán khoản nợ với số tiền là 8.000.000.000 đồng (*Tám tỷ đồng*), trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), nợ lãi là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ông C chỉ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là căn hộ tại số D H, phường L, quận H, Hà Nội để thu hồi nợ với số tiền thu nợ là 8.000.000.000 đồng (trong đó số nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng)

* Tại phiên tòa:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nợ ngày 29/11/2021 thể hiện, số nợ của Công ty CP Ô tại Ngân hàng: Dư nợ gốc đến ngày 08/11/2021 là 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 08/11/2021 là 10.678.558.786 đồng; Tổng là 15.678.558.786. Đã nhiều lần ông Trần Tấn Hồng C yêu cầu công ty CP Ô thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên đến nay Công ty CP Ô không trả được nợ nên nguyên đơn chỉ yêu xử lý tài sản thế chấp của bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ để thực hiện việc trả khoản nợ của Công ty CP Ô với số tiền là 8.000.000.000 đồng (trong đó số nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng). Ngoài số tiền lãi 3.000.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu số tiền lãi của số tiền gốc còn lại với lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng.

Tài sản thế chấp là Căn hộ tại ngôi nhà số D H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu của bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ, theo hợp

đồng thế chấp tài sản bên thứ ba số công chứng 112854, quyển số 29/HĐTC ngày 18/10/2021 lập tại Văn phòng công chứng Việt thành phố H để thu hồi khoản vay hợp pháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty CP Ô trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại Tòa án, xác định hiện Công ty không có khả năng thanh toán khoản nợ cho ông C và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C. Đối với số tiền mà Công ty CP Ô còn nợ Ngân hàng được nêu tại Hợp đồng mua bán nợ hàng phía Công ty CP Ô hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến thắc mắc gì.

Phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP B) vắng mặt tại phiên tòa.

* Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng, thời gian chuyển hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu là đúng với quy định của pháp luật. Vụ án quá thời hạn xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về tố tụng:

Ông Trần Tấn Hồng C khởi kiện “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thế chấp*” đối với bị đơn là ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M cùng có địa chỉ tại số D phố H, phường L, quận H, Hà Nội. Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bị đơn là ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M theo địa chỉ được ghi trong Hợp đồng thế chấp tài sản đến Tòa án tham gia tố tụng, tuy nhiên ông Đ, bà M vắng mặt tại nơi cư trú, không rõ đi đâu. Tòa án đã tiến hành thông báo cho ông Đ, bà M trên các phương tiện thông tin đại chúng của Trung Ương và địa phương đồng thời tiến hành các thủ tục tổng đạt để ông Đ, bà M biết được thời gian được triệu tập đến tham gia tố tụng nhưng ông Đ, bà M vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Đại diện Ngân hàng TMCP B có Đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông Đ, bà M và đại diện của Ngân hàng TMCP B.

Ngày 15/3/2024, ông Trần Tấn Hồng C có Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ thực hiện nghĩa vụ thế chấp, thanh toán nợ với số tiền là 8.000.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 5.000.000.000

đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng). Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 8.000.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng)

2. Về nội dung:

[2.1] Về Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp:

Theo các tài liệu do các đương sự giao nộp thể hiện:

Ngày 16/3/2011, Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 (sau này đổi tên thành Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2) và Công ty CP Ô giao kết Hợp đồng tín dụng (loại cấp hạn mức tín dụng); Theo đó: Ngân hàng cấp hạn mức cho Công ty CP Ô vay với số tiền 15.000.000.000 đồng; Thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng; Biện pháp bảo đảm: Thế chấp lô xe ô tô mang nhãn hiệu Giải Phóng; Khách hàng sẽ bổ sung tài sản và Ngân hàng B sẽ giải ngân cho khách hàng theo tiến độ hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm tiền vay của Công ty với Ngân hàng.

Ngày 18/10/2011 giữa Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 (bên nhận thế chấp) với bên thế chấp là bà Vũ Thị M, ông Vũ Trung Đ (ông Đ ủy quyền cho bà M) và bên vay vốn Công ty CP Ô ký Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC tại Văn phòng C. Tài sản thế chấp là Quyền sở hữu căn hộ tại số D phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10105135257, Hồ sơ gốc số 841.2003.QĐUB; 2259.2003 do UBND thành phố H cấp ngày 28/01/2003, đăng ký sang tên cho ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M tại Sở T1 ngày 08/6/2007.

Ngày 27/11/2012, các bên tiếp tục ký phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01, sửa đổi khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản; Theo đó các bên thống nhất: Bên Ngân hàng chấp nhận việc thế chấp tài sản của ông Đ bà M để đảm bảo nghĩa vụ của Công ty CP Ô (bao gồm: Vay vốn, thanh toán LC, thực hiện nghiệp vụ bảo lãnh) với số tiền tối đa của Công ty CP Ô (nghĩa vụ được bảo đảm) tại mọi thời điểm (bao gồm tất cả dư nợ đã phát sinh trước thời điểm ký phụ lục này) là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng chẵn).

Hội đồng xét xử nhận thấy: Mặc dù ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M không đến Tòa án cũng như không giao nộp các tài liệu chứng cứ cũng như trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, tuy nhiên quan các lời khai của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác nhận:

+ Giữa Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 và Công ty CP Ô giao kết Hợp đồng tín dụng số 12011/073/NHHM ngày 16/3/2011;

+ Giữa Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 (bên nhận thế chấp) với bên thế chấp là bà Vũ Thị M, ông Vũ Trung Đ (ủy quyền cho bà M) và bên vay vốn Công ty CP Ô ký Hợp đồng thế chấp tài sản số số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 và phụ lục của Hợp đồng thế chấp tại Văn phòng C. Tài sản thế chấp đã được đăng ký thế chấp ngày 19/10/2011 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận H.

+ Việc giao kết các hợp đồng nêu trên đảm bảo không trái với quy định của pháp luật, các bên không phát sinh tranh chấp và đã phát sinh hiệu lực.

[2.2] Về Hợp đồng mua bán nợ:

Ngày 29/11/2021, giữa Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2(bên bán nợ) và ông Trần Tấn Hồng C(bên mua nợ) có giao kết Hợp đồng mua bán nợ, tại Hợp đồng mua bán nợ thể hiện:

Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 đồng ý bán và ông Trần Tấn H2 C đồng ý mua khoản nợ tín dụng với thông tin sau:

+ *Bên nợ: Công ty CP Ô*

+ *Bên liên quan: Ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M*

+ *Khoản nợ mua bán: Là khoản nợ gốc và lãi (lãi trong hạn, lãi quá hạn) phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 12011/073/NHHM ngày 16/3/2011 ký giữa Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 và Công ty CP Ô; Dư nợ gốc đến thời điểm 08/11/2021 là 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi tính đến ngày 08/11/2021 là 10.678.558.786 đồng; Giá trị số nợ chuyển nhượng là: 15.678.558.786 đồng.*

+ *Giá bán nợ là 5.500.000.000 đồng*

+ *Xác lập đối với khoản nợ: Ông Trần Tấn H2 Cương trở thành người thế quyền, nghĩa vụ đối với khoản nợ kể từ thời điểm hoàn tất việc thanh toán; Kể từ khi thế quyền đòi nợ, ông Trần Tấn Hồng C có quyền yêu cầu bên nợ trả khoản nợ theo quy định của pháp luật, Hợp đồng này và Hợp đồng tín dụng; Quyền và nghĩa vụ đối với tài sản đảm bảo cũng được chuyển từ Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 sang ông Trần Tấn H2 Cương đồng thời với việc chuyển giao quyền, nghĩa vụ đối với khoản nợ.*

Sau khi hai bên giao kết Hợp đồng mua bán nợ, Ngân hàng cũng đã gửi thông báo về nội dung của Hợp đồng mua bán nợ cho các bên, cụ thể: Thông báo số 437/2021/TB-LienVietPostBank ngày 29/11/2021 gửi cho bà Vũ Thị M và ông Vũ Trung Đ và Thông báo số 438/2021/TB-LienVietPostBank ngày 29/11/2021 gửi cho Công ty CP Ô. Theo Sao kê tài khoản do Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 cung cấp xác nhận ngày 29/11/2021 ông Trần Tấn Hồng C đã thanh toán số tiền 5.500.000.000 đồng cho Ngân hàng.

Nhận thấy: Tại Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Điều 365. Chuyển giao quyền yêu cầu

1. Bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có thể chuyển giao quyền yêu cầu đó cho người thế quyền theo thỏa thuận, trừ trường hợp sau đây:

a) Quyền yêu cầu cấp dưỡng, yêu cầu bồi thường thiệt hại do xâm phạm đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín;

b) Bên có quyền và bên có nghĩa vụ có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định về việc không được chuyển giao quyền yêu cầu.

Điều 368. Chuyển giao quyền yêu cầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ

Trường hợp quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ có biện pháp bảo đảm thì việc chuyển giao quyền yêu cầu bao gồm cả biện pháp bảo đảm đó.”

Tại Thông tư số 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N1, có quy định:

“1. Mua, bán nợ là thỏa thuận bằng văn bản về việc chuyển giao quyền đòi nợ đối với khoản nợ phát sinh từ nghiệp vụ cho vay, khoản trả thay trong nghiệp vụ bảo lãnh, theo đó bên bán nợ chuyển giao quyền sở hữu khoản nợ cho bên mua nợ và nhận tiền thanh toán từ bên mua nợ.”

Căn cứ vào quy định tại Bộ luật dân sự 2015 đã viện dẫn ở trên, căn cứ vào quy định tại Thông tư 09/2015/TTNHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động mua, bán nợ của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng N2 có cơ sở xác định: Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh Đ2 có quyền chuyển giao quyền đòi nợ đối với Công ty CP Ô cho ông Trần Tấn H2 C và việc hai bên giao kết Hợp đồng mua bán nợ lập ngày 29/11/2021 là đảm bảo đúng quy định. Ông Trần Tấn Hồng C đã thanh toán số tiền mua nợ, Ngân hàng cũng đã có các văn bản Thông báo chuyển giao khoản nợ gửi cho các bên. Như vậy, Hợp đồng mua bán nợ đã phát sinh hiệu lực. Ông Trần Tấn Hồng C có quyền đòi nợ đối với Công ty CP Ô, nếu Công ty CP Ô không trả được nợ, ông C có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu bà Vũ Thị M và chồng là ông Vũ Trung Đ thực hiện nghĩa vụ thế chấp tài sản, xử lý tài sản thế chấp để thực hiện việc trả khoản nợ của Công ty CP Ô với số tiền là 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), trong đó số nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi tiếp nhận quyền đòi nợ thông qua Hợp đồng mua bán nợ, ông Trần Tấn Hồng C cũng đã ra các Thông báo: Thông báo ngày 01/3/2022, Thông báo ngày 01/6/2022, Thông báo ngày 01/12/2022 với nội dung: Yêu cầu Công ty CP Ô thanh toán toàn bộ khoản nợ đã được chuyển giao theo Hợp đồng mua bán nợ với số tiền là 15.678.558.768 đồng. Ngày 06/7/2023, ông Trần Tấn Hồng C cũng đã có Thông báo gửi Công ty CP Ô, ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị Mến yêu cầu công ty CP Ô phải trả

khoản nợ trước ngày 31/7/2023, nếu sau ngày 31/7/2023 Công ty không thanh toán, ông C sẽ thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp theo quy định bao gồm việc khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

Tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của Công ty CP Ô đã trình bày: “*Ông Trần Tấn Hồng C đã gửi thông báo yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, do tình hình kinh doanh khó khăn, đến nay số lỗ của công ty đã lên tới trên 321.000.000.000 đồng, vượt số vốn chủ sở hữu gần 10.900.000.000 đồng, Công ty không còn khả năng thanh toán số nợ trên*”.

Tại Hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận: “*Nếu đến hạn trả nợ bên C không trả được nợ hoặc trong thời gian vay bên C vi phạm các cam kết đã ký với bên A tại Hợp đồng này và các giấy tờ khác có liên quan dẫn đến bên A thu hồi nợ trước hạn mà bên C không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì bên A có toàn quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ*”

Như vậy, bên có nghĩa vụ trả nợ là Công ty CP Ô đã thừa nhận không trả được nợ, do đó ông Trần Tấn Hồng C (là người thế quyền đòi nợ theo Hợp đồng mua bán nợ) có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Về số tiền ông C yêu cầu thanh toán: Tại Tòa án ông C chỉ yêu cầu thanh toán từ việc xử lý tài sản thế chấp với số tiền là 8.000.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 5.000.000.000 đồng, nợ lãi 3.000.000.000 đồng. Số tiền này thấp hơn so với số nợ mà Ngân hàng chuyển nhượng lại cho ông C tính đến ngày 08/11/2021: là 15.678.558.786 đồng (trong đó, nợ gốc: 5.000.000.000 đồng; Nợ lãi là 10.678.558.786 đồng) và ông C không yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với số tiền gốc chưa thanh toán. Đây là sự tự nguyện của ông C không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Từ nhận định ở trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn Hồng C: Buộc ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tài sản, xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 8.000.000.000 đồng (trong đó nợ gốc 5.000.000.000 đồng, nợ lãi 3.000.000.000 đồng) của Công ty CP Ô cho ông Trần Tấn Hồng C. Tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại căn hộ S phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10105135257, Hồ sơ gốc số 841.2003.QĐUB; 2259.2003 do UBND thành phố H cấp ngày 28/01/2003, đăng ký sang tên cho ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M tại Sở T1 ngày 08/6/2007 đã được ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp ngày 27/11/2012 tại Văn phòng C.

Ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M và những người khác hiện đang sử dụng tài sản thế chấp có nghĩa vụ giao lại tài sản đã thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại căn hộ S phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp ngày 27/11/2012 tại Văn phòng C cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp

[2.4]. Về án phí và quyền kháng cáo: Đương sự phải chịu án phí và có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 295, 299, 303, 307, 318, 319, 321, 322, 323, 365, 368 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015,
- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Thông tư 09/2015/TT-NHNN ngày 17/7/2015 của Ngân hàng N1

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn H2 Cương đối với ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M.

Buộc ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M phải thực hiện nghĩa vụ của người thế chấp tài sản, xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP Ô cho ông Trần Tấn H2 Cương với số tiền là 8.000.000.000 đồng (*tám tỷ đồng*), Trong đó nợ gốc 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng, nợ lãi 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại căn hộ S phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở số 10105135257, Hồ sơ gốc số 841.2003.QĐUB; 2259.2003 do UBND thành phố H cấp ngày 28/01/2003, đăng ký sang tên cho ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M tại Sở T1 ngày 08/6/2007 đã được ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp số 01, số công chứng 122846, quyền số 29/PLTC ngày 27/11/2012 tại Văn phòng C.

Ông Vũ Trung Đ và bà Vũ Thị M và những người khác hiện đang sử dụng tài sản thế chấp có nghĩa vụ giao lại tài sản đã thế chấp là Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại căn hộ S phố H, phường L, quận H, Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ 3 số công chứng 112854, quyền số 29/HĐTC ngày 18/10/2011 và Phụ lục của Hợp đồng thế chấp số 01, số công chứng 122846, quyền số 29/PLTC

ngày 27/11/2012 tại Văn phòng C cho cơ quan có thẩm quyền để xử lý tài sản thế chấp

2. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 8.000.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 5.000.000.000 đồng, nợ lãi là 3.000.000.000 đồng)

3. Trường hợp 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 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.

4. Về án phí:

+ Ông Vũ Trung Đ và và Vũ Thị M phải chịu án Dân sự sơ thẩm là 116.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng.

+ Ông Trần Tấn Hồng C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Tấn H2 Cương số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng theo biên lai số 0006058 ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết

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

Nơi nhân:

- VKS ND quận Hoàn Kiếm;
- TAND TP Hà Nội
- Chi cục Thi hành án dân sự
Quận Hoàn Kiếm
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Đồng Trung

