

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THẠNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1776 /2020/KDTM-ST

Ngày: 27/10/2020

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm Vân

2. Nguyễn Thị Bích Thân

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 705/2018 TLST-KDTM ngày 27 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2020/QĐXXST-KDTM ngày 01 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 232/2020/QĐST-KDTM ngày 29/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: : Ngân hàng X

Địa chỉ trụ sở: 198 Trần Quang Kh, phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:

Bà Tô Thị Hồng L (giấy ủy quyền số 142/UQ-VCB-PC ngày 01/3/2016)

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Thủ Đức khu chế xuất Linh Trung 1, phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Quốc H

Ông Lưu Đình Á

(giấy ủy quyền số 39/UQ-TĐU-KH ngày 21/9/2017) **(Có mặt)**

Địa chỉ: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Thủ Đức khu chế xuất Linh Trung 1, phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: : Công ty Y (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Lầu 6A, Nice Buiding số 467 Điện Biên P, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Phú Hoàng T **(vắng mặt)**

Địa chỉ: 2.08 Lô B chung cư 312, đường Lạc Long Qu, phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969, (có đơn xin vắng mặt)**
- 2. Bà Phạm Thị Xim H, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)**
- 3. Ông Nguyễn Văn Tuấn A sinh năm 1992, (vắng mặt)**
- 4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1998, (vắng mặt)**
- 5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt)**
- 6. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1930, (vắng mặt)**
- 7. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1928, (đã mất 2019)**
- 8. Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1956, (vắng mặt)**
- 9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960, (vắng mặt)**
- 10. Ông Nguyễn Tuấn T, sinh năm 1984 (có đơn xin vắng mặt)**
- 11. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1990, (vắng mặt)**

Cùng địa chỉ: Xóm 2, xã Lại Yên, huyện Hoài Đ, Thành phố Hà Nội.

12. Ông Trần Hữu Th (có đơn xin vắng mặt)

13. Bà Nguyễn Thị Phương Đ (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 3E/15 Phố Q, khu căn hộ Him Lim Lam, Quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2017 của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và các biên bản hòa giải thì:

Công ty Y (sau đây gọi là “Công ty Nhật Khánh Nguyên”) đã có quan hệ tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức từ năm 2012 đến nay, hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014 (còn hiệu lực) chi tiết như sau:

- Số tiền vay: 30.000.000.000đ (Ba mươi tỷ đồng).
- Thời gian vay: 06 tháng cho từng lần rút vốn và được ghi trên giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.
- Lãi suất: Lãi suất cho vay theo thông báo của Vietcombank. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay.

+ Tính đến thời điểm ngày **27/10/2020 (do tiền lãi vẫn đang tiếp tục phát sinh)**

là: 24.571.915.916 đồng (trong đó nợ gốc: 12.556.660.877 đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng). Nợ lãi tiếp tục phát sinh cho đến khi Công ty Nhật Khánh Nguyên trả hết nợ gốc.

+ Ngày phát sinh lãi Hợp đồng: 01/12/2014

Khoản vay của Công ty Nhật Khánh Nguyên tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức theo hợp đồng tín dụng số: 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014 được đảm bảo bằng:

- Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 – Xã Lại Yên – Huyện Hoài Đức – Tỉnh Hà Tây (Nay là thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006:

▪ Hợp đồng thế chấp số 01.042.2012.0074 ký kết tại Văn phòng công chứng Đông Đô ngày 01/06/2012, số công chứng 173/2012, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐTC.

▪ Bên bảo đảm: Hộ Ông Nguyễn Văn B.

▪ Tình trạng tài sản bảo đảm hiện nay: Hộ Ông Nguyễn Văn B đang quản lý và sử dụng tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức lưu giữ bản gốc.

▪ Đảm bảo khoản vay 4.000.000.000 đồng

- Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BD 870562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức, Hà Nội cấp ngày 11 tháng 8 năm 2011:

▪ Hợp đồng thế chấp số 02.042.2012.0075 ký kết tại Văn phòng công chứng Đông Đô ngày 01/06/2012, số công chứng 172/2012, quyền số 01/TP/VPCC-SCC/HĐTC.

▪ Bên bảo đảm: Ông Nguyễn Văn B – Bà Phạm Thị Xim H.

▪ Tình trạng bảo đảm tài sản hiện nay: Ông Nguyễn Văn B – Bà Nguyễn Thị Xim Hương đang quản lý và sử dụng tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức lưu giữ bản gốc.

▪ Đảm bảo khoản vay 1.500.000.000 đồng

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường 5, TP.Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 037159, số vào sổ cấp ngày GCN: CH-00388 do UBND Thành Phố Vũng Tàu cấp ngày 09/12/2010:

▪ Hợp đồng thế chấp số 02.042.2012.0116 ký kết tại Văn phòng công chứng Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 01/10/2012, số công chứng 309, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD.

▪ Bên bảo đảm: Ông Trần Hữu Thành – Bà Nguyễn Thị Phương Đài

Tình trạng tài sản bảo đảm hiện nay: Ông Trần Hữu Thành – Bà Nguyễn Thị Phương Đài đã giao cho Ngân hàng bán trả nợ cho công ty Nhật Khánh Nguyên với số tiền là 4.842.313.565 đồng

Khoản vay của Công ty Nhật Khánh Nguyên đã quá hạn kể từ ngày 01/03/2015. Kể từ thời điểm quá hạn đến nay, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức đã nhiều lần làm việc cũng như gửi thông báo nợ quá hạn cho Công ty Nhật Khánh Nguyên và các bên liên quan để đôn đốc có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết. Kết quả như sau:

- Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 42, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại phường 5, Tp.Vũng Tàu: **Công ty Nhật Khánh Nguyên và chủ tài sản đang hợp tác trả nợ theo phương án bán giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức thực hiện xử lý theo phương án bán đấu giá.**

- Riêng đối với 02 tài sản bảo đảm tại Hà Nội là Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 – Xã Lại Yên – Huyện Hoài Đức – Tỉnh Hà Tây (Nay là Thành Phố Hà Nội) và (ii) Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội: Công ty Nhật Khánh Nguyên và chủ tài sản vẫn cố tình trì hoãn, không thanh toán dứt điểm nợ vay đồng thời không hợp tác bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức xử lý theo phương thức bán đấu giá 02 tài sản bảo đảm tại Hà Nội đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Nhật Khánh Nguyên tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức.

Với những nội dung và lý do trình bày nêu trên, nay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đề nghị Quý Tòa:

- Buộc Công ty Y thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng X

Số tiền tạm tính đến ngày **27/10/2020 (do tiền lãi vẫn đang tiếp tục phát sinh) là: 24.571.915.916 đồng (trong đó nợ gốc: 12.556.660.877 đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng)** và toàn bộ các khoản lãi, lãi quá hạn, phí phát sinh cho đến khi Công ty Y thanh toán xong nghĩa vụ theo quy định của Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/000353 ngày 27/11/2014.

Trong trường hợp Công TNHH Nhật Khánh Nguyên không thực hiện hoặc thực hiện không đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, đề nghị Quý Tòa tuyên phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gốc 5.500.000.000 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc 5.500.000.000 đồng, chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 - Xã Lại Yên - Huyện Hoài Đức - Tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 01.042.2012.0074 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng công chứng Đông Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 4.000.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến ngày 27/10/2020 tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản này là **7.089.124.595 đồng. (1)**

Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 870562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức, Hà Nội cấp ngày 11 tháng 8 năm 2011 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2012.0075 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng công chứng Đông Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến ngày 27/10/2020 tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản này là **2.658.421.724 đồng (2)**

Tổng cộng: (1) +(2) = 9.747.546.319 đồng (trong đó nợ gốc 5.500.000.000 đồng; lãi vay trong hạn 2.119.958.527 đồng; lãi vay quá hạn 969.166.068 đồng).

- Buộc Công ty Y vẫn phải có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trong trường hợp đã phát mại tài sản bảo đảm là *Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 – Xã Lại Yên – Huyện Hoài Đức – Tỉnh Hà Tây (Nay là Thành*

Phố Hà Nội) và Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội nhưng vẫn không thu hồi đầy đủ nghĩa vụ bảo đảm.

Bị đơn vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Thông qua các biên bản tự khai, biên bản lấy lời khai thể hiện:

-Ông Nguyễn Văn B: Tại Bản khai ngày 20/11/2018 ông Bé có nhờ công ty Nhật Khánh Nguyên vay số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) để đảm bảo cho khoản vay này ông có thể chấp tài sản là quyền sử dụng đất tại Xóm 2 – Xã Lại Yên – Huyện Hoài Đức – Tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006 và quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 870562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức, Hà Nội cấp ngày 11/8/2011 để đảm bảo cho khoản vay. Hiện trạng thửa số BD 870562 đã thay đổi, vợ chồng ông Bé đã cất 2m mặt tiền kéo dài hết đất có diện tích khoảng 32m² . Phần diện tích này anh Nguyễn Tuấn Tùng làm công, lót sân, xây tường,... làm khu chuồng chó. Nếu phần đất này bị phát mại, ông Bé sẽ thống nhất với anh Tùng lấy lại phần diện tích trên để tiến hành phát mại theo quy định pháp luật. Không có ý kiến gì khi Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam khởi kiện Công ty Y (có đơn xin vắng mặt ngày 20/11/2018).

-Bà Phạm Thị Xim H: Thống nhất với lời khai của chồng bà là ông Bé theo bản khai ngày 20/11/2018. Vào khoảng 2012 thông qua người quen bà có nhờ Công ty Y vay số tiền 4.000.000 đồng. Bà và ông Bé nhận đủ số tiền đó nhưng phải đưa lại cho người trung gian 500.000.000 đồng thực tế chỉ nhận 3.500.000.000 đồng. Sau thời gian đóng lãi không nổi bà có ý định giao đất cho Ngân hàng để cản trừ nợ nhưng thời điểm đó đất đang rẻ gia đình chờ khi đất có giá sẽ bán trả cho Ngân hàng.

Trước đây gia đình có cho ông Hoàng Văn Chinh sinh năm 1977, ông Lê Xuân Tạo sinh năm 1972, ông Trịnh Xuân Sang sinh năm 1976 ở trọ nhà qua đêm mấy ngày để đi tìm việc làm. Tuy nhiên từ đầu năm 2018 đến nay, những người trên không còn tạm trú ở đây họ là bà con không liên quan đến vụ kiện này. Đơn xin vắng mặt ngày 20/12/2018 do bận công việc.

-Ông Nguyễn Văn Tuấn A: là con của ông Bé bà Hương đã được Tòa tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi cũng không có bản tự khai gửi cho Tòa.

-Ông Nguyễn Văn Cường: Đã được Tòa tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi cũng không có bản tự khai gửi cho Tòa.

-Bà Nguyễn Thị Thùy: là con dâu của ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Xim H nên không liên quan đến hai mảnh đất của bố mẹ chồng thế chấp, khi có bản án bà Thùy sẽ chấp hành những quy định của pháp luật. Đơn xin vắng mặt ngày 20/11/2018 do bận con nhỏ, đường xá xa xôi nên không thể có mặt theo giấy triệu tập của Tòa.

-Ông Nguyễn Văn Khiêm: Đã được Tòa tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi cũng không có bản tự khai gửi cho Tòa.

-Bà Nguyễn Thị Hợp: Đã được Tòa tổng đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi cũng không có bản tự khai gửi cho Tòa.

- Ông Nguyễn Tuấn Tùng: Bản tự khai ngày 20 tháng 12 năm 2018 vào hồi 10 giờ 10 phút là cháu ruột của ông Nguyễn Văn B thừa đất nhà ông Tùng đang ở hiện tại có liên hệ với thửa đất nhà ông Bé. Trong quá trình sinh sống ông Tùng có cải tạo

lại nhà cửa và có dính 1 phần thửa đất của ông Bé khoảng 20-30 m2. Chỉ có xây dựng cơ bản không kiên cố, được biết sự việc giữa ông Bé với ngân hàng có liên quan đến thửa đất nhà ông Bé liền kề với nhà ông Tùng đang sinh sống. Trong trường hợp cần thiết ông Tùng có thể trả lại mặt bằng đất nhà ông Bé nằm trên lô đất hiện tại. Hoặc sẽ thỏa thuận mua lại với giá hợp lý mà ngân hàng đã đưa ra. Và không yêu cầu bồi thường tài sản nằm trên đất. Có đơn xin vắng mặt ngày 20/12/2018 do bận công việc nên không đến được. Hiện ông Tùng đang ở cùng ông Nguyễn Văn Đà và bà Nguyễn Thị Chi (đã mất 2019)

- Ông Trần Hữu Thành có bản khai ngày 9 tháng 5 năm 2019 như sau: Trước đây ông Thành và bà Nguyễn Thị Phương Đài có dùng mảnh đất ở T.P Vũng Tàu để bảo lãnh khoản nợ vay của công ty Nhật Khánh Nguyên thế chấp cho NH Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam nhưng công ty không thanh toán đúng thời hạn cho NH nên ông Thành đã giao tài sản trên cho NH bán đấu giá và không còn nghĩa vụ gì với công ty vì tài sản đã được NH xử lý xong, ông Thành đề nghị không tham gia vào vụ kiện này. Do không có tài liệu để cung cấp và thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú nên ông Thành có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa và cam đoan không thắc mắc, khiếu nại bất cứ điều gì. Đơn vắng ngày 8 tháng 10 năm 2019.

-Bà Nguyễn Thị Phương Đài có bản khai ngày 9 tháng 5 năm 2019 như sau: Trước đây bà Đài và ông Trần Hữu Thành có dùng mảnh đất ở T.P Vũng Tàu để bảo lãnh khoản nợ vay của công ty Nhật Khánh Nguyên thế chấp cho NH Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam nhưng công ty không thanh toán đúng thời hạn cho NH nên bà Đài đã giao tài sản trên cho NH bán đấu giá và không còn nghĩa vụ gì với công ty vì tài sản đã được NH xử lý xong, bà Đài đề nghị không tham gia vào vụ kiện này. Do không có tài liệu để cung cấp và thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú nên bà Đài có đơn xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa và cam đoan không thắc mắc, khiếu nại bất cứ điều gì. Đơn vắng ngày 8 tháng 10 năm 2019.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện theo pháp luật của bị đơn không đến Tòa để giải quyết vụ án, cũng không gửi văn bản trả lời về nội dung đơn kiện mặc dù đã được tòa tổng đạt thông báo thụ lý và triệu tập đến tòa để giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh phát biểu về việc chấp hành đúng quy định tại bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự và xác định: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình trong quá trình tham gia tố tụng.

Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền vốn và lãi quá hạn tính tới ngày 27/10/2020 là: **24.571.915.916 đồng (trong đó nợ gốc: 12.556.660.877 đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng)** theo Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353

ngày 27/11/2014, Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Đây là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”.

Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Lầu 6A, Nice Buiding số 467 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng và sự có mặt của các đương sự:

Bị đơn và đại diện theo pháp luật của bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn và đại diện bị đơn vắng mặt không có lý do.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có những người có đơn xin vắng mặt, và có những người được tổng đạt triệu tập họp lệ những vẫn vắng mặt không lý do.

Theo biên bản xác minh số 01/CAX ngày 17/10/2018 thì quyền sử dụng đất tại Xóm 2 – Xã Lại Yên – Huyện Hoài Đức – Tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006 có 03 nhân khẩu tạm trú ở trọ gồm Hoàng Văn Chinh sinh năm 1977, Lê Xuân Tạo sinh năm 1972, Trịnh Xuân Sang sinh năm 1986.

Tuy nhiên ngày 20/11/2018 Tòa tiến hành thẩm định tại chỗ và bản khai của bà Hương thì 03 nhân khẩu ở trọ trên không còn ở nữa, đã dọn đi nơi khác. Họ thực chất không có quyền lợi và nghĩa vụ gì trong vụ án này. Vì vậy Tòa không đưa 03 nhân khẩu ở trọ này vào tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ tính tới ngày 27/10/2020 là: **24.571.915.916 đồng (trong đó nợ gốc: 12.556.660.877 đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng) yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.**

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014, mục đích vay bổ sung vốn lưu động.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác nhận bị đơn còn nợ vốn gốc là **12.556.660.877 đồng.**

Căn cứ vào Tóm tắt sao kê do nguyên đơn nộp thể hiện bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ 1/12/2014 và không thanh toán nợ gốc cho nguyên đơn đến ngày 27/10/2020 là: **24.571.915.916 đồng (trong đó nợ gốc: 12.556.660.877 đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng).**

Căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn xử lý tài sản theo 02 hợp đồng thế chấp tài sản số 01.042.2012.0074 ký kết tại Văn phòng công chứng Đông Đô ngày 01/06/2012 và Hợp đồng thế chấp số 02.042.2012.0075 ký kết tại Văn phòng công chứng Đông Đô ngày 01/06/2012 để trả nợ gốc 5.500.000.000 đồng và lãi phát sinh trên số nợ gốc 5.500.000.000 đồng :

1/Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 - Xã Lại Yên - Huyện Hoài Đức - Tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2012.0074 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng

công chứng Đông Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc **4.000.000.000 đồng** và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến ngày 27/10/2020 tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản này là **7.089.124.595 đồng**. (1)

2/Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức, TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 870562, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức, Hà Nội cấp ngày 11 tháng 8 năm 2011 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2012.0075 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng công chứng Đông Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc **1.500.000.000 đồng** và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến ngày 27/10/2020 tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản này là **2.658.421.724 đồng** (2)

Tổng cộng: (1) +(2) = 9.747.546.319 đồng (trong đó nợ gốc 5.500.000.000 đồng; lãi vay trong hạn 2.119.958.527 đồng; lãi vay quá hạn 969.166.068 đồng).

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bị đơn vay tiền bổ sung vốn lưu động và thế chấp tài sản để đảm bảo các khoản vay nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số nợ vay trên là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng tín dụng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này của nguyên đơn là đúng và có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để chi trả cho khoản vay và lãi phát sinh theo hợp đồng thế chấp bảo đảm cho tổng số tiền vốn mà bị đơn đã vay là 5.500.000.000 đồng là phù hợp và có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 27/10/2020 trên số dư nợ gốc thực nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận của các bên được quy định trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao nên có đủ cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí :

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 91, 93,94, Điều 147, 203,207,208, 220, 227,228, 244, 266, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015
Áp dụng Điều 335,357,418,466,468 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
Áp dụng Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân
Tối cao thông qua ngày 17/8/2016

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng X

Buộc Công ty Y có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt
Nam số tiền **24.571.915.916 đồng** (Hai mươi bốn tỷ năm trăm bảy mươi một triệu
chín trăm mười lăm ngàn chín trăm mười sáu đồng) (**trong đó nợ gốc: 12.556.660.877
đồng, nợ lãi trong hạn 8.278.068.955 đồng, lãi quá hạn là 3.737.186.084 đồng**).
Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty Y còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
tiền lãi và phí phát sinh kể từ ngày 28/10/2020 theo mức lãi suất thỏa thuận tại theo
Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014 trên số dư nợ gốc thực nợ
cho đến khi thanh toán hết nợ gốc.

Trường hợp Công ty Y trả xong nợ thì cùng lúc Ngân hàng TMCP Ngoại
thương Việt Nam trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Xim H
bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 761713, số vào sổ cấp giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức cấp
ngày 25/05/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 870562, số vào sổ cấp
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài
Đức, Hà Nội cấp ngày 11 tháng 8 năm 2011.

Trường hợp Công ty Y không thanh toán nợ, Ngân hàng TMCP Ngoại thương
Việt Nam được quyền yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài
sản đảm bảo như sau:

Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Xóm 2 - Xã Lại Yên - Huyện Hoài Đức
- Tỉnh Hà Tây (Nay là Thành phố Hà Nội) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
AB 761713, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00910 do Ủy ban
nhân dân Huyện Hoài Đức cấp ngày 25/05/2006 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền
sử dụng đất số 01.042.2012.0074 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng công
chứng Đông Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 4.000.000.000
đồng và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một
phần của hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến
ngày 27/10/2020 tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của
tài sản này là **7.089.124.595 đồng**. (1)

Đối với tài sản là Quyền sử dụng đất tại Thôn 4, Xã Lại Yên, Huyện Hoài Đức,
TP Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 870562, số vào sổ cấp giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH01605 do Ủy ban nhân dân Huyện Hoài Đức, Hà
Nội cấp ngày 11 tháng 8 năm 2011 theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số
02.042.2012.0075 công chứng ngày 01/06/2012 tại Văn phòng công chứng Đông
Đô; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 1.500.000.000 đồng và tiền nợ
lãi trong hạn, lãi quá hạn, các chi phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng
tín dụng số 038/042/14/0000353 ngày 27/11/2014; Tạm tính đến ngày 27/10/2020
tổng nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn thuộc phạm vi bảo đảm của tài sản này là
2.658.421.724 đồng (2)

Tổng cộng: (1) +(2) = 9.747.546.319 đồng (trong đó nợ gốc 5.500.000.000 đồng; lãi vay trong hạn 2.119.958.527 đồng; lãi vay quá hạn 969.166.068 đồng).

Tiền bán tài sản thế chấp được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trong số nợ gốc là 5.500.000.000 đồng và lãi phát sinh từ số tiền 5.500.000.000 đồng sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản thế chấp

Trường hợp tiền bán còn thừa thì phải trả lại cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị Xim H. Trường hợp số nợ còn thiếu thì Công ty Y phải có trách nhiệm trả tiếp phần còn thiếu đó cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Y phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 132.571.916 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu năm trăm bảy mươi một ngàn chín trăm mười sáu đồng). Nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp là 57.711.000 đồng (Năm mươi bảy triệu bảy trăm mười một ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0004378 ngày 20/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TANDTP.HCM
- VKSNDQ.Bình Thạnh
- VKSND TP. HCM
- Chi Cục THADS Q. Bình Thạnh
- Các đương sự
- Lưu VP, hồ sơ.

Nguyễn Thị Thanh Hiếu