TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2023/KDTM-ST
Ngày: 09/6/2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thương

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Vũ Thị Hiệp.

2. Bà Phạm Thị Kim Hoàng.

- Thư ký phiên tòa:Bà Phạm Thùy Vân– Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 22/2022/TLST-KDTM ngày 27/10/2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2023/QĐXXST-KDTM ngày 12/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐST-KDTM ngày 10/5/2023.

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; Địa chỉ trụ sở: H, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc M, sinh năm: 1982; Địa chỉ liên lạc: G, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 15/11/2022 và ngày 05/12/2022 của Ngân hàng A

-Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T; Địa chỉ trụ sở: D, phường Linh Trung, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Xuân P, sinh năm: 1959; Địa chỉ liên lạc: Q, phường Thạnh Mỹ Lợi, TP Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phong N, sinh năm: 1975; Địa chỉ: X, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Đinh Thúy H, sinh năm: 1983; Địa chỉ: C phường Kim Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

3. Bà Trần Thị Ngọc K, sinh năm: 1993; Địa chỉ: L, phường Nguyễn Nghiêm, Thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phong N, Bà Đinh Thúy H, Bà Trần Thị Ngọc K là ông Đinh Xuân Pg, sinh năm: 1959; Địa chỉ liên lạc: Q, phường Thạnh Mỹ Lợi, TP Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 7484.2022 ngày 21/11/2021, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn Phòng Công chứng Lạc Việt; Và Giấy ủy quyền số công chứng: 5122 ngày 22/11/2022, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, lập tại Văn phòng Công chứng Đức Phổ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện,đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, các lời khai, trình bàytrong hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng A do ông Nguyễn Quốc M đại diện trình bày:

Ngân hàng A m (gọi tắt là Ngân hàng A) và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T (gọi tắt là Công ty T) có ký với nhau Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/06/2021; Với nội dung Ngân hàng A cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T vay số tiền là 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: Từ khi ký hợp đồng ngày 15/01/2021 đến ngày 15/01/2022; Trả nợ gốc: Tối đa 06 tháng theo từng giấy nhận nợ. Trả nợ lãi: hàng tháng ngày 15; Lãi suất cho vay được xác nhận trên từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150%/năm lãi suất trong hạn. Mức lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 9,0%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm:

+ Bất động sản tại thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004); D, phường Linh Trung, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 193841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H08184 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2005. Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021 lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01, số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021 lập tại Văn phòng Công chứng X. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/01/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Quận Thủ Đức – TP.HCM. Tài sản này, bảo đảm cho nghĩa vụ gồm: nợ gốc 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng), lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí liên quan phát sinh đến ngày trả hết nợ.

+ Bất động sản tại thửa đất số: 568, tờ bản đồ số: 71, địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858220, số vào sổ cấp GCN: 00288 do UBND quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2010. Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021

TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2021 lập tại Văn phòng Công chứng H; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/06/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai QuậnThủ Đức – TP.HCM. Tài sản này, bảo đảm cho nghĩa vụ gồm: nợ gốc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả, các khoản phí liên quan phát sinh đến ngày trả hết nợ.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng A đã giải ngân cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển Tsố tiền vay là 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng), theo các giấy nhận nợ như sau:

- Giấy nhận nợ ngày 28/4/2021, số tiền nhận nợ 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng); Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 28/4/2021 đến ngày 28/9/2021); Lãi suất cho vay 7,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 0%/năm; Gia hạn thời hạn vay đến ngày 28/3/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 18/5/2021, số tiền nhận nợ 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 18/5/2021 đến ngày 18/10/2021); Lãi suất cho vay 7,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 0%/năm; Gia hạn thời hạn vay đến ngày 18/4/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 19/5/2021, số tiền nhận nợ 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng); Thời hạn vay: 05 tháng (từ ngày 19/5/2021 đến ngày 19/10/2021); Lãi suất cho vay 7,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 0%/năm; Gia hạn thời hạn vay đến ngày 19/4/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 08/6/2021, số tiền nhận nợ 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng); Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 08/6/2021 đến ngày 08/12/2021); Lãi suất cho vay 7,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 0%/năm; Gia hạn thời hạn vay đến ngày 08/3/2022.

- Giấy nhận nợ ngày 19/7/2021, số tiền nhận nợ 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); Thời hạn vay: 06 tháng (từ ngày 19/7/2021 đến ngày 19/01/2022); Lãi suất cho vay 7,5%/năm; Lãi suất nợ quá hạn 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn; Lãi chậm trả: 0%/năm; Gia hạn thời hạn vay đến ngày 19/4/2022.

Từ khi nhận tiền vay đến nay, Công ty T chỉ trả tiền lãi vay với tổng số tiền là 1.089.949.321 đồng.Ngày 04/10/2021 và ngày 28/12/2021 Ngân hàng Agribank A gia hạn thời hạn vay cho Công ty T theo từng giấy nhận nợ như nêu trên. Tuy nhiên, khi hết thời gian gia hạn vay đến nay Công ty T vẫn không thanh toán gốc, lãi cho Ngân hàng A.

Về tài sản thế chấp, đối với thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004), địa chỉ: D, phường Linh Trung, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng A và bên bảo đảm cùng xác nhận hiện trạng có tài sản gắn liền với đất theo thông tin ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 193841, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H08184 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 30/12/2005, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 14/01/2021. Tuy nhiên theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 của Tòa án, thực tế hiện trạng không còn tài sản gắn liền với đất do bên bảo đảm đã tháo dỡ. Việc Bên bảo đảm tự ý tháo dỡ không có sự đồng ý của Ngân hàng. Trường hợp tài sản bảo đảm bị xử lý mà giá trị xử lý tài sản không đủ để thực hiện toàn bộ

nghĩa vụ bảo đảm thì Ngân hàng yêu cầu Bên bảo đảm phải bồi thường thiệt hại đối với phần tài sản bị tháo dỡ cho Ngân hàng.

Đối với thửa đất số: 568, tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM, theo thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858220, số vào sổ cấp GCN: CH 00288 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 14/06/2010, đăng ký cập nhật thay đổi ngày 10/03/2020 có ghi nhận phần tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng A cùng bên bảo đảm xác nhận hiện trạng không có tài sản gắn liền với đất và cùng thống nhất không định giá tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận.

Nay Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T trả cho Ngân hàng A số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/06/2021, tính đến ngày 09/6/2023 là: Nợ gốc: 19.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn:2.242.383.562đồng; Nợ lãi quá hạn: 929.082.192 đồng; Tổng cộng cả vốn và lãi là: 22.171.465.753đồng (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ một trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng), thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Công ty T vẫn phải tiếp tục thanh toán cho cho Ngân hàng A lãi quá hạn phát sinh từ ngày 10/6/2023 cho đến khi trả hết nợ với mức lãi suất theo hợp đồng tín dụng các bên đã ký.

- Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T không thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc và tiền lãi cho *Ngân hàng A* thì *Ngân hàng A* yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 01; Tờ bản đồ số 7; Địa chỉ: D, phường Linh Trung, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Và Quyền sử dụng đất tại thửađất số 568, tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, để thu hồi nợtheo phạm vi bảo đảm tại các hợp đồng thế chấp đã ký.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tại hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/6/2021 thì Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng A cho đến khi trả hết nợ.

Đối với số tiền 7.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm ứng nộp cho việc xem xét thẩm định tại chỗ thì Ngân hàng không tự nguyện nộp thay cho bị đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T *do ông Đinh Xuân P đại diệntrình bày tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển Tm (gọi tắt là Công ty T) có ký với *Ngân hàng A* – Chi nhánh Nam Hoa Hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/06/2021. Theo đó Ngân hàng A cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T vay số tiền là 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn vay: Từ khi

ký hợp đồng ngày 15/01/2021 đến ngày 15/01/2022; Lãi suất cho vay được xác nhận trên từng giấy nhận nợ; Lãi suất quá hạn bằng 150%/năm lãi suất trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay nêu trên gồm: Bất động sản tại thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004); Địa chỉ: D, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP.HCM; Bất động sản tại thửa đất số: 568, tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM, theo hợp đồng thế chấp như ngân hàng trình bày.

Từ khi nhận tiền vay 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng) do dịch bệnh và kinh tế khó khăn nên Công ty T không thanh toán nợ đúng thỏa thuận. Công ty T đồng ý số tiền nợ như Ngân hàng đã tính đến ngày 06/02/2023 là 21.345.006.849 đồng (Hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu không trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bốn mươi chín đồng); Trong đó: Nợ gốc 19.000.000.000đồng; Lãi trong hạn 1.691.410.959 đồng; Nợ quá hạn 653.595.890 đồng. Công ty T cam kết trả hết số tiền nợ nêu trên một lần vào ngày 31/3/2023. Trường hợp không trả được nợ Công ty đồng ý giao lại tài sản đã thế chấp để ngân hàng A thanh lý thu hồi nợ, số dư khi phát mại hai tài sản trên sẽ được trả lại cho hai bên bảo lãnh.

Đối với bất động sản địa chỉ: D, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức tại thời điểm thế chấp có nhà cấp 4 trên đất, do nhà nát nên sau khi thế chấp Công ty Việt Nhân Tâm tháo dỡ nhà, xây dựng lại để chuyển trụ sở công ty về đây nhưng vì dịch Covid nên không thực hiện được và hiện nay vẫn là đất trống. Đối với bất động sản tại địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức tại thời điểm thế chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên đất có nhà nhưng thực tế trên đất không còn nhà, các bên cùng xác nhận không định giá tài sản trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phong N và bà Đinh Thúy H do ông Đinh Xuân P đại diện trình bày tại bản tự khai,quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ông Nguyễn Phong N và bà Đinh Thúy H thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của Công ty T. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T tại Ngân hàng A, theo hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/6/2021,ông N và bà H có thế chấp quyền sử dụng đất tại D, phường Linh Trung, Tp Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh cho Ngân hàng A; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021 lập tại Văn phòng Công chứng H; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01,số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021 lập tại Văn phòng Công chứng H. Nghĩa vụđược bảo đảm bao gồm: Nợ gốc 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng), lãi trong hạn và quá hạn, các khoản phí liên quan đến ngày trả hết nợ.Sau khi thế chấp Công ty T tháo dỡ nhà trên đất để xây dựng lại, chuyển trụ sở công ty về đây nhưng vì dịch covid nên không thực hiện được và hiện nay vẫn là đất trống.

Ông N và bà H thống nhất số tiền nợ, phương thức,thời hạn thanh toán số tiền nợ Công ty T đã nêu hạn chót vào quý 1/2023. Trong trường hợp Công ty T không trả được nợ thì ông Nam, bà Hà đồng ý giao lại tài sản đã thế chấp để ngân hàng A thanh lý thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm; Số dư của tài sản phát mại thì ông N, bà H đề nghị được nhận lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ngọc K do ông Đinh Xuân P đại diện trình bày tại bản tự khai,quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà Trần Thị Ngọc K thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của Công T. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Ttại Ngân hàng A, theo hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/6/2021,bà Kiều có thế chấp nhà, đất tại số 92/15/7 Đường số 2, KP9, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh cho Ngân hàng A; Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2021lập tại Văn phòng Công chứng H. Nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm:Nợ gốc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), lãi trong hạn và quá hạn, các khoản phí liên quan đến ngày trả hết nợ. Tại thời điểm thế chấp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trên đất có nhà nhưng thực tế trên đất không còn nhà, các bên cùng xác nhận không định giá tài sản trên đất.

Bà K thống nhất số tiền nợ, phương thức, thời hạn thanh toán số tiền nợ Công ty T đã nêu hạn chót vào quý 1/2023. Trong trường hợp Công ty T không trả được nợ thì bà K đồng ý giao lại tài sản đã thế chấp để ngân hàng A thanh lý thu hồi nợ trong phạm vi bảo đảm nợ gốc 5.000.000.000 đồng, lãi suất và lãi phạt ngân hàng đến ngày thanh toán; Số dư của tài sản phát mãi thì bà Kiều đề nghị được nhận lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ và việc giao giấy tờ cho đương sự, Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Ngân hàng A khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/6/2021. Mục đích vay tiền là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Như vậy, đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng A - Chi nhánh Nam Hoa địa chỉ tại Quận 6 với Công ty T nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Đinh Xuân P, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 227, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Quận 6 vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về hợp đồng tín dụng

Căn cứ hợp đồng tín dụng số: 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/06/2021 được ký kết giữa *Ngân hàng A* – chi nhánh Nam Hoa với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T cũng như lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T đã vay của *Ngân hàng A* số tiền 19.000.000.000 đồng và đến nay vẫn chưa thanh toán.

Công ty T thừa nhận số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn còn nợ Ngân hàng A tính đến ngày 06/02/2023 đúng như ngân hàng trình bày là 21.345.006.849 đồng (Hai mươi mốt tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu không trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bốn mươi chín đồng); Trong đó: Nợ gốc 19.000.000.000đồng; Lãi trong hạn: 1.691.410.959 đồng; Lãi quá hạn: 653.595.890 đồng. Công ty T cam kết trả hết số tiền nợ nêu trên một lần vào ngày 31/3/2023.

Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng, căn cứ tài liệu, chứng cứ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam cung cấp, sự thừa nhận của các đương sự về lãi suất, thời hạn vay, HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tính đến ngày 09/6/2023 như nguyên đơn yêu cầu.

Về thời hạn thanh toán: Hội đồng xét xử xét nhận thấy, căn cứ vào quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay thì bên vay tiền phải trả đủ tiền khi đến hạn. Mặt khác, thời hạn cuối quý 1/2023 như bị đơn đề nghị nay cũng đã hết, số tiền nợ nêu trên đã kéo dài, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trong việc thu hồi nợ. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải trả cho *Ngân hàng A* một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, toàn bộ số tiền nợ tính đến ngày xét xử 09/6/2023 là: 22.171.465.753đồng (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ một trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng); Trong đó: Nợ gốc 19.000.000.000đồng; Lãi trong hạn: 2.242.383.562 đồng; Nợ quá hạn: 929.082.192 đồng. Thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T còn phải trả tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán cho *Ngân hàng A*, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng của các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

[4] Về hợp đồng thế chấp.

Xét hợp đồng thế chấp số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021; Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01, số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021; Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/01/2021,được ký kết giữa *Ngân hàng A* chi nhánh Nam Hoa (bên nhận thế chấp),ông Nguyễn Phong N và bà Đinh Thúy H (bên thế chấp) và bên được cấp tín dụng là Công ty T thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004), địa chỉ: D, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, TP.HCM. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền gốc là 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng).

Xét Hợp đồng thế chấp số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2021;Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/06/2021, được ký kết giữa *Ngân hàng A* chi nhánh Nam Hoa (bên nhận thế chấp), bà Trần Thị Ngọc K (bên thế chấp) và bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp bất động sản tại thửa đất số: 568, tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, TP.HCM. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp, đảm bảo nghĩa vụ trả nợ bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/02/2023 của Tòa án, sự thừa nhận của các bên, HĐXX ghi nhận các thửa đất thế chấp có hiện trạng là đất trống, không có tài sản trên đất.

Về ý kiến của nguyên đơn trong trường hợp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1, tờ bản đồ số: 7; Địa chỉ: D, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, xử lý mà giá trị xử lý tài sản không đủ để thực hiện toàn bộ nghĩa vụ bảo đảm thì Ngân hàng yêu cầu bên bảo đảm phải bồi thường thiệt hại đối với phần tài sản bị tháo dỡ cho Ngân hàng; HĐXX nhận thấy, ý kiến của nguyên đơn là dự liệu cho trường hợp chưa xảy ra, hiện nguyên đơn không xác định được quyền, lợi ích của mình có bị xâm phạm hay không, số tiền bị xâm phạm cụ thể để yêu cầu bồi thường do đó HĐXX không có cơ sở xem xét.

Ghi nhận ý kiến của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nam, bà Hà, bà Kiều về việc đồng ý bàn giao tài sản thế chấp để phát mại trả nợ cho *Ngân hàng A* theo phạm vi nghĩa vụ bảo đảm tại hợp đồng thế chấp, khi Công ty T không thực hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng A.

Căn cứ Điều 318, 319, 320, 321, 335, 336 Bộ Luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T không thực hiện, thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì *Ngân hàng A* có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1;Tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004); Địa chỉ: D, P. Linh Trung, TP. Thủ Đức, để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền nợ gốc là 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01, số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 568; Tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2021.

Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ bên thế chấp phải thực hiện như đã nêu tại mục này thì số dư còn lại được hoàn trả cho bên thế chấp.

[5] Về chi phí tố tụng: *Ngân hàng A* đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*:* Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị Quyết 326 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội, do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b, khoản 1 Điều 40; khoản 1 điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 233, điểm b khoản 2 điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 4 Luật Thương Mại 2005; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 318, 319, 320, 321, 335, 336, 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1/ Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T trả cho *Ngân hàng A* số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng số 6221-LAV-202100008 ngày 15/01/2021, văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01/2021 ngày 03/6/2021, tính đến ngày 09/6/2023 là: 22.171.465.753đồng (Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ một trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng); Trong đó: Nợ gốc 19.000.000.000đồng (Mười chín tỷ đồng); Lãi trong hạn: 2.242.383.562 đồng (Hai tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng); Nợ quá hạn: 929.082.192 đồng (Chín trăm hai mươi chín triệu không trăm tám mươi hai nghìn một trăm chín mươi hai đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T còn phải trả tiền lãi quá hạn của số tiền chưa thanh toán cho *Ngân hàng A* Nam, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng của các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

3/ Sau khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho *Ngân hàng A* thì *Ngân hàng A* có trách nhiệm:

3.1 Trả lại cho ông Nguyễn Phong N và bà Đinh Thúy H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 193841, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H08184 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/12/2005, các giấy tờ đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01,số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021.

3.2 Trả lại cho bà Trần Thị Ngọc K bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858220, số vào sổ cấp GCN: 00288 do UBND quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2010, các giấy tờ đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGDngày 03/06/2021.

4/ Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho *Ngân hàng A*, thì *Ngân hàng A* có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 1;Tờ bản đồ số: 7 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2004); Địa chỉ: D, TP. Thủ Đức, để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm

bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền nợ gốc là 14.000.000.000 đồng (Mười bốn tỷ đồng), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100008, số công chứng 001442, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/01/2021; Hợp đồng thế chấp tài sản sửa đổi, bổ sung số 6221-LCP-202100008-01, số công chứng 019843, quyển số 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/07/2021.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 568; Tờ bản đồ số: 71; Địa chỉ: 92/15/7 K, P. Trường Thọ, TP. Thủ Đức, để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ bảo đảm bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có, trong đó số tiền gốc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6221-LCP-202100086, số công chứng: 016734, quyển số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/06/2021.

Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho *Ngân hàng A*.

Trong trường hợp số tiền phát mại tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ bên thế chấp phải thực hiện như đã nêu tại mục này thì số dư còn lại được hoàn trả cho bên thế chấp.

5/ Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải hoàn trả cho *Ngân hàng A* số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng)

6/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phát triển T phải nộp án phí là: 130.171.500 đồng (Một trăm ba mươi triệu một trăm bảy mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

- *Ngân hàng A* không phải nộp án phí, trả lại cho *Ngân hàng A* số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 63.978.089 đồng (Sáu mươi ba triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn không trăm tám mươi chín đồng) theo biên lai thu số 0012629 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

7/ Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự.

8/ 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và Điều 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:
-Tòa án nhân dân TPHCM;
-Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
-Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
-Các đương sự (để thi hành);
-Lưu.

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

Huỳnh Thị Kim Thương