**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2**
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 48/2018/DS-ST
Ngày: 31/7/2018
V/v: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

## TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thụy Phương Thảo
*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Văn Phước
2. Bà Võ Thị Gái

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2*** *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 năm 2018 và ngày 31 tháng 7 năm 2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 43/2016/TLST-DS ngày 08/3/2016 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2018/QĐXX- DS ngày 06/7/2018, quyết định hoãn phiên tòa số 77/2018/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A
Trụ sở chính: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hà Nội.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1985(có mặt)
Bị đơn: Ông Đinh Hồng H sinh năm 1969
Địa chỉ: Khu biệt thự D, khu phố E , phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1993(vắng mặt)
Địa chỉ: đường K, Phường L , Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/03/2017)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1/Công ty Cổ phần T
Địa chỉ: đường N, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1978 (vắng mặt)
Địa chỉ: đường K, Phường L , Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 24/03/2016)
2/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn B-chi nhánh 9
Địa chỉ: Đường R, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Trung S (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2017)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Seabank) có ông Đinh Văn T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Seabank và ông Đinh Hồng H ký kết hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011 với số tiền vay là 5.000.000.000 (năm tỷ đồng), thời hạn vay 144 tháng, mục đích sử dụng vốn : mua căn hộ để cho thuê. Lịch trình trả nợ: Trả lãi hàng tháng theo dư nợ thực tế, trả gốc đều hàng tháng.

Theo Giấy nhận nợ: Ngày 29/01/2011 Ngân hàng đã giải ngân số tiền 3.100.000.000 đồng và ngày 28/02/2011 giải ngân số tiền 1.900.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên ông Đinh Hồng H đã thế chấp tài sản là căn hộ hình thành trong tương lai tọa lạc tại D6+D7 nay là căn hộ 1.07 và 1.08 tầng trệt +lửng, thuộc dự án A đường N, phường P, quận Qcủa chủ đầu tư là Công ty Cổ phần T, diện tích 242m2, thuộc sở hữu của ông Đinh Hồng Htheo hợp đồng mua bán nhà ở số 283A-11/HĐMB-RG-THT-2010 ngày 19/11/2010, theo hợp đồng thế chấp số 1011.11/HĐTC-BĐSTTL ngày 29/01/2011.

Trong quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Seabank, Ông H không thực hiện đúng theo hợp đồng tín dụng, toàn bộ số tiền nợ gốc của Ông H đã quá hạn thanh toán từ ngày 12/6/2013. Vì vậy Seabank đã chuyển toàn bộ số nợ thành nợ quá hạn từ ngày 12/6/2013.

Lãi suất áp dụng cho vay đối với hợp đồng tín dụng số 1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011 cụ thể như sau:

Trước ngày 01/4/2013 áp dụng lãi suất 18,55%, từ ngày 01/4/2013 ngày điều chỉnh lãi suất ngày 30/6/2013 lãi suất điều chỉnh 17,45%, từ ngày 01/7/2013 ngày điều chỉnh 30/12/2013 lãi suất điều chỉnh15,05%,từ ngày 02/01/2014 ngày điều chỉnh 30/3/2013 lãi suất điều chỉnh15,45%, từ ngày 01/4/2014 ngày điều chỉnh 30/9/2014 lãi suất điều chỉnh15,05%, từ ngày 01/10/2014 ngày điều chỉnh 30/9/2015 lãi suất điều chỉnh14,06%, từ ngày 01/10/2015 ngày điều chỉnh 01/7/2018 lãi suất điều chỉnh 14,95%, từ ngày 02/7/2018 ngày điều chỉnh 31/7/2018 lãi suất điều chỉnh 15,45%.

Quá trình vay, Ông H đã thanh toán được 2.393.901.175 (hai tỷ ba trăm chín mươi ba triệu không trăm lẻ một nghìn một trăm bảy mươi lăm đồng) vốn gốc, lãi trong hạn 209.571.309 (hai trăm lẻ chín triệu năm trăm bảy mươi mốt nghìn ba trăm lẻ chín đồng), lãi quá hạn 1.713.688.048 (một tỷ bảy trăm mười ba triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng), lãi quá hạn 1.713.688.048 (Một tỷ bảy trăm mười ba triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng). Tổng cộng Ông H đã thanh toán được 4.317.160.532 (Bốn tỷ ba trăm mười bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn năm trăm ba mươi hai đồng).

Seabank chỉ yêu cầu Ông H phải có nghĩa vụ trả nợ ngoài ra không yêu người nào khác.

Nay tại Tòa Seabank yêu cầu ông Đinh Hồng Htrả dứt điểm một lần ngay sau khi án có hiệu lực số tiền 8.189.808.542 (tám tỷ một trăm tám mươi chín triệu tám

trăm lẻ tám nghìn năm trăm bốn mươi hai đồng) tạm tính đến ngày 31/7/2018. Trường hợp Ông H không trả hết nợ thì Seabank được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thi hành phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm là hai căn hộ tọa lạc tại 1.07 và 1.08 tầng trệt +lửng, thuộc dự án A đường N, phường P, quận Q. Trường hợp số tiền phát mại từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Seabank thi bên vay vốn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Seabank cho đến khi tất toán khoản vay.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn ông Đinh Hồng H có bà Trần Thị H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H và SeaBank có ký hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011 với số tiền vay là 5.000.000.000 (năm tỷ đồng) với thời hạn 144 tháng, lãi suất cho vay sẽ được tính theo lãi suất cho vay kỳ hạn 13 tháng + biên độ 6,95%/ năm. Để đảm bảo khoản vay, Ông H đã thế chấp hai căn hộ D6 +D7 diện tích 242m2 thuộc dự án A đường N, phường P, quận Q theo hợp đồng thế chấp số 1011.11/HĐTC-BĐSTTL ngày 29/01/2011.Do tình hình thị trường bất động sản liên tục biến động theo chiều hướng xấu nên Ông H gặp nhiều khó khăn về kinh tế. Ông H xác định đây là khoản nợ cá nhân của Ông H không liên quan đến người khác.

Ông H yêu cầu SeaBank tạo điều kiện để Ông H có thể trả dần số nợ còn lại

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T có ông Nguyễn Tấn T là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Tđã bán cho ông Đinh Hồng H hai căn hộ số D6 và D7 với diện tích 242m2 theo hợp đồng mua bán căn hộ số 283A-11/HĐMB-RG-THT-2010 ngày 19/11/2010.

Công ty Cổ phần T không có ý kiến đối với tranh chấp giữa Seabank và ông Đinh Hồng H. Công ty cam kết sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh 9 (gọi tắt là Agribank) có bà Lê Thị Nguyệt Q và ông Lâm Trung Slà đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần T vay vốn của Agribank để xây dựng Tòa nhà chung cư cao cấp căn hộ Dự án A đường N, phường P, quận Q.Tài sản bảo đảm nợ vay là 5.097m2 đất xây dựng chung cư thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 168 (tài liệu năm 2005) phường 15, quận Tân Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 734168, số vào sổ T01206/7a do UBND thành phố cấp ngày 02/01/2007 và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Toàn bộ hạ tầng cơ sở và chung cư xây dựng trên lô đất (dự án căn hộ Ruby Garden). Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất số 00607117/HĐTC ngày 01/02/2008, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai số 00607117/QHĐTC ngày 01/02/2008.

Hiện nay Công ty Cổ phần Tcòn nợ Agribank số tiền gốc 52.539.893.579 đồng, lãi 43.477.736.059 đồng (tạm tính đến ngày 31/5/2017) nay là căn hộ 1.07 và 1.08.

Như vậy tài sản thế chấp là căn hộ 1.07 và 1.08 tầng trệt + lửng thuộc dự án Alà tài sản bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Ttại Agribank. Công ty Cổ phần Tthế chấp tài sản trong khi chưa trả hết nợ vay là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp.

Hiện nay các tài sản trên đang được xử lý để thi hành án theo quyết định số 57/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân quận T và Quyết định số 531/QĐ-CCTHA Chi cục Thi hành án dân sự quận T ngày 10/11/2014 thi hành theo yêu cầu của Agribank.

Vì vậy Agribank không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về mặt tố tụng của vụ án: Từ khi thụ lý cho đến khi xét xử, Tòa án nhân dân Quận 2 đã tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Do Ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu trả số nợ gốc tính đến ngày 31/7/2018 là 2.606.098.825 đồng, lãi trong hạn 2.544.199.612 đồng, lãi quá hạn là 3.039.590.105 đồng.

Đối với yêu cầu phát mại tài sản là hai căn hộ D6+ D7 nay là 1.07 và 1.08 dự án A là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn B – Chi nhánh 9. Công ty Cổ phần T bán tài sản thế chấp trong khi chưa trả hết nợ vay là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp.

Hiện nay các tài sản trên đang được xử lý để thi hành án theo Quyết định số 57/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân quận Tvà Quyết định số 531/QĐ-CCTHA ngày 10/11/2014 thi hành án theo yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn B – Chi nhánh 9 nên không thể phát mãi đối với hai tài sản thế chấp trên. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu phát mại các tài sản trên.

Về thời hạn xét xử cần rút kinh nghiệm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và ông Đinh Hồng H là tranh chấp hợp đồng tín dụng; Bị đơn ông Đinh Hồng Hcó nơi cư trú tại Quận 2 nên căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0200253985 đăng ký lần đầu ngày 14/01/2005, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A là tổ chức tín dụng. Việc ký kết hợp đồng tín dụng được Seabank và ông Đinh Hồng Hxác nhận là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không trái pháp luật nên là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Hợp đồng tín dụng số 1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011, vay số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ đồng), thời hạn thanh toán 144 (một trăm bốn mươi bốn tháng)kể từ ngày giải ngân 29/01/2011 và ngày 28/02/2011. Ông H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán từ ngày12/6/2013 tại điểm i khoản 9.1 Điều 9 hợp đồng tín dụng 1011.11 nêu rõ quyền thu hồi nợ trước hạn của Ngân hàng Seabank khi Ông H chậm trả nợ gốc và lãi từ hai tháng trở lên. Do đó hợp đồng này chưa đến hạn nhưng Seabank được quyền thu hồi nợ trước hạn.

Lãi suất Seabank áp dụng đối với ông Đinh Hồng H được quy định cụ thể tại Điều 2 của hợp đồng tín dụng số 1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011 quy định " lãi suất cho vay được thay đổi định kỳ vào ngày đầu mỗi quý. Lãi suất cho vay có thể thay đổi đột xuất theo thông báo của Seabank trong từng thời kỳ trên cơ sở phù hợp với quy định của Ngân hàng nhà nước". Thực tế, Ông H đã trả lãi một phần do đó phần lãi Seabank áp dụng đối với ông Đinh Hồng Hlà có cơ sở.

Ông H đã thanh toán được một phần vốn và lãi cụ thể:

Vốn gốc Ông H đã đóng cho Seabank:

| | |
|---|---|
| 14/06/2011 | 21,500,000 |
| 12/07/2011 | 21,500,000 |
| 13/08/2011 | 21,500,000 |
| 13/09/2011 | 21,500,000 |
| 12/10/2011 | 21,500,000 |
| 14/11/2011 | 21,500,000 |
| 21/12/2011 | 21,500,000 |
| 18/01/2012 | 21,500,000 |
| 22/02/2012 | 21,500,000 |
| 04/04/2012 | 21,500,000 |
| 09/05/2012 | 21,500,000 |
| 30/07/2012 | 21,500,000 |
| 30/07/2012 | 5,742,414 |
| 31/08/2012 | 15,757,586 |
| 31/08/2012 | 21,500,000 |
| 31/08/2012 | 21,500,000 |
| 18/12/2012 | 21,500,000 |
| 18/12/2012 | 21,500,000 |
| 18/12/2012 | 21,500,000 |
| 18/12/2012 | 21,500,000 |

| | |
|---|---|
| 08/02/2013 | 21,500,000 |
| 12/06/2013 | 21,500,000 |
| 12/06/2013 | 21,500,000 |
| 12/06/2013 | 21,500,000 |
| 12/06/2013 | 21,500,000 |
| 12/06/2013 | 21,500,000 |
| 12/03/2011 | 13,200,000 |
| 10/05/2011 | 9,365,766 |
| 11/05/2011 | 3,834,234 |
| 14/06/2011 | 13,200,000 |
| 12/07/2011 | 13,200,000 |
| 13/08/2011 | 13,200,000 |
| 13/09/2011 | 13,200,000 |
| 12/10/2011 | 13,200,000 |
| 14/11/2011 | 13,200,000 |
| 21/12/2011 | 13,200,000 |
| 18/01/2012 | 13,200,000 |
| 22/02/2012 | 13,200,000 |
| 04/04/2012 | 13,200,000 |
| 09/05/2012 | 4,842,799 |
| 29/06/2012 | 4,238,087 |
| 31/08/2012 | 13,200,000 |
| 31/08/2012 | 13,200,000 |
| 31/08/2012 | 13,200,000 |
| 31/08/2012 | 13,200,000 |
| 31/08/2012 | 4,119,114 |
| 18/12/2012 | 12,419,508 |
| 18/12/2012 | 13,200,000 |
| 18/12/2012 | 13,200,000 |
| 18/12/2012 | 13,200,000 |
| 21/12/2012 | 780,492 |
| 08/02/2013 | 13,200,000 |
| 16/04/2013 | 11,101,175 |
| 16/04/2013 | 13,200,000 |
| 12/06/2013 | 801,175 |
| 12/06/2013 | 13,200,000 |
| 12/06/2013 | 13,200,000 |
| 12/06/2013 | 13,200,000 |
| 12/06/2013 | 2,098,825 |
| 30/6/2018 | 1,400,000,000 |
| TỔNG | 2,316,201,175 |

Thu lãi trong hạn:

| | |
|---|---|
| 10/02/2011 | 21,441,667.00 |
| 13/04/2011 | 60,112,508.00 |
| 10/05/2011 | 47,695,294.00 |
| 10/11/2011 | 5,000,000.00 |
| 10/11/2012 | 96,290.00 |
| 10/03/2011 | 8,300,000.00 |
| 13/04/2011 | 37,101,826.00 |
| 10/05/2011 | 29,438,940.00 |
| 10/01/2013 | 40,136.00 |
| 18/02/2013 | 337,148.00 |
| 10/07/2013 | 7,500.00 |
| TỔNG | 209,571,309.00 |

Thu lãi quá hạn:

| | |
|---|---|
| 12/03/2011 | 82,059.00 |
| 12/03/2011 | 41,029.00 |
| 12/03/2011 | 49,683,569.00 |
| 14/06/2011 | 176,616.00 |
| 14/06/2011 | 88,308.00 |
| 14/06/2011 | 54,373,397.00 |
| 12/07/2011 | 44,038.00 |
| 12/07/2011 | 22,019.00 |
| 12/07/2011 | 53,993,844.00 |
| 13/08/2011 | 128,612.00 |
| 13/08/2011 | 64,306.00 |
| 13/08/2011 | 51,992,500.00 |
| 13/09/2011 | 130,964.00 |
| 13/09/2011 | 65,482.00 |
| 13/09/2011 | 53,336,792.00 |
| 12/10/2011 | 84,863.00 |
| 12/10/2011 | 42,432.00 |
| 12/10/2011 | 51,240,000.00 |
| 14/11/2011 | 161,138.00 |
| 14/11/2011 | 80,569.00 |
| 14/11/2011 | 47,559,208.00 |
| 21/12/2011 | 461,920.00 |
| 21/12/2011 | 230,960.00 |
| 21/12/2011 | 50,487,500.00 |
| 18/01/2012 | 341,981.00 |
| 18/01/2012 | 170,990.00 |
| 18/01/2012 | 51,781,625.00 |
| 22/02/2012 | 510,250.00 |

| | |
|---|---|
| 22/02/2012 | 255,125.00 |
| 22/02/2012 | 51,392,833.00 |
| 04/04/2012 | 1,009,363.00 |
| 04/04/2012 | 504,682.00 |
| 04/04/2012 | 47,713,458.00 |
| 09/05/2012 | 1,151,836.00 |
| 09/05/2012 | 575,918.00 |
| 09/05/2012 | 49,993,250.00 |
| 29/06/2012 | 1,883,102.00 |
| 29/06/2012 | 704,956.00 |
| 29/06/2012 | 352,478.00 |
| 29/06/2012 | 941,551.00 |
| 29/06/2012 | 46,291,667.00 |
| 29/06/2012 | 48,995,556.00 |
| 30/07/2012 | 370,278.00 |
| 30/07/2012 | 370,278.00 |
| 30/07/2012 | 643,405.00 |
| 30/07/2012 | 185,138.00 |
| 30/07/2012 | 185,138.00 |
| 30/07/2012 | 321,703.00 |
| 30/07/2012 | 42,840,500.00 |
| 31/08/2012 | 280,134.00 |
| 31/08/2012 | 344,000.00 |
| 31/08/2012 | 667,291.00 |
| 31/08/2012 | 140,067.00 |
| 31/08/2012 | 172,000.00 |
| 31/08/2012 | 333,645.00 |
| 31/08/2012 | 42,051,500.00 |
| 01/11/2012 | 1,636,395.00 |
| 01/11/2012 | 723,797.00 |
| 01/11/2012 | 361,899.00 |
| 01/11/2012 | 818,198.00 |
| 01/11/2012 | 40,673,000.00 |
| 01/11/2012 | 41,613,581.00 |
| 01/12/2012 | 47.00 |
| 18/12/2012 | 1,304,028.00 |
| 18/12/2012 | 267,562.00 |
| 18/12/2012 | 503,846.00 |
| 18/12/2012 | 534,723.00 |
| 18/12/2012 | 133,781.00 |
| 18/12/2012 | 251,876.00 |
| 18/12/2012 | 267,361.00 |

| | |
|---|---|
| 18/12/2012 | 652,015.00 |
| 18/12/2012 | 41,703,625.00 |
| 18/12/2012 | 43,350,145.00 |
| 08/02/2013 | 955,632.00 |
| 08/02/2013 | 477,816.00 |
| 08/02/2013 | 42,451,556.00 |
| 01/03/2013 | 174.00 |
| 12/03/2011 | 18,273.00 |
| 12/03/2011 | 9,137.00 |
| 12/03/2011 | 2,651,389.00 |
| 11/05/2011 | 2,231.00 |
| 11/05/2011 | 1,116.00 |
| 14/06/2011 | 108,852.00 |
| 14/06/2011 | 54,426.00 |
| 14/06/2011 | 33,562,133.00 |
| 12/07/2011 | 27,142.00 |
| 12/07/2011 | 13,571.00 |
| 12/07/2011 | 33,329,132.00 |
| 13/08/2011 | 79,266.00 |
| 13/08/2011 | 39,633.00 |
| 13/08/2011 | 32,095,000.00 |
| 13/09/2011 | 80,721.00 |
| 13/09/2011 | 40,360.00 |
| 13/09/2011 | 32,926,133.00 |
| 12/10/2011 | 52,305.00 |
| 12/10/2011 | 26,153.00 |
| 12/10/2011 | 31,633,000.00 |
| 14/11/2011 | 106,514.00 |
| 14/11/2011 | 53,257.00 |
| 14/11/2011 | 32,448,733.00 |
| 21/12/2011 | 284,714.00 |
| 21/12/2011 | 142,357.00 |
| 21/12/2011 | 31,171,000.00 |
| 18/01/2012 | 210,800.00 |
| 18/01/2012 | 105,400.00 |
| 18/01/2012 | 31,971,333.00 |
| 22/02/2012 | 314,528.00 |
| 22/02/2012 | 157,264.00 |
| 22/02/2012 | 31,732,633.00 |
| 04/04/2012 | 622,156.00 |
| 04/04/2012 | 311,077.00 |
| 04/04/2012 | 29,462,067.00 |

| | |
|---|---|
| 09/05/2012 | 710,035.00 |
| 09/05/2012 | 355,018.00 |
| 09/05/2012 | 30,871,144.00 |
| 29/06/2012 | 1,160,741.00 |
| 29/06/2012 | 236,787.00 |
| 29/06/2012 | 434,578.00 |
| 29/06/2012 | 118,393.00 |
| 29/06/2012 | 217,289.00 |
| 29/06/2012 | 580,370.00 |
| 29/06/2012 | 28,586,667.00 |
| 29/06/2012 | 30,257,778.00 |
| 30/07/2012 | 227,334.00 |
| 30/07/2012 | 227,334.00 |
| 30/07/2012 | 396,579.00 |
| 30/07/2012 | 70,941.00 |
| 30/07/2012 | 113,666.00 |
| 30/07/2012 | 113,666.00 |
| 30/07/2012 | 198,289.00 |
| 30/07/2012 | 35,470.00 |
| 30/07/2012 | 26,457,867.00 |
| 31/08/2012 | 211,200.00 |
| 31/08/2012 | 234,666.00 |
| 31/08/2012 | 234,666.00 |
| 31/08/2012 | 411,304.00 |
| 31/08/2012 | 73,228.00 |
| 31/08/2012 | 105,600.00 |
| 31/08/2012 | 117,334.00 |
| 31/08/2012 | 117,334.00 |
| 31/08/2012 | 205,652.00 |
| 31/08/2012 | 36,614.00 |
| 31/08/2012 | 25,971,800.00 |
| 01/11/2012 | 1,008,657.00 |
| 01/11/2012 | 446,141.00 |
| 01/11/2012 | 223,071.00 |
| 01/11/2012 | 504,328.00 |
| 01/11/2012 | 17,113,639.00 |
| 18/12/2012 | 164,939.00 |
| 18/12/2012 | 510,617.00 |
| 18/12/2012 | 805,082.00 |
| 18/12/2012 | 953,121.00 |
| 18/12/2012 | 255,309.00 |
| 18/12/2012 | 402,541.00 |

| | |
|---|---|
| 18/12/2012 | 476,560.00 |
| 18/12/2012 | 82,469.00 |
| 18/12/2012 | 25,122,813.00 |
| 18/12/2012 | 25,761,950.00 |
| 18/12/2012 | 26,837,217.00 |
| 18/12/2012 | 8,588,912.00 |
| 21/12/2012 | 1,239.00 |
| 21/12/2012 | 620.00 |
| 08/02/2013 | 588,535.00 |
| 08/02/2013 | 294,267.00 |
| 08/02/2013 | 26,185,166.00 |
| 16/04/2013 | 107,718.00 |
| 16/04/2013 | 1,320,037.00 |
| 16/04/2013 | 562,651.00 |
| 16/04/2013 | 281,325.00 |
| 16/04/2013 | 53,859.00 |
| 16/04/2013 | 660,019.00 |
| 16/04/2013 | 17,131,543.00 |
| 16/04/2013 | 23,837,833.00 |
| 16/04/2013 | 31,743,840.00 |
| Tổng | 1,713,688,048.00 |

Từ lịch trình thanh toán trên cho thấy bị đơn ông Đinh Hồng H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Seabank nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số nợ ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở để chấp nhận.

Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi đối với số tiền nợ gốc kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Các bên đã thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Seabank nên lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng Seabank theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Seabank.

Xét đối với yêu cầu trường hợp Ông H không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự thi hành phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là hai căn hộ tọa lạc tại D6+D7 nay là 1.07 và 1.08 tầng trệt +lửng, thuộc dự án A đường N, phường P, quận Q.

Về hình thức hợp đồng thế chấp số 1011.11/HĐTC-BĐSTTL ngày 29/01/2011 chỉ được ký kết giữa ông Đinh Hồng Hvà Seabank không được công chứng chứng thực là không phù hợp với quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 113 Luật Đất đai năm 2003, khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005. Giữa hai bên cũng

không tiến hành đăng ký giao dịch bảo đảm là không phù hợp với quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị Định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về Đăng ký giao dịch bảo đảm.

Tại thời điểm hai bên tiến hành giao dịch hai bên có thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp cụ thể

Khoản 3 " Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng thế chấp tài sản tại các tổ chức Công chứng theo quy định pháp luật"

Khoản 4 của hợp đồng thế chấp số 1011.11/HĐTC-BĐSTTL " Việc đăng ký giao dịch bảo đảm được thực hiện ngay sau khi công chứng Hợp đồng thế chấp theo quy định hiện hành của nhà nước về đăng ký giao dịch bảo đảm"

Tuy nhiên sau khi hai căn hộ D6 + D7 nay là 1.07 và 1.08 được cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CT56987 ngày 05/9/2016 và CT 56988 ngày 05/9/2016 giữa ông Đinh Hồng H và Seabank đã không tiến hành thủ tục thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật.

Mặt khác toàn bộ phần đất 5.097m2 theo Giấy nhận quyền sử dụng đất số AĐ 734168 vào sổ T01206/7a do UBND TP HCM cấp ngày 02/01/2007 cùng toàn bộ hạ tầng cơ sở và chung cư xây dựng trên đất(dự án căn hộ Ruby Garden) đã được Công ty Cổ phần Tmà ông Đinh Hồng Hlà đại diện theo pháp luật thế chấp cho Chi nhánh ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh 9 Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 00607117/HĐTC ngày 01/2/2008. Vì vậy sau khi hai căn hộ đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất Công ty Cổ phần Tđã nộp cho Ngân hàng Agribank. Sau đó Công ty Cổ phần Tvi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Agribank đã khởi kiện Công ty Cổ phần T tại Tòa án nhân dân quận Tvà đã được giải quyết bằng Quyết định số 57/2014/QĐST ngày 11/4/2014

Ngày 18/4/2018, Tòa án nhân dân quận Tcó công văn số 304/TAQTB trả lời theo Quyết định số 57/2014/QĐST ngày 11/4/2014 Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn được quyền phát mại quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp số 00607117/HĐTC ngày 01/2/2008 là phần diện tích đất thế chấp 5.097m2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD9734168 số vào sổ T01206/7a do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/01/2007 và toàn bộ hạ tầng cơ ở chung cư xây dụng trên lô đất trên (dự án căn hộ Ruby Garden) với tổng giá trị hình thành trong tương lai là 292.346.500.000 đồng.

Ngày 20/9/2017, Chi cục thi hành án dân sự quận Tcó công văn số 3002/CCTHADS trả lời hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự quận Tđang giữ hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với

đất số CT 56987 ngày 05/9/2016 đối với căn hộ số 1.08 và số CT 56988 ngày 05/9/2016 đối với căn hộ 1.07 thuộc chung cư Asố đường N, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự quận Tđã ban hành Quyết định số 34/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2016 kê biên hai căn hộ trên để đảm bảo việc thi hành án.

Như vậy, Công ty Cổ phần Tcó ông Đinh Hồng Hlà đại diện theo pháp luật đã thế chấp toàn bộ phần đất và dự án căn hộ Acho Agribank từ năm 2008. Đến năm 2011 ông Đinh Hồng Hlại ký hợp đồng thế chấp (không có công chứng) với Seabank là không đúng theo quy định pháp luật. Hiện nay tài sản là hai căn hộ trên Chi cục Thi hành án dân sự quận Tđã ban hành Quyết định số 34/QĐ-CCTHADS ngày 07/12/2016 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 57/2014/QĐST-KDTM ngày 11/4/2014 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình. Vì vậy yêu cầu của Ngân hàng Seabank yêu cầu phát mại tài sản là hai căn hộ D6 - D7 nay là căn hộ số 1.08 và  căn hộ 1.07 thuộc chung cư Asố đường N, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh là không có cơ sở xem xét.

Ghi nhận kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án.

Vì các lẽ trên:

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 147, Điều 178, Điều 182, Điều 183, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 113 Luật Đất đai năm 2003;
- Khoản 3 Điều 93 Luật Nhà ở năm 2005;
- Điều 51, Khoản 1, 2 Điều 54, Điểm c, d Khoản 2 Điều 56 Luật các tổ chức tín dụng năm 1997 (sửa đổi bổ sung năm 2004);
- Khoản 1 Điều 4, Khoản 5 Điều 15, Khoản 2 Điều 23, Khoản 1,2 Điều 56, Điều 60, Điều 61 Nghị định 163/2012/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;
- Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.
- Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;
- Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

1.Buộc ông Đinh Hồng Hcó nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 8.189.808.524 (tám tỷ một trăm tám mươi chín triệu không trăm lẻ tám nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng) bao gồm nợ gốc quá hạn 716.700.000 (bảy trăm mười sáu triệu bảy trăm nghìn đồng), nợ gốc trong hạn 1.889.398.825 (Một tỷ tám trăm tám mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn tám trăm hai mươi lăm đồng), tiền lãi trong hạn 2.544.119.612 (Hai tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu một trăm mười chín nghìn sáu trăm mười hai đồng), tiền lãi quá hạn 3.039.590.105 (Ba tỷ không trăm ba mươi chín triệu năm trăm chín mươi nghìn một trăm lẻ năm đồng) theo hợp đồng tín dụng số tín dụng trung dài hạn số1011.11/HĐTD-TDH ngày 28/01/2011.

Việc trả tiền được thực hiện đủ một lần ngay khi án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Bị đơn phải tiếp tục trả tiền lãi đối với số tiền nợ gốc kể từ ngày 01/8/2018 cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng. Các bên đã thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Seabank nên lãi suất mà bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho Seabank theo bản án của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Seabank.

Không chấp nhận yêu cầu phát mại tài sản là hai căn hộ D6 + D7 nay là căn hộ 1.07 và 1.08 tầng trệt +lửng, thuộc dự án A đường N, phường P, quận Q.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày bản án có hiệu lực thi hành khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 116.189.809(Một trăm mười sáu triệu một trăm tám mươi chín nghìn không trăm lẻ chín đồng) ông Đinh Hồng H phải chịu. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.227.672 (năm mươi sáu triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo biên lai thu số AC/2012/04167 ngày 15/11/2013 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 lập. Ông Đinh Hồng H chưa nộp án phí.

*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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.Đối với đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày được tính từ ngày nhận được tống đạt hoặc ngày niêm yết bản sao trích lục án tại Ủy ban nhân dân phường.

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

***Nơi nhận:***
- Viện kiểm sát nhân dân quận 2;
- Chi cục thi hành án dân sự quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án

**Đặng Thụy Phương Thảo**