TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:64/2021/KDTM-ST
Ngày: 10-8-2021
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

2. Bà Đỗ Thị Trúc Ly

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Quế Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên toà*:** Ông Mai Đức Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 8 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2019/TLST-KDTM ngày 02 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng tín dụng - hợp đồng thế chấp, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4298/2021/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4463/2021/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 7 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: A Bank

Địa chỉ trụ sở: Số 02 phố LH, phường TC, quận BĐ, thành phố H

Địa chỉ chi nhánh Trung tâm Sài Gòn: Số 28-30-32 đường MTB, phường BN, Quận M, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ TK - Cán bộ Phòng pháp chế, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 70 ngày 12/01/2021 của A Bank – chi nhánh Trung tâm Sài Gòn) – Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê TMN và bà Huỳnh HOK, Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê TMN thuộc đoàn luật sư Thành phố H – Vắng mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH MHP

Địa chỉ: 62 (tầng 2) Tôn TĐ, phường BN, Quận M, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm TN, sinh năm 1959, địa chỉ: Số 137/50 đường TĐX, phường NCT, Quận M, Thành phố H là người đại diện theo pháp luật

Ông Hoàng T, sinh năm 1982, địa chỉ: P301 số 28-30 MTB, phường BN, Quận M, Thành phố H là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 01/2021/GUQ-MHP ngày 23/3/2021 của Công ty TNHH MHP) – Vắng mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Huỳnh TKO, sinh năm 1956

Địa chỉ nơi cư trú cuối cùng: Ấp 2, xã TH, thành phố ĐX, tỉnh BP– Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 22 tháng 8 năm 2019 và các bản khai trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - A Bank trình bày:

A Bank(sau đây gọi là nguyên đơn) và bị đơn là Công ty TNHH MHP (sau đây là bị đơn) có ký các Hợp đồng tín dụng sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008, nội dung hợp đồng: Bị đơn vay 30.700.000.000 đồng mục đích sử dụng là dự án đầu tư văn phòng cho thuê; thời hạn cho vay 120 tháng, ngày nhận nợ lần đầu là ngày 11 tháng 9 năm 2008; lãi suất 1,20%/tháng, nếu lãi suất cơ bản công bố tăng thì lãi suất này sẽ được điều chỉnh tăng tương ứng theo thông báo lãi suất cho vay của Giám đốc chi nhánh MTB trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kỳ hạn trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bị đơn không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi và không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được gia hạn nợ gốc, lãi thì nguyên đơn sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế sang nợ quá hạn và bị đơn phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với số tiền trả chậm; tài sản đảm bảo: Căn nhà Số 116 (Tầng 1) Chung cư 110 đường HN, phường BN, Quận M, Thành phố H

(Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 24/2009/GCN-QSHNỞ&QSDĐỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bị đơn ngày 20 tháng 01 năm 2009) và căn nhà Số 116E đường HN, phường BN, Quận M, Thành phố H (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 23/2009/GCN-QSHNỞ&QSDĐỞ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bị đơn ngày 20 tháng 01 năm 2009) theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 1900-LCP-201101037 được Phòng Công chứng Số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số công chứng 027297, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 10 năm 2011. Hai bên thỏa thuận đưa hai tài sản bảo đảm ra bán đấu giá và nguyên đơn đã thu 17.638.261.479 đồng nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833. Tính đến ngày 31/7/2019, nguyên đơn còn nợ số tiền nợ gốc là 9.231.738.521 đồng và tiền nợ lãi trong hạn là 19.234.921.011 đồng.

2. Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009, nội dung hợp đồng: Bị đơn vay 15.000.000.000 đồng mục đích sử dụng là dự án đầu tư văn phòng cho thuê; thời hạn cho vay 120 tháng, ngày nhận nợ lần đầu là ngày 24 tháng 3 năm 2009; lãi suất 0,875%/tháng, nếu lãi suất cơ bản công bố tăng thì lãi suất này sẽ được điều chỉnh tăng tương ứng theo thông báo lãi suất cho vay của Giám đốc chi nhánh MTB trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kỳ hạn trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bị đơn không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi và không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được gia hạn nợ gốc, lãi thì nguyên đơn sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế sang nợ quá hạn và bị đơn phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với số tiền trả chậm; tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành trong tương lai Lô A4-13 Dự án Khu phức hợp 10.375ha đường NHC, Phường H, quận BT, Thành phố H, diện tích 147m^2 theo Hợp đồng góp vốn đầu tư và xây dựng nhà ở số 224/HĐGV ngày 12 tháng 3 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn S và bị đơn.

Đổi sang tài sản là 1.512.231 cổ phần của Ngân hàng TMCP ĐT theo Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần số SCN 0001889, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần tại thời điểm cho vay, chủ tài sản: Bà Vũ TK; giá trị hiện tại 0 đồng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam mua lại theo Quyết định số 249/QĐ-NHNN ngày 05 tháng 3 năm 2015.

Bổ sung tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ,

tỉnh BR – VT (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348, số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1900-LCP-2015 ngày 31 tháng 8 năm 2015 được ký giữa nguyên đơn, bị đơn và bà Huỳnh TKO, được Văn phòng Công chứng Minh Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận số công chứng 1769, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 8 năm 2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 01 tháng 9 năm 2015. Tính đến ngày 31/7/2019, nguyên đơn còn nợ số tiền nợ gốc là 8.960.000.000 đồng và tiền nợ lãi trong hạn là 8.564.613.556 đồng, lãi quá hạn 21.397.996 đồng

3. Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009, nội dung hợp đồng: Bị đơn vay 5.400 chỉ vàng SJC mục đích sử dụng là đầu tư văn phòng cho thuê tại Số 63 đường HN, phường BN, Quận M, Thành phố H; thời hạn cho vay 60 tháng, ngày nhận tiền là ngày 21 tháng 10 năm 2009; lãi suất 0,667%/tháng, nếu lãi suất cơ bản công bố tăng thì lãi suất này sẽ được điều chỉnh tăng tương ứng theo thông báo lãi suất cho vay của Giám đốc chi nhánh Mạc Thị Bưởi trong từng thời kỳ; lãi suất nợ quá hạn: Khi đến kỳ hạn trả nợ hoặc kết thúc thời hạn cho vay, nếu bị đơn không có khả năng trả nợ đúng hạn gốc, lãi và không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ hoặc không được gia hạn nợ gốc, lãi thì nguyên đơn sẽ chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế sang nợ quá hạn và bị đơn phải chịu lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn đối với số tiền trả chậm; tài sản đảm bảo: Căn nhà Số 63 đường Tôn TĐ, phường BN, Quận M, Thành phố H.

Ngày 22 tháng 11 năm 2011, hai bên ký Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD chuyển đổi dư nợ 550 chỉ vàng SJC của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 sang 2.472.250.000 đồng; thời hạn cho vay 36 tháng; lãi suất 19,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cùng loại; đến thời điểm trả nợ gốc và/hoặc lãi đã thỏa thuận trong hợp đồng này, nếu bị đơn không trả nợ đúng hạn hoặc không được nguyên đơn chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ thì toàn bộ dư nợ gốc của hợp đồng này là nợ quá hạn; cho vay có bảo đảm bằng tài sản. Tính đến ngày 31/7/2019, nguyên đơn còn nợ số tiền nợ tiền lãi của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 là 160.826 chỉ vàng SJC và nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD là 1.532.250.000 đồng và tiền lại trong hạn 1.535.375.786 đồng, lãi quá hạn 7.231.284 đồng.

Khi các khoản vay đến hạn trả nợ gốc và lãi, bị đơn đã không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo các hợp đồng đã ký kết.

Tính đến ngày 10 tháng 8 năm 2021, bị đơn còn nợ nguyên đơn các khoản:

- Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008, gồm: 9.231.738.521 đồng nợ gốc, 21.884.202.871 đồng nợ lãi trong hạn và 322.366.503 đồng nợ lãi quá hạn;

- Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009, gồm: 8.960.000.000 đồng nợ gốc, 10.386.654.444 đồng nợ lãi trong hạn và 39.903.881 đồng nợ lãi quá hạn;

- Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009 là 160.827 chỉ vàng SJC nợ lãi trong hạn;

- Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011, gồm: 1.532.250.000 đồng nợ gốc, 1.902.200.692 đồng nợ lãi trong hạn và 10.899.533 đồng nợ lãi quá hạn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số nợ tính đến ngày 10 tháng 8 năm 2021 nêu trên. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 11 tháng 8 năm 2021 cho đến khi bị đơn thanh toán hết nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mãi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348, số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1900-LCP-2015 ngày 31 tháng 8 năm 2015 được ký giữa nguyên đơn, bị đơn và bà Huỳnh TKO, được Văn phòng Công chứng Minh Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận số công chứng 1769, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 8 năm 2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 01 tháng 9 năm 2015.

- *Bị đơn có ông Hoàng T là người đại diện theo ủy quyền tại các bản khai trong quá trình tố tụng trình bày:*

Bị đơn xác nhận có ký các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp như nguyên đơn trình bày, đến thời điểm hiện tại bị đơn đã không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho nguyên đơn, vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại các

hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008; số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009; số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009 và số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011.

Tính đến ngày 10/08/2021, bị đơn còn nợ tiền gốc và lãi của các hợp đồng trên như sau:

Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 nợ gốc 9.231.738.521 đồng, nợ lãi 22.206.569.373 đồng;

Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 nợ gốc 8.960.000.000 đồng, nợ lãi 10.426.558.326 đồng

Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009 tiền lãi vàng của 160.827 chỉ vàng SJC.

Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD nợ gốc 1.532.250.000 đồng, nợ lãi 1.913.100.225 đồng

Hiện tại bị đơn chỉ còn một tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348, số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi nêu trên trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn đồng ý. Trường hợp bị đơn không trả được thì đồng ý phát mại tài sản bảo đảm để thi hành án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh TKO không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử,

Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tống đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 đã được xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là A Bank khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là Công ty TNHH MHP có trụ sở tại số 62 (tầng 2) đường Tôn TĐ, phường BN, Quận M, Thành phố H. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho bà Huỳnh TKO thông tin về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án và do Tòa án thu thập và yêu cầu bà Huỳnh TKO có mặt tại trụ sở Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên tòa; tuy nhiên, bà Huỳnh TKO vắng mặt không có lý do.

[3] Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại

khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[5] Căn cứ vào lời trình bày của đại diện nguyên đơn và bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và các tài liệu, chứng cứ do các bên xuất trình có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định: Bị đơn có vay và hiện còn nợ nguyên đơn 9.231.738.521 đồng nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008; 8.960.000.000 đồng nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 và 1.532.250.000 đồng nợ gốc theo Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011; Đối với Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009, hai bên thỏa thuận chuyển đổi 550 chỉ vàng SJC nợ gốc sang tiền đồng Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD nên không còn nợ gốc. Riêng khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009 có tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT.

[6] Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng nên nguyên đơn chuyển toàn bộ số dư nợ thực tế còn lại của các hợp đồng này sang nợ quá hạn phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại điểm 2.3 Điều 2 của các Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008, số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009, số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009 và Điều 7 của Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011; Thời gian chậm trả tiền nợ gốc bắt đầu kể từ ngày chuyển nợ quá hạn đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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.

Từ những nhận định trên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán đồng

nợ gốc là 9.231.738.521 và 21.884.202.871 đồng nợ lãi trong hạn, 322.366.503 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008; 8.960.000.000 đồng nợ gốc và 10.386.654.444 đồng nợ lãi trong hạn, 39.903.881 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009; 1.532.250.000 đồng nợ gốc và 1.902.200.692 đồng nợ lãi trong hạn và 10.899.533 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011 và 160.827 chỉ vàng SJC nợ lãi trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009 là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng tín dụng) nên có căn cứ để được chấp nhận.

[7] Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng thì "sử dụng vàng làm phương tiện thanh toán" là hành vi vi phạm trong hoạt động kinh doanh vàng nên cần quy đổi 160.827 chỉ vàng SJC ra tiền đồng Việt Nam theo giá mua vàng SJC tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 904.651.875 đồng (Giá mua vào vàng SJC ngày 10 tháng 8 năm 2021 là 5.625.000 đồng/chỉ vàng SJC).

[8] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày phải trả lãi trên nợ gốc đến thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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.

[9] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348,

số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015) để thu hồi nợ cho Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009**,** Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận trong theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1900-LCP-2015 ngày 31 tháng 8 năm 2015 đã ký giữa các bên, được Văn phòng Công chứng Minh Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận số công chứng 1769, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 8 năm 2015, cũng như quy định tại các điều 342, 343, 344, 351, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 23, Điều 43 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm có căn cứ để được chấp nhận. Ngày 10 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT ghi nhận: Hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với giấy chứng nhận số BX 071348, hiện trạng là đất trống, không có cây trồng và nhà ở; Theo Công an xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho biết tại thửa đất trên không có ai đăng ký cư trú và thực tế cư trú.

[10] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 163.174.868 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

[11] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các Điều 342, 343, 344, 351, 715, 716, 717 và 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

Căn cứ vào Điều 19 Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 23, Điều 43 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

Căn cứ vào các khoản 3 và 4 Điều 8, điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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 và Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của A Bank

1.1 Buộc Công ty TNHH MHP có nghĩa vụ thanh toán cho A Bank các khoản tiền còn nợ tính đến ngày 10 tháng 8 năm 202, cụ thể như sau:

- 9.231.738.521 đồng nợ gốc và 21.884.202.871 đồng nợ lãi trong hạn, 322.366.503 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008;

- 8.960.000.000 đồng nợ gốc và 10.386.654.444 đồng nợ lãi trong hạn, 39.903.881 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009;

- 1.532.250.000 đồng nợ gốc và 1.902.200.692 đồng nợ lãi trong hạn, 10.899.533 đồng nợ lãi quá hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011;

- 904.651.875 đồng tương đương 160.827 chỉ vàng SJC nợ lãi trong hạn của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-201000526 ngày 21 tháng 10 năm 2009.

Các bên thi hành trong thời hạn một tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2 Sau khi Công ty TNHH MHP thanh toán toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009 cho A Bank thì A Bank có nghĩa vụ: Trả lại cho Huỳnh TKO bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348, số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015.

1.3 Trường hợp Công ty TNHH MHP không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009, thì A Bank có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 1.464m^2 thửa đất số 1151, tờ bản đồ số 51 tại xã Phước LT, huyện Đ, tỉnh BR – VT (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 071348, số vào sổ CH: 03563 do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Huỳnh TKO ngày 09 tháng 6 năm 2015) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1900-LCP-2015 ngày 31 tháng 8 năm 2015 được ký giữa nguyên đơn, bị đơn và bà Huỳnh TKO, được Văn phòng Công chứng Minh Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chứng nhận số công chứng 1769, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31 tháng 8 năm 2015 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 01 tháng 9 năm 2015 theo quy định pháp luật để thi hành án.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng số 1900-LAV-200900833 ngày 11 tháng 9 năm 2008; số 1900-LAV-200901221 ngày 24 tháng 3 năm 2009 và số 1900LAV201100810/HĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2011. 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.

2. Về án phí: Công ty TNHH MHP phải chịu 163.174.868 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

A Bank không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho A Bank 78.325.210 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005057 ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

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

Nguyễn Thị Phượng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Phượng