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: 99/2019/KDTM-ST
Ngày: 30-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

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. Ông Hồng Hải
2. Ông Trần Quang Mẫn

***- 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*:** Bà Tăng Tố Thu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 30 tháng 7 năm 2019 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: 112/2018/TLST-KDTM ngày 03 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2009/2019/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2479/2019/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng TMCP NT VN

Địa chỉ: 198 TQK, Phường LTT, quận HK, thành phố HN

Địa chỉ chi nhánh TĐ: KCX LT 1, phường LT, quận TĐ, Thành phố HCM

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm HV là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 37/UQ-TĐU-KH ngày 18/6/2018) – Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cp ĐT & PT GF

Địa chỉ: 156 TQK, phường TĐ, Quận M, Thành phố HCM

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn BH, địa chỉ liên lạc: 92 CH, phường B, quận TB, Thành phố HCM là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt

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

1. Ông Trần MT, sinh năm 1988 – Vắng mặt

Địa chỉ: 15/1A khu phố 5, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố HCM.

Địa chỉ liên lạc: 24/7C HTP, khu phố 7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố HCM.

2. Ông Huỳnh VT, sinh năm 1986 – Vắng mặt

3. Bà Hồ Thị TT, sinh năm 1990 – Vắng mặt

4. Ông Bế VM, sinh năm 1958 – Vắng mặt

5. Ông Phạm VD, sinh năm 1993 – Vắng mặt

6. Bà Nguyễn Thị TH, sinh năm 1971 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 938A TC, phường 15, quận TB, Thành phố HCM

7. Công ty TNHH T GYM HN

Địa chỉ: 938A TC, phường 15, quận TB, Thành phố HCM.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T GYM HN: Ông Bế VM, chức danh Giám đốc là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt

8. Ông Phạm TT, sinh năm 1959 – Vắng mặt

9. Bà Nguyễn TM, sinh năm 1963 – Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 229/19A BTX, phường M, quận TB, Thành phố HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 6 năm 2018 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP NT VN (sau đây gọi tắt là Vietcombank) trình bày:*

VCBvà Công ty Cp ĐT & PT GF (sau đây gọi tắt là "Công ty Gold Fish") có ký kết các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/13/0000270, ngày 29/6/2013; phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/10/2013 và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/10/2013 để vay số tiền 30.000.000.000 đồng. Hợp đồng tín dụng này và các phụ lục hợp đồng các bên đã tất toán.

- Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/14/0000269 ngày 01/10/2014, nội dung hợp đồng như sau:

+ Số tiền vay: 30.000.000.000đ (Ba mươi tỷ đồng)

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh

+ Thời gian vay: 06 tháng kể từ ngày rút vốn cho đến khi trả hết nợ tính cho từng lần rút vốn và được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ.

+ Lãi suất: Lãi suất cho vay theo thông báo của Vietcombank. Lãi suất quá hạn bằng 150 % lãi suất cho vay.

Tính đến ngày 28/05/2018, tổng dư nợ của Công ty GF tại VCBlà: 42.842.811.112 đồng (trong đó nợ gốc: 30.000.000.000 đồng, nợ lãi: 13.866.561.112 đồng).

Tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho hợp đồng tín dụng nêu trên gồm:

- Toàn bộ nhà và đất số 938A TC, Phường 15, quận TB, Thành phố HCM tại thửa đất số 14, diện tích 186,94m^2, kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT, 05 tầng + lửng + sân thượng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 937988, số vào số cấp GCN: CH03498 do UBND Quận TB cấp ngày 03/05/2013 cho ông Trần MT) theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0116 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 29/06/2013, số công chứng: 4372/HĐ-TC, Quyển số 01/2013 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TB ngày 01/7/2013.

Phạm vi bảo đảm: bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan – nếu có, trong đó số tiền dư nợ gốc không vượt quá 22.000.000.000 đồng.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, 345, 355, 365, 347, 354, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,153m^2, mục đích sử dụng đất: đất vườn, thời hạn sử dụng:

năm 2052 tại xã PH, huyện CC, Thành phố HCM (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V431276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 397 QSDĐ/CQ do UBND huyện CC cấp ngày 22/07/2002 cho bà Nguyễn Thị Xuân Mai, đăng ký cập nhật biến động cho bà Nguyễn TM ngày 27/8/2013), theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2013.0220 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 25/10/2013, số công chứng: 7995/HĐ-TC, quyển số 02/2013 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC ngày 28/10/2013.

Phạm vi bảo đảm: bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan – nếu có, trong đó số tiền dự nợ gốc không vượt quá 8.000.000.000 đồng.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/14/0000269 ngày 01/10/2014, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn 04 lần với tổng số tiền 30.000.000.000 đồng theo các Giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 01/10/2014 nhận nợ 7.000.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay

- Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/11/2014 nhận nợ 10.000.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 9,20%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay

- Giấy nhận nợ số 03 ngày 25/11/2014 nhận nợ 12.000.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 05/12/2014 nhận nợ 1.000.000.000 đồng; lãi suất cho vay là 10%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150% lãi suất cho vay.

Tính đến tính đến ngày 28/01/2018 Công ty GFcòn nợ nguyên đơn số tiền theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/14/0000269, ngày 01/10/2014 là: 42.842.811.112 đồng (trong đó nợ gốc: 30.000.000.000 đồng nợ lãi: 13.866.561.112 đồng).

Khoản vay trên đã chuyển qua quá hạn, VCBđã nhiều lần nhắc nhở và Công ty GFcũng nhiều lần cam kết thanh toán các khoản tiền vay trên nhưng cho đến nay vẫn chưa thanh toán. Do đó, VCByêu cầu Công ty GFtrả số tiền nợ gốc 30.000.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 23/7/2019 gồm: lãi trong hạn 12.838.366.666 đồng, lãi quá hạn 5.775.694.444 đồng, yêu cầu trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

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 nêu trên để thu hồi nợ.

- Tại đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ngày 14/11/2018 ông Võ Văn BH là người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty Cp ĐT & PT GF trình bày:

Công ty đã nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân Quận M về việc VCBkhởi kiện Công ty Gold Fish.

Công ty xác nhận có nợ VCBvà thế chấp tài sản như thông báo thụ lý của Tòa án, Công ty đồng ý trả tiền vay, tuy nhiên đề nghị VCBcho thời hạn để trả nợ, trường hợp không trả được nợ thì đồng ý phát mại tài sản thế chấp để thi hành án.

Do công việc ông không thường xuyên có mặt tại Thành phố HCM nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Công ty trong suốt quá trình tố tụng, Công ty không thắc mắc, khiếu nại gì về việc Tòa án giải quyết vắng mặt, kết quả giải quyết vụ án đề nghị Tòa án gửi về địa chỉ: 92 CH, Phường B, quận TB, Thành phố HCM.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Trần MT tại bản khai đề ngày 11/9/2018 trình bày:

Ông là người đứng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 938A TC, Phường 15, Quận TB, Thành phố HCM, ông có thế chấp tài sản trên cho Công ty GFvay số tiền 30.000.000.000 đồng của Vietcombank. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty GFkhông trả nợ theo đúng cam kết, nay VCByêu cầu Công ty GF thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ bao gồm gốc và lãi, trường hợp Công ty GFkhông thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho VCBthì VCByêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Ông đồng ý hợp tác cùng Tòa án giải quyết vụ việc nếu như Công ty GFkhông thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và đồng ý phát mại tài sản đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 938A TC, Phường 15, Quận TB, Thành phố HCM để thu hồi nợ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh VT, bà Hồ Thị TT, ông Bế VM, ông Phạm VD, bà Nguyễn Thị TH và Công ty TNHH T GYM HNcó ông Bế VM là người đại diện theo pháp luật có văn bản đề nghị Tòa án

giải quyết theo quy định của pháp luật và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm TT và bà Nguyễn TM đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn không có ý kiến bằng văn bản nộp cho Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M 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, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và thẩm tra tại phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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 pháp luật tố tụng:

[1] VCBkhởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn là Công ty GFcó trụ sở tại số 156 TQK, phường TĐ, Quận M, Thành phố HCM. 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 M, Thành phố HCM.

[2] Ngày 11/9/2018, ông Trần MT có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Ngày 14/11/2018, Bị đơn Công ty GFcó ông Võ Văn Bỉnh Họt là người đại diện theo pháp luật, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần MT, ông Bế VM, ông Phạm VD, bà Nguyễn Thị TH, ông Huỳnh VT, bà Hồ Thị TT và Công ty TNHH T GYM HNcó ông Bế VM là người đại diện theo pháp luật có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, xét thấy việc xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn TM và ông Phạm TT đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn

vắng mặt, do đó việc xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự..

Về pháp luật nội dung:

[4] Xét yêu cầu của VCByêu cầu Công ty GFthanh toán số tiền nợ gốc 30.000.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 23/7/2019 là: 18.614.061.110 đồng, tổng cộng là 48.614.061.110 đồng:

Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, có cơ sở xác định giữa VCBvà Công ty GFcó xác lập Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014.

[5] Căn cứ vào các giấy nhận nợ:

+ Giấy nhận nợ số 01 ngày 01/10/2014, Công ty GFđã thực hiện rút vốn tại VCBvới số tiền là: 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, ngày rút vốn 01/10/2014, ngày đáo hạn 01/4/2015, lãi suất cho vay là 10.0%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/11/2014, Công ty GFđã thực hiện rút vốn tại VCBvới số tiền là: 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, ngày rút vốn 25/11/2014, ngày đáo hạn 25/5/2015, lãi suất cho vay là 9.2%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ Giấy nhận nợ số 03 ngày 25/11/2014, Công ty GFđã thực hiện rút vốn tại VCBvới số tiền là: 12.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, ngày rút vốn 26/11/2014, ngày đáo hạn 26/5/2015, lãi suất cho vay là 9.2%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

+ Giấy nhận nợ số 04 ngày 05/12/2014, Công ty GFđã thực hiện rút vốn tại VCBvới số tiền là: 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 06 tháng, ngày rút vốn 05/12/2014, ngày đáo hạn 05/6/2015, lãi suất cho vay là 9.2%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn.

Tổng số tiền nhận nợ là 30.000.000.000 đồng (Các giấy nợ trên kèm theo hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014).

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng trên, Công ty GFkhông thanh toán được nợ gốc và nợ lãi đúng thỏa thuận. Do đó, VCBđã chuyển toàn bộ số tiền nợ của hợp đồng tín dụng trên sang nợ quá hạn.

[6] Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014 quy định về thời hạn cho vay: *"Thời hạn cho vay tối đa là 06 tháng kể từ ngày rút vốn cho đến khi trả hết nợ tính cho từng lần rút vốn và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ."*; khoản 7.1.5 Điều 7 Hợp đồng tín dụng trên quy định về quyền của bên cho vay: *"Được tự động chuyển sang nợ quá hạn nếu bên vay không trả nợ đúng hạn hoặc không được gia hạn nợ hoặc không được điều chỉnh nợ vay" và* khoản 8.2.3 Điều 8 Hợp đồng tín dụng quy định về nghĩa vụ của bên vay: *"Trả nợ gốc và lãi tiền vay theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng này"*.

Căn cứ khoản 2 Điều 13 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về trả nợ gốc và lãi vốn vay:

" Khi đến kỳ hạn trả nợ gốc hoặc lãi, nếu khách hàng không trả nợ đúng hạn và không được điều chỉnh kỳ hạn nợ gốc hoặc lãi hoặc không được gia hạn nợ gốc hoặc lãi, thì tổ chức tín dụng chuyển toàn bộ số dư nợ sang nợ quá hạn."

[7] Từ các căn cứ trên, có đủ cơ sở xác định 04 giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ số 01 ngày 01/10/2014, Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/11/2014, Giấy nhận nợ số 03 ngày 25/11/2014 và Giấy nhận nợ số 04 ngày 05/12/2014 của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014 đã chuyển qua nợ quá hạn. Do Công ty GFvi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vốn vay theo thoả thuận trong hợp đồng tín dụng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nợ gốc 30.000.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 23/7/2019 gồm nợ lãi trong hạn 12.838.366.666 và nợ lãi quá hạn 5.775.694.444 đồng của hợp đồng nêu trên; việc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần MT đồng ý trả tiền vay nhưng xin thời hạn trả nợ không được phía nguyên đơn chấp nhận. Do đó, căn cứ Hợp đồng tín dụng và các Giấy nhận nợ nêu trên, yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và 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

31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước (có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng tín dụng), có căn cứ chấp nhận.

Kể từ 24/7/2019 cho đến khi thi hành án xong, tiền lãi nợ quá hạn được tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng nêu trên nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Xét yêu cầu của VCByêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử nhận định:

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014, ông Trần MT và ông Phạm TT – bà Nguyễn TM đã thế chấp cho VCBcác tài sản sau đây:

- Toàn bộ nhà và đất số 938A TC, Phường 15, quận TB, Thành phố HCM tại thửa đất số 14, diện tích 186,94m^2, kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT, 05 tầng + lửng + sân thượng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 937988, số vào số cấp GCN: CH03498 do UBND Quận TB cấp ngày 03/05/2013 cho ông Trần MT) theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0116 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 29/06/2013, số công chứng: 4372/HĐ-TC, Quyển số 01/2013 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TB ngày 01/7/2013.

Phạm vi bảo đảm: bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan – nếu có, trong đó số tiền dư nợ gốc không vượt quá 22.000.000.000 đồng (tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 73.33% số tiền nợ)

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, 345, 355, 365, 347, 354, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,153m^2, mục đích sử dụng đất; đất vườn, thời hạn sử dụng: năm 2052 tại xã PH, huyện CC, Thành phố HCM (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V431276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 397 QSDĐ/CQ do UBND huyện CC cấp ngày 22/07/2002 cho bà Nguyễn Thị Xuân Mai, đăng ký cập nhật biến động cho bà Nguyễn TM ngày 27/8/2013), theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2013.0220 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 25/10/2013, số công chứng: 7995/HĐ-TC, quyển số 02/2013 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC ngày 28/10/2013.

Phạm vi bảo đảm: bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh liên quan – nếu có, trong đó số tiền dư nợ gốc không vượt quá 8.000.000.000 đồng (tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 26.67% số tiền nợ).

[9] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận M: tại địa chỉ 938A TC, Phường 15, quận TB hiện trạng phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 937988 cấp ngày 03/5/2013 và thực tế có Công ty TNHH T GYM HNđang hoạt động và có bà Nguyễn Thị TH, ông Phạm Văn Dũng đăng ký tạm trú.

Tại các thửa đất số 331, 345, 355, 365, 347, 354, tờ bản đồ số 14 xã PH, huyện CC hiện trạng thực tế là đất trống, trên đất có trồng tràm và cây tạp.

Theo kết quả xác minh tại Công an Phường 15, quận TB ngày 14/11/2018 thì có Công ty TNHH T GYM HNđang hoạt động, có 04 nhân khẩu tạm trú là Bế VM, Huỳnh VT, Hồ Thị TT, Phạm VD.

[10] Điều 1 của Hợp đồng thế chấp số 02.042.2013.0220 ngày 25/10/2013 và Hợp đồng thế chấp số 01.042.2013.0116 ngày 29/6/2013 các bên thỏa thuận: *bên thế chấp đồng ý đem tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của mình nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bên vay liên quan đến hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000270 ngày 29/6/2013; phụ lục hợp đồng số 01 ngày 25/10/2013, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/10/2013 và các hợp đồng tín dụng khác giữa bên thế chấp và bên vay được ký kết trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 29/6/2013*.

Hợp đồng tín dụng số 038/042/13/0000270 ngày 29/6/2013 và các phụ lục hợp đồng các bên đã tất toán, sau đó các bên ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ngày 01/10/2014 và được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp nêu trên là bảo đảm trong thời hạn của hợp đồng.

[11] Theo mục 8.1.1 Điều 8 Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2013.0220 ngày 25/10/2013 và Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 01.042.2013.0116 ngày 29/6/2013 các bên thỏa thuận các trường hợp xử lý tài sản thế chấp như sau: *khi đến hạn mà bên vay và/hoặc bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đủ hoặc vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 1 hợp đồng này*.

[12] Điểm e khoản 1 Điều 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định: *" Khi đến hạn trả nợ mà khách hàng không trả nợ, nếu các bên không có thoả thuận khác, thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý tài sản bảo đảm vốn vay theo sự thoả thuận trong hợp đồng để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu người bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đối với trường hợp khách hàng được bảo lãnh vay vốn".*

[13] 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 tại thửa đất số 331, 345, 355, 365, 347, 354, tờ bản đồ số 14, xã PH, huyện CC, Thành phố HCM và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 938A TC, Phường 15, Quận TB, Thành phố HCM để thu hồi nợ được phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần MT đồng ý; đồng thời, Hợp đồng thế chấp nêu trên được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 10, Điều 23, Điều 43 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, nên hiệu lực pháp luật. Do đó, khi đến hạn thực hiện nghĩa vụ bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện thì xử lý tài sản bảo đảm trên theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí sơ thẩm: Công ty GFphải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 156.614.061 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội trên số tiền phải trả cho Vietcombank.

VCBkhông phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Vietcombank.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 318, 319, 323, 342, 343, 715, 716, 717, 719 và 721 Bộ luật dân sự năm 2005;

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

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 56 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và khoản 13 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Căn cứ vào các Điều 11, 13, 24 và 25 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng ban hành theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước;

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

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP NT VN.

1.1 Buộc Công ty Cp ĐT & PT GF có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP NT VN số tiền nợ vốn là 30.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 12.838.366.666 đồng và nợ lãi quá hạn tính đến ngày 23/7/2019 là 5.775.694.444. Tổng cộng: 48.614.061.110 đồng (Bốn mươi tám tỷ, sáu trăm mười bốn triệu, không trăm sáu mươi mốt ngàn, một trăm mười đồng)

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật dưới sự giám sát của cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày 24/7/2019 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cp ĐT & PT GF còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014 và các Giấy nhận nợ số 01 ngày 01/10/2014; Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/11/2014, Giấy nhận nợ số 03 ngày

25/11/2014 và Giấy nhận nợ số 04 ngày 05/12/2014 nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2 Sau khi Công ty Cp ĐT & PT GF thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi nêu trên cho Ngân hàng TMCP NT VN thì Ngân hàng TMCP NT VN có nghĩa vụ:

- Trả lại cho ông Trần MT bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 937988, số vào số cấp GCN: CH03498 do UBND Quận TB cấp ngày 03/05/2013 cho ông Trần MT.

- Trả lại cho ông Phạm TT và bà Nguyễn TM bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V431276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 397 QSDĐ/CQ do UBND huyện CC cấp ngày 22/07/2002 cho bà Nguyễn Thị Xuân Mai, đăng ký cập nhật biến động cho bà Nguyễn TM ngày 27/8/2013.

1.3 Trường hợp Công ty Cp ĐT & PT GF không thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP NT VN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thi hành án, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 938A TC, Phường 15, quận TB, Thành phố HCM tại thửa đất số 14, diện tích 186,94m^2, kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT, 05 tầng + lửng + sân thượng (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 937988, số vào số cấp GCN: CH03498 do UBND Quận TB cấp ngày 03/05/2013 cho ông Trần MT) theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 01.042.2013.0116 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 29/06/2013, số công chứng: 4372/HĐ-TC, Quyển số 01/2013 và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận TB ngày 01/7/2013; Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 22.000.000.00 đồng và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014 (tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 73,33% số tiền nợ).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 331, 345, 355, 365, 347, 354, tờ bản đồ số 14, diện tích 18,153m^2, mục đích sử dụng đất; đất vườn, thời hạn sử dụng: năm 2052 tại xã PH, huyện CC, Thành phố HCM (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V431276, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 397 QSDĐ/CQ do UBND huyện CC cấp ngày 22/07/2002 cho bà Nguyễn Thị Xuân Mai, đăng ký cập nhật biến động cho bà Nguyễn TM ngày 27/8/2013), theo Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất số 02.042.2013.0220 được Văn phòng Công chứng Quận 9 chứng nhận ngày 25/10/2013, số công chứng: 7995/HĐ-TC, quyển số 02/2013 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện CC ngày 28/10/2013. Tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc 8.000.000.00 đồng và tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí phát sinh liên quan, theo một phần của hợp đồng tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 038/042/14/0000269 ký ngày 01/10/2014 (tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 26,67% số tiền nợ).

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cp ĐT & PT GF phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 156.614.061 đồng.

Ngân hàng TMCP NT VN không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn lại cho Ngân hàng TMCP NT VN số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 75.421.406 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0023375 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố HCM.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Các 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Tòa án nhân dân Thành phố HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phượng