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

Bản án số: 770/2024/DS–ST
Ngày: 27-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mộng Tuyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trương Thị Hồng Phương.

2. Bà Trần Thị Mai Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 388/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 476/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam, địa chỉ trụ sở chính: Số C Phố T, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Số B H, Phường L, quận H, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hà Bảo T, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số C đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số: 05/GUQ-SGB ngày 25/01/2024). (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm Uy M, sinh năm 1976, địa chỉ: Số A đường H, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện bị đơn Lâm Uy M đang thụ án tại Trại giam M1. (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/3/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có ông Nguyễn Hà Bảo T đại diện trình bày:

Ngày 27/01/2022, ông Lâm Uy M và Ngân hàng TMCP S (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN, cụ thể như sau: Số tiền cho vay: 12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 10,5%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần cho từng Giấy nhận nợ tương ứng của Hợp đồng tín dụng kể từ ngày bắt đầu thời hạn vay của từng Giấy nhận nợ, đã được giải ngân theo Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022.

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng này, ông Lâm Uy M đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 013/HĐBĐ-2022 ngày 27/01/2022 đã được Văn phòng C chứng nhận thế chấp cho Ngân hàng ngày 27/01/2022, số công chứng: 1728 và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ - tỉnh Đồng Nai chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 27/01/2022 để thế chấp tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DD 922148, số vào sổ cấp GCN: CS 04596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M;

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DA 258853, số vào sổ cấp GCN: CS 01317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 14/10/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M.

Kể từ tháng 10/2022 cho đến nay ông Lâm Uy M đã không thanh toán nợ lãi phát sinh hàng tháng và nợ gốc đến hạn cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần gọi điện thoại, gửi thông báo nợ quá hạn, mời lên Ngân hàng làm việc... yêu cầu ông M thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay nhưng ông M vẫn không có thiện chí và bất hợp tác trong việc trả nợ vay cho Ngân hàng, ông M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng theo các thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên.

Ngày 31/10/2023, Ngân hàng TMCP S ký kết Hợp đồng mua bán nợ số: 798/2023/MBN.VAMC-SGB với Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Theo thỏa thuận, Ngân hàng TMCP S đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022.

Sau khi nhận giải ngân số tiền vay cho đến ngày Ngân hàng TMCP S ký kết Hợp đồng mua bán nợ nêu trên, ông Lâm Uy M đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền lãi là: 830.226.823 (Tám trăm ba mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm hai mươi ba) đồng.

Do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam khởi kiện yêu cầu: Ông Lâm Uy M phải trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm tính tới ngày 27/8/2024 tổng số tiền là: 15.243.647.655 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là:

12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn chưa thanh toán: 397.093.725 (Ba trăm chín mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng (Tạm tính từ ngày 27/9/2022 đến ngày 30/01/2023), lãi chậm trả đối với nợ lãi: 67.649.820 (Sáu mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm hai mươi) đồng (Tạm tính từ ngày 26/10/2022 đến ngày 27/08/2024), lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 2.778.904.110 (Hai tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu chín trăm lẻ bốn ngàn một trăm mười) đồng (Tạm tính từ ngày 31/01/2023 đến ngày 27/8/2024). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu ông Lâm Uy M phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký từ ngày 28/8/2024 cho đến khi ông Lâm Uy M thanh toán hết nợ vay cho nguyên đơn.

Trường hợp ông Lâm Uy M không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để trả nợ cho nguyên đơn. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên vẫn không đủ thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn và lãi chậm trả, chi phí phát mãi tài sản, thì ông Lâm Uy M phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho nguyên đơn theo các điều khoản quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ cho đến khi trả hết nợ vay cho nguyên đơn.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Lâm Uy M hoàn trả.

Tại Bản tự khai ngày 15/8/2024, bị đơn ông Lâm Uy M trình bày: Ông có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và có thế chấp tài sản tại huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Đối với yêu cầu trả nợ ông hoàn trả trong thời gian 01 năm đến tháng 8/2025. Nếu không trả thì Ngân hàng và Tòa án thực hiện theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày không đồng ý yêu cầu về thời gian trả nợ của bị đơn và vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lâm Uy M trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ tính đến ngày 27/8/2024 là: 15.243.647.655 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi lăm đồng). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông M còn phải tiếp tục chịu tiền lãi quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 28/8/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ trên cho nguyên đơn. Trường hợp ông M không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản bảo đảm thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên thì ông Lâm Uy M có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho nguyên đơn cho đến khi hết nợ.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ bị đơn ông Lâm Uy M tham gia phiên tòa nhưng ông M hiện đang thụ án tại Trại giam M1 và có đơn xin vắng mặt. Tại Bản tự khai ngày 15/8/2024, bị đơn ông Lâm Uy M trình bày: Ông có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và có thế chấp tài sản tại huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Đối với yêu cầu trả nợ trong thời gian 01 năm đến tháng 8/2025. Nếu không trả thì Ngân hàng và Tòa án thực hiện theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành theo quy định tại các Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập được đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam về việc yêu cầu bị đơn ông Lâm Uy M phải thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022 và Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022 số tiền còn nợ tính đến ngày 27/8/2024 là: 15.243.647.655 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi lăm) đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ ngày 28/8/2024, ông M tiếp tục chịu lãi phát sinh theo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông M không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền còn nợ thì nguyên đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 013/HĐBĐ-2022 ngày 27/01/2022 tại Văn phòng C - tỉnh Đồng Nai thế chấp các tài sản tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Trường hợp số tiền bán tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông M có trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại cho nguyên đơn.

Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngay khi ông Lâm Uy M đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên.

Về án phí sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam khởi kiện bị đơn ông Lâm Uy M về việc yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc và nợ lãi phát sinh còn thiếu cho nguyên đơn. Đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Lâm Uy M vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Lâm Uy M.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022 và Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022 đã đủ cơ sở xác định ông Lâm Uy M được Ngân hàng TMCP S cấp tín dụng với số tiền vay là: 12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng; Mục đích sử dụng vốn vay: Hoàn tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất: 10,5%/năm, lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần cho từng Giấy nhận nợ tương ứng của Hợp đồng tín dụng kể từ ngày bắt đầu thời hạn vay của từng Giấy nhận nợ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, bị đơn đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số: 013/HĐBĐ-2022 ngày 27/01/2022 tại Văn phòng C - tỉnh Đồng Nai thế chấp tài sản sau:

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DD 922148, số vào sổ cấp GCN: CS 04596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M;

+ Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DA 258853, số vào sổ cấp GCN: CS 01317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 14/10/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho ông Lâm Uy M đầy đủ số tiền theo Hợp đồng tín dụng đã ký kèm theo Giấy nhận nợ thể hiện trong hồ sơ. Ông M đã thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền lãi theo khoản vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên là: 830.226.823 (Tám trăm ba mươi triệu hai trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm hai mươi ba) đồng. Từ tháng 10/2022 đến nay, ông Lâm Uy M đã không thanh toán nợ lãi phát sinh hàng tháng và nợ gốc đến hạn cho Ngân hàng. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở, gửi Thông báo nhắc nợ quá hạn nhiều lần và tạo điều kiện để ông M trả nợ nhưng đến nay ông M vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn. Do ông M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn.

Ngày 31/10/2023, Ngân hàng TMCP S ký kết Hợp đồng mua bán nợ số: 798/2023/MBN.VAMC-SGB với Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam (Tên viết tắt: Công ty Q (VAMC)). Theo thỏa thuận, Ngân hàng TMCP S đã chuyển nhượng cho Công ty Q khoản nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022. Sau khi hợp đồng mua bán nợ được ký kết, Công ty Q có toàn quyền thu hồi khoản nợ theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký kết và theo quy định của pháp luật.

Do ông M vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty Q khởi kiện yêu cầu: Ông Lâm Uy M phải trả cho Công ty Q số tiền tạm tính tới ngày 27/8/2024 là: 15.243.647.655 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi lăm đồng). Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ ngày 28/8/2024 ông M còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh của

khoản vay nêu trên cho nguyên đơn đến khi trả dứt nợ.

Trường hợp ông M không trả được nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp tại Hợp đồng thế chấp tài sản số: 013/HĐBĐ-2022 ngày 27/01/2022.

Yêu cầu ông M phải chịu tất cả các khoản phí liên quan đến vụ án. Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn yêu cầu ông M phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết số tiền còn lại.

Xét thấy, tại bản tự khai ngày 15/8/2024 bị đơn xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng và có thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay. Tuy nhiên, do hoàn cảnh hiện tại của bị đơn nên bị đơn yêu cầu được trả nợ trong thời gian 01 năm đến tháng 8/2025. Nếu không trả thì bị đơn đồng ý để Ngân hàng và Tòa án thực hiện theo quy định pháp luật. Mặt khác, căn cứ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ các bên thỏa thuận vay dưới hình thức cho vay từng lần theo từng Giấy nhận nợ. Căn cứ Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022 thì thời hạn cho vay là 12 tháng (Từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2023). Nay khoản nợ gốc đã đến hạn nhưng ông M vẫn chưa thanh toán. Đồng thời, ông M thường xuyên chậm thanh toán tiền lãi vay hàng tháng, mặc dù nguyên đơn nhiều lần nhắc nhở nhưng ông M vẫn không trả nợ vay cho nguyên đơn. Việc ông Lâm Uy M vi phạm nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Lâm Uy M phải trả số tiền trên là có căn cứ.

Về lãi suất: Xét thấy, việc tính lãi theo chi tiết thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022 và Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022 do nguyên đơn cung cấp là đúng với thỏa thuận mà hai bên đã ký và phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả nợ lãi tạm tính đến ngày 27/8/2024 là: 3.243.647.655 (Ba tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi lăm) đồng, cụ thể như sau: Nợ lãi trong hạn chưa thanh toán: 397.093.725 (Ba trăm chín mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng (Tạm tính từ ngày 27/9/2022 đến ngày 30/01/2023), lãi chậm trả đối với nợ lãi: 67.649.820 (Sáu mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm hai mươi) đồng (Tạm tính từ ngày 26/10/2022 đến ngày 27/08/2024), lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 2.778.904.110 (Hai tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu chín trăm lẻ bốn ngàn một trăm mười) đồng (Tạm tính từ ngày 31/01/2023 đến ngày 27/8/2024) và kể từ ngày 28/8/2024, ông M phải tiếp tục thanh toán toàn bộ lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản vay là có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng thế chấp tài sản số: 013/HĐBĐ-2022 ngày 27/01/2022, ông M thế chấp các tài sản sau để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thế chấp nêu trên:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.642,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DD 922148, số vào sổ cấp GCN: CS 04596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp

ngày 21/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M;

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích là: 15.260m^2 tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai tờ bản đồ số 19, gồm các thửa: thửa đất số 3 với diện tích là 1136,3m^2, thửa đất số 18 với diện tích là 1371,1m^2, thửa đất số 328 với diện tích là 2309,5m^2 và thửa đất số 329 với diện tích là 10443,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DA 258853, số vào sổ cấp GCN: CS 01317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 14/10/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/6/2024 đối với các tài sản xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, Hội đồng ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp như sau: Tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ, phần đất trên là đất trống, không có công trình xây dựng.

Xét việc ký kết Hợp đồng tín dụng kèm theo Giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đều được người có thẩm quyền của các bên ký trên cơ sở tự nguyện, có mục đích và nội dung không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật nên Hợp đồng thế chấp trên và các tài liệu, chứng cứ kèm theo là hợp pháp. Do đó, các thỏa thuận trong hợp đồng phát sinh hiệu lực và các bên phải có nghĩa vụ thực hiện.

Như vậy, trường hợp bị đơn ông Lâm Uy M không thanh toán hoặc thanh toán không đúng, không đầy đủ nợ cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Nếu tài sản bảo đảm không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì ông M tiếp tục phải có nghĩa vụ trả hết số tiền còn lại.

Trường hợp ông Lâm Uy M thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi và chi phí tố tụng khác cho nguyên đơn, nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng khác: Chi chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Lâm Uy M có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

[5]. Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 123.243.648 (Một trăm hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi tám) đồng.

H lại cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 61.154.836 (Sáu mươi mốt triệu một trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm ba mươi sáu) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 280, 298, 317, 322, 323, 401 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 16 Điều 4, khoản 2 Điều 91, Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

- Căn cứ Nghị quyết số 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;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam:

Buộc ông Lâm Uy M có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tính đến ngày 27/8/2024 là: 15.243.647.655 đồng (Mười lăm tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi lăm đồng), trong đó: Nợ gốc là: 12.000.000.000 (Mười hai tỷ) đồng, nợ lãi trong hạn chưa thanh toán: 397.093.725 (Ba trăm chín mươi bảy triệu không trăm chín mươi ba ngàn bảy trăm hai mươi lăm) đồng (Tạm tính từ ngày 27/9/2022 đến ngày 30/01/2023), lãi chậm trả đối với nợ lãi: 67.649.820 (Sáu mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm hai mươi) đồng (Tạm tính từ ngày 26/10/2022 đến ngày 27/08/2024), lãi chậm trả đối với nợ gốc quá hạn: 2.778.904.110 (Hai tỷ bảy trăm bảy mươi tám triệu chín trăm lẻ bốn ngàn một trăm mười) đồng (Tạm tính từ ngày 31/01/2023 đến ngày 27/8/2024). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Lâm Uy M không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, thửa đất số 344, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.642,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DD 922148, số vào sổ cấp GCN: CS 04596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M;

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích là: 15.260m^2 tọa lạc tại địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai tờ bản đồ số 19, gồm các thửa: thửa đất số 3 với diện tích là 1136,3m^2, thửa đất số 18 với diện tích là 1371,1m^2, thửa đất số 328 với diện tích là 2309,5m^2 và thửa đất số 329 với diện tích là 10443,1m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DA 258853, số vào sổ cấp GCN: CS 01317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 14/10/2021 chuyển nhượng cho ông Lâm Uy M.

Trường hợp tài sản bảo đảm không đủ thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên thì ông Lâm Uy M có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam cho đến khi hết nợ.

Kể từ ngày 28/8/2024 cho đến ngày thanh toán hết nợ cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam, 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 theo Hợp đồng tín dụng số: 0012013/2022/HĐTDTL-CN ngày 27/01/2022 và Giấy nhận nợ số: 01/GNN-0012013/2022 ngày 27/01/2022.

Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam có nghĩa vụ hoàn trả bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DD 922148, số vào sổ cấp GCN: CS 04596 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/12/2021, cập nhật thay đổi ngày 27/12/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành GCN: DA 258853, số vào sổ cấp GCN: CS 01317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2021, cập nhật thay đổi ngày 14/10/2021 ngay khi ông Lâm Uy M đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ nêu trên.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông Lâm Uy M có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là: 123.243.648 (Một trăm hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi ba ngàn sáu trăm bốn mươi tám) đồng do bị đơn ông Lâm Uy M chịu.

- H lại cho Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 61.154.836 (Sáu mươi mốt triệu một trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm ba mươi sáu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số: 0013419 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về quyền kháng cáo: Công ty TNHH MTV Q của các tổ chức tín dụng Việt Nam được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lâm Uy M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Mộng Tuyền