TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **Thành phố Hồ Chí Minh**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2018/KDTM -ST
Ngày: 06-3-2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Kim Hoàng

Bà Võ Ngọc Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quí – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dịu Thùy – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số*:* 07/2016/TLST- KDTM ngày 21 tháng 3 năm 2016 về " Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2018/QĐXXST- KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2018/QĐST-HPT ngày 06 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ; địa chỉ: số 35 đường V, quận K, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: 85 đường X, phường L, Quận A, TP. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Bà Nguyễn Thị Tuyết H; sinh năm: 1975; địa chỉ: 163 đường L, Phường A, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số: 34/QUQ-QLRR ngày 19/01/2016) (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Quan Ngọc T; sinh năm: 1977– Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L; địa chỉ: 25A đường G, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

1/ Ông Quan Diên N – Sinh năm: 1962

2/ Bà Lý Tú A – Sinh năm: 1964

Cùng địa chỉ: 152/44 đường Q, Phường C, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3/ Ông Nguyễn Văn C; sinh năm: 1970

4/ Bà Trần Thị P; sinh năm: 1978

5/ Bà Nguyễn Minh N; sinh năm: 1997

6/ Trẻ Nguyễn Minh H – Sinh năm: 2007

7/ Trẻ Nguyễn Minh A – Sinh năm: 2009

Cùng cư trú tại: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật cho trẻ Nguyễn Minh H và trẻ Nguyễn Minh A là ông Nguyễn Văn C; sinh năm: 1970; cư trú tại: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (ông C vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Hữu Thiên A; sinh năm: 1971; cư trú tại: C11.09, lô C, Chung cư M, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Minh N (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 11 năm 2016) (vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Minh K; sinh năm: 2000; cư trú tại: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2016, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng Đ) do bà Nguyễn Thị Tuyết H đại diện theo ủy quyền trình bày: Do nhu cầu cần bổ sung vốn lưu động nên Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L do ông Quan Ngọc T là chủ doanh nghiệp có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh T để vay vốn, cụ thể như sau:

- Ngày 06/6/2012 ông Quan Ngọc T- chủ DNTN Thương mại L có ký hợp đồng tín dụng hạn mức số: 47/2012/HĐ ngày 06/6/2012 và hợp đồng tín dụng hạn mức số 54/2013/HĐ ngày 12/6/2013 với nội dung Ngân hàng Đ đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho ông Quan Ngọc T- chủ DNTN Thương mại L với hạn mức là 20.000.000.000đ (Hai mươi tỷ đồng), thời hạn rút vốn là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể.

Để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng của ông Quan Ngọc T- chủ DNTN Thương mại L thì ông Quan Diên N và bà Lý Tú A có ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – chi nhánh T để thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 438227, số vào sổ cấp GCN: CH 06807 do Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/11/2010.

Ngân hàng Đ đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T vay theo 06 khế ước nhận nợ như sau:

- Khế ước 1: Ngày 12/3/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay từ ngày 12/3/2013 đến 12/8/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001394.4

- Khế ước 2: Ngày 25/5/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng), thời hạn vay từ ngày 25/5/2013 đến 25/10/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001682.2

- Khế ước 3: Ngày 28/5/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng), thời hạn vay từ ngày 28/5/2013 đến 28/10/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001696.5

- Khế ước 4: Ngày 28/5/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn vay từ ngày 28/5/2013 đến 28/10/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001697.4

- Khế ước 5: Ngày 05/6/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng), thời hạn vay từ ngày 05/6/2013 đến 05/11/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001734.8

- Khế ước 6: Ngày 12/6/2013 Ngân hàng đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vay số tiền: 4.100.000.000đ (Bốn tỷ một trăm triệu đồng), thời hạn vay từ ngày 12/6/2013 đến 12/11/2013 theo khế ước số: 168.82.00.001784.3

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Quan Ngọc T mới chỉ thanh toán được được Ngân hàng Đ phần vốn vay của khế ước 1 với số tiền là: 185.000.000đ (một trăm tám mươi lăm triệu đồng) và một phần vốn vay của khế ước 6 với số tiền vốn là: 3.650.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Như vậy, tính đến hiện nay thì ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L còn nợ Ngân hàng Đ với tổng số tiền vốn vay là: 12.465.000.000đ (Mười hai tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng). Đồng thời ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L cũng không thực hiện việc trả nợ vốn và lãi đúng hạn mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần gia hạn thời gian trả nợ nhưng ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L vẫn không trả vốn và lãi cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu ông Quan Ngọc T – Chủ doanh nghiệp tư nhân Thương mại L thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền vốn vay còn nợ là 12.465.000.000đ (Mười hai tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi tính đến ngày 06/3/2018, gồm lãi trong hạn là 6.476.777.636đ (Sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng), lãi quá hạn là: 1.195.618.125đ (Một tỷ một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm mười tám ngàn, một trăm hai mươi lăm đồng). Tổng cộng vốn và lãi là: 20.137.395.761đ (Hai mươi tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt đồng). Yêu cầu ông quan Ngọc T thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Quan Ngọc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L không thanh toán hết số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 106 đường L, phường M, Quận G, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD438227, số vào sổ GCN là CH06807 do UBND Quận G cấp ngày 25/11/2010 thuộc quyền sở hữu của ông Quan Diên N và bà Lý Tú A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012.

Đồng thời yêu cầu ông Quan Ngọc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L tiếp tục trả lãi phát sinh cho Ngân hàng theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong hết các khoản nợ cho Ngân hàng.

- Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 28/12/2017 Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C; bà Trần Thị P; bà Nguyễn Minh N do ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền tình bày:

Trước đây nhà và đất tại địa chỉ 106 đường L, Phường M, Quận G, TP.HCM thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P. Sau đó do cần tiền ông Nguyễn Văn C có nhờ bà Lý Tú A có làm thủ tục vay tiền ngân hàng. Lúc đó, bà Lý Tú A có đưa cho ông C một số tiền (không rõ là bao nhiêu). Ông C và bà A có thỏa thuận là ông C sẽ ủy quyền cho bà Mai Thị Yến T để làm giấy tờ căn nhà 106 đường L (bà Yến T là người quen của bà Lý Tú A) và sau khi làm giấy tờ nhà xong thì bà Yến T sẽ được toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 106 đường L, Phường M, Quận G, TP.HCM cho bà Lý Tú A để bà Lý Tú A đi vay ngân hàng cho ông C.

Ngày 15/10/2010, ông C, bà P có ra Phòng công chứng G – Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng ủy quyền với bà Mai Thị Yến T với nội dung là ủy quyền cho bà Yến T làm hồ sơ hợp thức hóa căn nhà 106 đường L và sau khi hoàn tất thủ tục được cấp giấy chứng nhận đối với căn nhà trên thì bà Yến T được quyền thay mặt cho ông C và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 106 đường L nêu trên cho bà Lý Tú A. Ngày 25/11/2010, ông C và bà P đã được Ủy ban nhân dân Quận G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD438227, số vào sổ GCN là CH06807. Sau khi ra được giấy chứng nhận đối với căn nhà 106 đường L, phường M, quận G thì bà Mai Thị Yến T đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 106 đường L, phường M, Quận G cho bà Lý Tú A. Tuy nhiên, ông C và bà P không biết bà Yến T và bà Lý Tú A đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào thời gian nào.

Ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P và bà Nguyễn Minh N trước giờ vẫn sinh sống tại nhà số 106 đường L, Phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không biết gì về việc ông Quan Diên N và bà Lý Tú A đã thế chấp nhà, đất tại địa chỉ 106 đường L, Phường M, Quận G để bảo lãnh cho ông Quan Ngọc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L vay tiền tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T và cũng trong thời gian sống tại 106 đường L, Phường M, Quận G gia đình ông C, bà P cũng không thấy Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T xuống đây thẩm định

hiện trạng nhà đất để đảm bảo cho khoản vay của ông Quan Ngọc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L.

Trong thời gian ông C và bà P sống tại nhà đất 106 đường L có sửa chữa, xây dựng lại toàn bộ phần tài sản gắn liền với đất để kinh doanh quán cà phê. Tuy nhiên, đến nay ông C và bà P cũng không có yêu cầu gì về việc hoàn trả lại chi phí cho việc sữa chữa này. Mặc dù, Tòa án và Trung tâm đo đạc bản đồ đã nhiều lần xuống nhà đất 106 đường L để tiến hành đo vẽ hiện trạng nhà thì ông C, bà P có biết việc này nhưng ông C, bà P không đồng ý mở cửa cho Tòa án và Trung tâm đo đạc bản đồ vào đo vẽ và định giá tài sản.

Nay Ngân hàng TMCP Đ khởi kiện yêu cầu ông Quan Ngọc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L thanh toán nợ cho Ngân hàng thì ông đại diện cho ông Nguyễn Văn C (ông C đồng thời là người đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Minh K, trẻ Nguyễn Minh H, trẻ Nguyễn Minh A), bà Trần Thị P, bà Nguyễn Minh N thì ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng, ông Quan Ngọc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L, ông Quan Diên N, bà Lý Tú A đã ký kết để giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong hợp đồng thế chấp mà Ngân hàng đã ký kết với ông Quan Diên N và bà Lý Tú A đã thế chấp gì thì ông C, bà P đồng ý cho phát mãi cái đó.

Ông đại diện cho ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Minh N không có yêu cầu tranh chấp gì về hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P với bà Mai Thị Yến T ký ngày 15/10/2010 tại Phòng Công chứng G và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Yến T (đại diện cho ông C, bà P) với và Lý Tú A. Tuy nhiên đề nghị Tòa án triệu tập bà Mai Thị Yến T vào tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ việc bà Yến T chưa giao số tiền 8.000.000.000 đồng cho ông C, bà P từ việc chuyển nhượng căn nhà 106 đường L, phường M, Quận G cho ông Quan Diên N và bà Lý Tú A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy ông Quan Ngọc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại L đã ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Đ để vay vốn kinh doanh, số tiền vay được thể hiện qua 06 khế ước nhận nợ mà Ngân hàng đã cung cấp. Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L là nhà, đất tại địa chỉ: 106 đường L, phường M, Quận G, TP. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Quan Diên N và bà Lý Tú A. Do ông Quan Ngọc T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng Đ vì vậy Ngân hàng Đ khởi kiện yêu cầu ông Quan Ngọc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại L phải thanh toán số tiền vốn vay và lãi còn thiếu tính đến ngày 06/3/2018 là: 20.137.395.761đ (Hai mươi tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu

mươi mốt đồng). Trong trường hợp ông Quan Ngọc T không thanh toán nợ cho Ngân hàng đề nghị cho phát mãi toàn bộ tài sản đã thế chấp. Yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ là hoàn toàn có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:**

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ khởi kiện yêu cầu ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng hạn mức số: 47/2012/HĐ ngày 06/6/2012, hợp đồng tín dụng hạn mức số 54/2013/HĐ ngày 12/6/2013 và các khế ước nhận nợ. Mục đích ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L vay tiền là bổ sung vốn kinh doanh. Như vậy, đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

Bị đơn ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là: ông Quan Diên N; bà Lý Tú A; ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P, bà Nguyễn Minh N; ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo pháp luật cho hai trẻ Nguyễn Minh H, trẻ Nguyễn Minh A; ông Nguyễn Minh K đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng tại phiên tòa lần thứ hai vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét hợp đồng tín dụng hạn mức số 47/2012/HĐ ngày 06/6/2012, hợp đồng tín dụng hạn mức số 54/2013/HĐ ngày 12/6/2013 và các khế ước nhận nợ:

Căn cứ hợp đồng tín dụng hạn mức số 47/2012/HĐ ngày 06/6/2012, hợp đồng tín dụng hạn mức số 54/2013/HĐ ngày 12/6/2013 và 06 giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh T với ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L. Hội đồng xét xử nhận thấy, Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân cho ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L vay tổng số tiền là 16.300.000.000đ (Mười sáu tỷ ba trăm triệu đồng), thời hạn vay và lãi suất cho vay đã được quy định cụ thể trong từng hợp đồng tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay thì ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L mới chỉ thanh toán được cho Ngân hàng TMCP Đ phần vốn vay của khế ước 1 với số tiền là: 185.000.000đ (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng) và một phần vốn vay của khế ước 6 với số tiền vốn là: 3.650.000.000đ (Ba tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay còn thiếu là: 12.465.000.000đ (Mười hai tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 6.476.777.636đ (Sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm ba mươi sáu đồng),

lãi quá hạn là: 1.195.618.125đ (Một tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm mười tám ngàn, một trăm hai mươi lăm đồng). Tổng cộng vốn và lãi là: 20.137.395.761đ (Hai mươi tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L có nghĩa vụ thanh toán số tiền vốn và lãi là: 20.137.395.761đ (Hai mươi tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt đồng) làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 (theo Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/20196 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao)

[3] Xét hợp đồng thế chấp:

Hội đồng xét xử xét thấy, tại hợp đồng thế chấp bất động sản số: 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 được ký kết giữa Ngân hàng (bên nhận thế chấp), Ông Quan Diên N, bà Lý Tú A (bên thế chấp) và bên vay ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Tại hợp đồng thế chấp bất động sản số: 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 thể hiện tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), diện tích: 584,4m^2 địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất là nhà ở: có diện tích xây dựng là: 85m^2, diện tích sàn : 85m^2, kết cấu nhà: tường gạch, mái tôn, số tầng: 01

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2016 Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã nhận thấy: phần diện tích đất không thay đổi so với giấy chủ quyền. Tuy nhiên, về phần tài sản gắn liền với đất là nhà ở thì không còn tồn tại căn nhà có diện tích 85m^2, kết cấu tường gạch, mái tôn nữa. Kết cấu hiện tại là toàn bộ diện tích đất 584,4m^2 đã được sửa chữa, xây dựng lại với kết cấu là cột gạch, tường gạch, mái ngói, đà sắt, có xây dựng thêm 01 toilet và đúc sàn bê tông được sửa chữa thành quán cà phê hiện do ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P đang kinh doanh

Theo ông Nguyễn Văn C trình bày thì nhà, đất 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh trước đây có nguồn gốc là của ông nên từ năm 2003 thì ông đã phá bỏ căn nhà có diện tích 85m^2 và xây dựng, sửa chữa lại nhiều lần như hiện trạng hiện nay để kinh doanh quán cà phê. Người đại diện theo ủy

quyền của Ngân hàng TMCP Đ là bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày cũng thừa nhận tại thời điểm năm 2012 khi Ngân hàng nhận tài sản thế chấp nhà, đất tại địa chỉ: 106 đường L, phường M, Quận G thì diện tích đất không thay đổi nhưng hiện trạng tài sản gắn liền với đất đã có sự thay đổi, không còn hiện hữu căn nhà 85m^2 mà đã có hiện trạng như hiện nay. Tuy nhiên, trên hợp đồng thế chấp vẫn thể hiện tài sản gắn liền với đất là nhà ở có diện tích 85m^2, kết cấu tường gạch, mái tôn, số tầng: 01 là ghi theo giấy chủ quyền.

Do hiện trạng tài sản gắn liền với đất đã có sự thay đổi so với giấy chủ quyền. Vì vậy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ Thành phố tiến hành đo vẽ, lập bản đồ hiện trạng vị trí đối với phần xây dựng trên đất tại địa chỉ thửa đất số 106 đường L, phường M, Quận G làm cơ sở cho việc định giá tài sản, giải quyết vụ án... Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P là những người đang trực tiếp quản lý tài sản nhà, đất. Ông Quan Diên N, bà Lý Tú A là chủ sở hữu tài sản đã không hợp tác trong việc đo vẽ nên không thực hiện được.

Tại công văn trả lời số 1416/QLĐT-XDCT ngày 26/7/2017 của Phòng Quản lý đô thị Quận G và công văn số 910/UBND ngày 17/7/2017 của Ủy ban nhân dân Phường M, Quận G thì tại địa chỉ nhà, đất số 106 đường L, phường M, Quận G các cơ quan chức năng đều không nhận được hồ sơ xin phép, xây dựng sửa chữa nhà tại địa chỉ trên

Hội đồng xét xử xét thấy, tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp bất động sản số: 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 quy định: " Trường hợp bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thì phần tài sản tăng thêm do đầu tư cũng thuộc tài sản thế chấp… Trường hợp tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp theo Điều 9 hợp đồng này, hai bên vẫn chưa tiến hành việc định giá lại thì Ngân hàng vẫn được xử lý tài sản thế chấp bao gồm cả phần giá trị đã được đầu tư"

Như đã nêu ở phần trên thì tài sản gắn liền với đất hiện nay không phải là nhà kiên cố mà chỉ được xây dựng lại với kết cấu là cột gạch, tường gạch, mái ngói, đà sắt, có xây dựng thêm 01 toilet và đúc sàn bê tông để phục vụ cho việc kinh doanh quán cà phê. Ông Nguyễn Văn C cho rằng ông là người bỏ ra toàn bộ chi phí cho việc xây dựng này nhưng ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P không cung cấp cho Tòa án chứng cứ nào để chứng minh ông bà là người đã bỏ ra toàn bộ chi phí xây dựng phần tài sản trên thửa đất số 13 mà ông Quan Diên N và bà Lý Tú A đã thế chấp cho Ngân hàng. Đồng thời ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hoàn trả lại chi phí mà ông bà đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng phần tài sản trên đất.

Chủ sở hữu tài sản nhà, đất tại địa chỉ 106 đường L, Phường M, Quận G là ông Quan Diên N và bà Lý Tú A thì không tham gia tố tụng mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng yêu cầu đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng ông Quan Diên N và bà Lý Tú A đều vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản nào gửi cho Tòa án trình bày ý kiến đối với tài sản đã thế chấp. Tòa án không thể tiến hành đo vẽ, định giá được đối với phần xây dựng, sửa chữa trên đất.

Do ông Nguyễn Văn C và bà Trần Thị P không cung cấp chứng cứ chứng minh việc ông bà đã bỏ ra toàn bộ chi phí cho việc xây dựng phần tài sản trên đất tại địa chỉ: 106 đường L, phường M, Quận G và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hoàn trả lại chi phí mà ông bà đã bỏ ra để xây dựng, sửa chữa đối với phần tài sản trên đất. Do vậy, đối với phần chi phí xây dựng, sửa chữa trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), diện tích: 584,4m^2 địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, TP. HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD438227, số vào sổ GCN là CH06807 do UBND Quận G cấp ngày 25/11/2010 thuộc quyền sở hữu của ông Quan Diên N và bà Lý Tú A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Đ.

Đối với đề nghị của ông Vũ Hữu Thiên A là người đại diện theo ủy quyền cho ông Trần Văn C và bà Trần Thị P đề nghị Tòa án triệu tập bà Mai Thị Yến T vào tham gia tố tụng trong vụ án này để làm rõ việc bà Yến T chưa giao số tiền 8.000.000.000 đồng cho ông Trần Văn C và bà Trần Thị P từ việc chuyển nhượng căn nhà 106 đường L, phường M, Quận G cho ông Quan Diên N và bà Lý Tú A. Hội đồng xét xử xét thấy, bà Mai Thị Yến T là người được ông Trần Văn C và bà Trần Thị P ủy quyền thay mặt cho ông Trần Văn C và bà Trần Thị P đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất tại địa chỉ: 106 đường L, phường M , Quận G và được toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà, đất nêu trên cho bà Lý Tú A. Nay ông Trần Văn C và bà Trần Thị P cũng không có yêu cầu tranh chấp gì về hợp đồng ủy quyền giữa ông Trần Văn C và bà Trần Thị P với bà Mai Thị Yến T ký ngày 15/10/2010 tại Phòng Công chứng số 7 và hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị Yến T (đại diện cho ông Trần Văn C và bà Trần Thị P) với và Lý Tú A. Do vậy, trong vụ án này Tòa án không đưa bà Mai Thị Yến T vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] **Về án phí**: ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 112.000.000 đồng + 0,1% (20.137.395.761 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 128.137.395 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi lăm đồng)

Ngân hàng TMCP Đ không phải nộp án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 4, 319, 320, 323, 342, 343 Bộ luật dân sự 2005; Căn cứ Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/20196 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1/ Buộc ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền vốn vay còn thiếu là: 12.465.000.000đ (Mười hai tỷ bốn trăm sáu mươi lăm triệu đồng), tiền lãi trong hạn là 6.476.777.636đ (Sáu tỷ, bốn trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn, sáu trăm ba mươi sáu đồng), lãi quá hạn là: 1.195.618.125đ (Một tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm mười tám ngàn, một trăm hai mươi lăm đồng). Tổng cộng vốn và lãi đến ngày xét xử sơ thẩm (06/3/2018) là: 20.137.395.761đ (Hai mươi tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm chín mươi lăm ngàn, bảy trăm sáu mươi mốt đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay (ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L) 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.

3/ Khi ông Quan Ngọc T- Chủ Doanh nghiệp tư nhân thương mại L đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Quan Diên Nvà bà Lý Tú A các giấy tờ sau: bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD438227, số vào sổ GCN là CH06807 do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/11/2010; bản chính tờ khai lệ phí trước bạ ngày 09/01/2012; hợp đồng mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: 23641/HĐ-MBN ngày 09/12/2011, số công chứng: 23641, quyển số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD

4/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà ông Quan Ngọc T – chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có quyền yêu cầu

cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất và phần tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, TP. HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD438227, số vào sổ GCN là CH06807 do UBND Quận G cấp ngày 25/11/2010 thuộc quyền sở hữu của ông Quan Diên N và bà Lý Tú A theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 60/2012/HĐ ngày 21/6/2012 để Ngân hàng thu hồi nợ.

5/Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ thì ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Đ.

6/ Trong trường hợp ông Nguyễn Văn C, bà Trần Thị P có tranh chấp về chi phí mà ông bà đã bỏ ra để xây dựng, sửa chữa phần tài sản xây dựng trên thửa đất số 13, tờ bản đồ số: 25 (phường M), địa chỉ thửa đất: 106 đường L, phường M, Quận G, TP. HCM sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

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

- Ông Quan Ngọc T – chủ DNTN Thương mại L phải nộp án phí là : 128.137.395 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm ba mươi bảy ngàn ba trăm chín mươi lăm đồng)

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 62.190.000đ (Sáu mươi hai triệu một trăm chín mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003050 ngày 21/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

8/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

9/ Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Nhàn