TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 07/2020/KDTM-GĐT
Ngày: 10/3/2020
V/v: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường.

Các thẩm phán: Ông Phạm Hồng Phong.

Ông Tô Chánh Trung.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên.

Ngày 10/3/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án kinh doanh, thương mại về "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Ngân hàng NT.

Trụ sở: Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn C.

Địa chỉ: Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền số 4277/UQ-HCM.KHDN1 ngày 04/8/2016).

2. **Bị đơn**: Công ty NS.

Trụ sở: Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1952; chức vụ: Tổng giám đốc Công ty.

Địa chỉ: Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 19/10/2015).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị PM, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn A.

(Văn bản uỷ quyền được công chứng số 00017103, quyển số 05TP/CC-SCC- HĐGD ngày 27/5/2016 tại văn phòng công chứng Đầm Sen).

3.3. Bà Trần TP, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Ngô NK, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Công ty PMH

Địa chỉ: Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Lê HK- chức vụ: Nhân viên pháp vụ, (Văn bản uỷ quyền số 2612/PMH-PV.2015 ngày 31/10/2015 của Tổng giám đốc).

3.6. Ông Nguyễn HN, sinh năm 1990.

Tạm trú: Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Tôn Thất DL, sinh năm 1973.

Tạm trú: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Phan Thị N, sinh năm 1973.

Tạm trú: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Cháu Tôn Thất MN, sinh năm 2002.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thất DL và bà Phan Thị N.

3.10. Cháu Tôn Thất MP, sinh năm 2009.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Tôn Thất DL và bà Phan Thị N.

3.11. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1972.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.12. Bà Bùi TL, sinh năm 1973.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Cháu Nguyễn Thị TD, sinh năm 2004.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L và bà Bùi TL.

3.14. Cháu Nguyễn Thị D, sinh năm 2007.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L và bà Bùi TL.

3.15. Cháu Nguyễn Thị T, sinh năm 2009.

Tạm trú: quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L và bà Bùi TL.

3.16. Ông Nguyễn VN, sinh năm 1986.

Tạm trú: xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3.17. Bà Võ T A, sinh năm 1991.

Tạm trú: xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn có người đại diện là ông Nguyễn C trình bày:

- Ngân hàng NT (gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết 06 Hợp đồng tín dụng với Công ty NS cụ thể như sau:

1. Đối với Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngàv 08/01/2010 (đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011):

- Ngày 08/01/2010, Ngân hàng và Công ty NS ký Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH, với các chi tiết như sau:

+ Hạn mức cấp tín dụng: 90.000.000.000 đồng; bao gồm: hạn mức cho vay; hạn mức chiết khấu/ứng trước bộ chứng từ hàng xuất khẩu; hạn mức bảo lãnh; hạn mức phát hành thư tín dụng.

+ Mục đích sử dụng: Cho vay bổ sung vốn lưu động.

+ Thời hạn cấp tín dụng: 60 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực.

- Ngày 23/02/2011, Ngân hàng và Công ty NS ký Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH (đính kèm Hợp đồng tín dụng số 0013/ KH/10NH ngày 08/01/2010), với chi tiết hợp đồng tóm tắt cụ thể như sau:

+ Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 đồng.

+ Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, thanh toán các chi phí hoạt động kinh doanh.

+ Hiệu lực: Đến hết ngày 31/03/2012.

+ Thời hạn cho vay: được tính theo từng Giấy nhận nợ của từng lần rút vốn tối đa là 09 tháng kể từ ngày nhận nợ vay theo từng giấy nhận nợ.

+ Lãi suất cho vay: Áp dụng theo lãi suất cho vay ưu đãi thoả thuận tại thời điểm nhận nợ nhưng không thấp hơn mức sàn lãi suất cho vay ưu đãi của Ngân

hàng NT qui định từng thời kỳ. Lãi vay được tính kể từ ngày nhận nợ vay theo từng Giấy nhận nợ; Lãi suất nợ quá hạn: Nợ gốc quá hạn thì áp dụng lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay nêu trên.

Về tài sản bảo đảm: Để đảm bảo cho tất cả các nghĩa vụ thanh toán của Công ty NS đối với Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (Đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011) giữa Ngân hàng và bị đơn cũng như giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị PM, bà Trần TP, ông Ngô NK lần lượt ký kết 04 hợp đồng thế chấp tài sản cụ thể như sau:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 23/02/2011:

Ngày 23/02/2011, Ngân hàng và Công ty NS đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 18/01/2010 để thế chấp 03 tài sản đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng trên như sau:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại địa chỉ số 458B Nguyễn T, Phường 18, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất số: lô 16 - tờ 14 - khu G. Bằng khoán số: 286 "Sài gòn - khánh hội", Diện tích 2.935 m2. Giấy tờ pháp lý gồm: Giấy phép sử dụng đất số 38/GPCĐ-79 ngày 25/08/1979 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Giấy giao đất số 141/SNĐ ngày 24/10/1979 do Sở quản lý nhà đất cấp; Giấy phép xây dựng số 048/GPXD-79 do Sở xây dựng thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1979; Bản vẽ khu đất xây dựng kho chứa hàng ngày 27/06/1979 do Viện qui hoạch Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nhà máy chế biến Sacafa) của Công ty NS tọa lạc tại số Z, Quốc lộ 1K, phường X, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Vị trí: trọn thửa 776 (chiết từ thửa 319); Diện tích: 8.446 m2: Tờ bản đồ số: 01; Bộ địa chính: xã X, huyện Đ. Giấy tờ pháp lý: Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 194/QĐĐĐ ngày 03/3/1993 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh - Ban quản lý ruộng đất.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh D: Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 08; Diện tích: 21.219,1 m2; Diện tích sử dụng: 20.388.5 m^2.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 0008/NHNT ngày 18/01/2010.

Ngày 18/01/2010, ông Nguyễn Văn A cùng bà Nguyễn Thị PM và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0008/NHNT để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 274/35 Phạm B, Phường X, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM gồm các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3912/2002 do UBND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2002, Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 22/01/2003 với xác nhận của cơ quan thuế ngày 27/01/2003; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/01/2003; Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 18/01/2010, số công chứng: 000724. quyển số

OITP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp ngày 22/01/2010. Thời điểm tiếp nhận hồ sơ lúc 15h18 phút ngày 22/01/2010, số thứ tự: 666 theo chứng nhận của Phòng Tài nguyên và môi trường Quận B ngày 25/01/2010; sổ đăng ký giao dịch bảo đảm: Quyển số 2; số đăng ký 2010/0000666; số thứ tự ghi sổ: 278.

Ngày 18/01/2010, bà Trần TP và ông Ngô NK đã ký Hợp đồng thế chấp (Tài sản hình thành trong tương lai) số 0009/NHNT với Ngân hàng để thế chấp Tài sản hình thành trong tương lai là: Căn hộ số 4A3-4 khu phố S2, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; Lô đất số: Rl-2, khu phố S 2, Diện tích sử dụng riêng của căn hộ: 71,40m^2 (cả ban công riêng và công trình phụ, đo từ tim đường chung và mép ngoài tường riêng) thuộc sở hữu hợp pháp của ông Ngô NK và bà Trần TP bao gồm toàn bộ các quyền của các bên thế chấp được hưởng sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chủ quyền sở hữu hợp pháp từ Công PMH, theo Hợp đồng mua bán nhà số H313702- 2009/PMH/CN-R1 -2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP và các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) của tài sản này. Giấy tờ pháp lý gồm: Hợp đồng mua bán nhà số H313702-2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty Liên PMH và bà Trần TP, Công văn số 08- 10/PMH-NH ngày 15/01/2010 của Công ty PMH gửi Ngân hàng NT về việc chấp thuận để bà Phương thế chấp căn hộ cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay tín dụng. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 18/01/2010 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 18/01/2010, số công chứng: 000722, quyển số 01TP/CC-SCC/HDGD. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với phần chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) Quận Q ngày 29/01/2010, số 401.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0191/NHNT ngày 04/6/2012.

Ngày 04/6/2012, ông Nguyễn Văn A đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0191/NHNT ngày 04/6/2012 để thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 58/17C khu phố 4, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1408/2003 do UBND Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2003 số vào sổ cấp giấy MS: 70133094194 do bà Mai Thị O đứng tên và cập nhật tặng cho ông Nguyễn Văn A ngày 12/06/2006, Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 03/10/2003; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 09/10/2003, ngày 29/05/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ở số 6568/HĐ- TCN ngày 26/05/2006, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 ngày 26/05/2006, số công chứng: 6568, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD; Quyết định cấp đổi số nhà Uỷ ban nhân dân Quận Đ số 6765/QĐ-UB ngày 01/06/2004 thành số nhà mới là: 175/17 đường số 11, khu phố X, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0191/NHNT ngày 04/06/2012 đã được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Sài Gòn ngày 04/06/2012, số công chứng: 018936;

quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày lúc 14h30 ngày 06/06/2012, số thứ tự: 29513 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/06/2012.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần nhưng đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 51.860.595.654 đồng và 366.166,88 USD.

Nợ lãi: 27.554.498.933 đồng và 87.158,91 USD (gồm: nợ lãi trong hạn: 24.821.768.226 đồng và 83.100,56 USD; nợ lãi quá hạn: 2.732.730.777 đồng và 4.058,35 USD).

Tổng cộng: 79.415.094.587 đồng và 453.325,79 USD.

(Sau khi quy đổi sang VNĐ, tổng cộng là 89.537.859.394 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ (gốc và lãi) của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ 06 tài sản bảo đảm được thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của Công ty NS tại Ngân hàng.

Trường hợp tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của Công ty NS sau khi trừ các chi phí thực tế hợp lệ có liên quan phát sinh trong quá trình xử lý và đã trả hết nợ cho nguyên mà vẫn còn thừa thì Công ty NS được nhận lại số tiền thừa đó và ngược lại, Công ty NS phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm và các tài sản khác của Công ty NS không đủ trả nợ cho Ngân hàng.

Khi Công ty NS đã thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên cho nguyên đơn thì Ngân hàng đồng ý thực hiện thủ tục xoá đăng ký thế chấp và trả lại bản chính/bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của 06 tài sản bảo đảm cho bên thế chấp.

2. Đối với Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 082B11 ngày 18/03/2011:

Ngày 18/03/2011, Ngân hàng (chi nhánh BT) và Công ty NS ký Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 082B11, với các chi tiết như sau:

Hạn mức cho vay: 60.000.000.000 đồng.

Mục đích sử dụng: bổ sung vốn lưu động thu mua điều thô/điều nhân.

Thời hạn rút vốn: 09 tháng kể từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực.

Thời hạn cho vay:

Tối đa 06 tháng đối với thu mua điều nhân.

Tối đa 09 tháng đối với thu mua điều thô.

Lãi suất cho vay: theo lãi suất công bố của Ngân hàng- Chi nhánh BT tại thời điểm nhận nợ.

Lãi suất nợ quá hạn: Bằng 150%/tháng lãi suất trong hạn.

Loại tiền nhận nợ và trả nợ: Bằng VND hoặc USD, nhận nợ bằng loại tiền nào thì trả nợ bằng loại tiền đó.

Ngày 19/12/2011, Ngân hàng (chi nhánh BT) và Công ty NS ký Phụ kiện Hợp đồng tín dụng số 01 (Đính kèm Hợp đồng tín dụng số 082B11 ngày 18/03/2011), trong đó điều chỉnh thời hạn rút vốn đến hết ngày 23/02/2012 đối với Hợp đồng tín dụng số 082B11 ngày 18/03/2011.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được Ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần. Tính đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 20.518.045.975 đồng.

Nợ lãi: 19.240.520.012 đồng (gồm: nợ lãi trong hạn: 13.150.334.435 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.090.185.577 đồng).

Tổng cộng: 39.758.565.987 đồng.

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng theo hạn mức theo hạn mức số 082B11 ngày 18/03/2011.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ (gốc và lãi) của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số 006A13 ngày 14/05/2013.

Ngày 14/05/2013, Công ty NS có Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án trả nợ gửi Ngân hàng (Chi nhánh BT) trong đó xin vay số tiền là 63.650,00 USD để bổ sung vốn lưu động thu mua điều nhân.

Ngày 14/05/2013, Ngân hàng (Chi nhánh BT) và Công ty NS ký Hợp đồng tín dụng từng lần số 006A13, với các chi tiết như sau:

+ Hạn mức cho vay: 63.650.00 USD.

+ Mục đích sử dụng: bổ sung vốn lưu động thu mua điều nhân.

+ Thời hạn rút vốn: 30 ngày kê từ ngày Hợp đồng tín dụng có hiệu lực.

+ Thời hạn cho vay: 04 tháng kể từ ngày rút vốn đến ngày Công ty NS trả xong nợ tính cho từng lân rút vốn (theo Giấy nhận nợ).

+ Lãi suất cho vay: Theo lãi suất công bố của Ngân hàng (Chi nhánh BT) tại thời điểm nhận nợ và cố định trong thời hạn vay theo từng giấy nhận nợ.

+ Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150%/tháng lãi suất trong hạn.

+ Loại tiền nhận nợ và trả nợ: USD.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần nhưng đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ Ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 26.043,13 USD.

Nợ lãi: 6.731,83 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 4.613,58 USD, nợ lãi quá hạn: 2.118.25 USD).

Tổng cộng: 32.774,96 USD

(Quy đổi sang VNĐ là: 731.864.857 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng từng lần số từng lần số 006A13 ngày 14/05/2013.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ (gốc và lãi) của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng từng lần số 006A13 ngày 14/05/2013.

4. Hợp đồng tín dụng số 007A13 ngày 23/5/2013.

Ngày 23/5/2013, Công ty NS và Ngân hàng (Chi nhánh BT) đã kí hợp đồng tín dụng số 007A13 vay số tiền là 30.400 USD, Công ty NS ký giấy nhận nợ (khế ước nhận nợ số 01) để nhận nợ vay số tiền trên.

Ngày 23/10/2013, Công ty NS đã trả số tiền nợ gốc là 30.400 USD cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa trả số tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn là 552,69 USD và lãi qua hạn la 69,67 USD).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần nhưng đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ Ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 0 USD.

Nợ lãi: 622,36 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 552,69 USD, nợ lãi quá hạn: 69,67 USD).

Tổng cộng: 622,36 USD.

(Quy đổi sang VNĐ là: 13.897.298 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do

Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 007A13 ngày 23/5/2013.

5. Đối với Hợp đồng tín dụng số 008A13 ngày 04/6/2013.

Ngày 04/6/2013, Công ty NS và Ngân hàng (Chi nhánh BT) đã kí hợp đồng tín dụng số 008A13 vay số tiền là 39.425,00 USD. Công ty NS ký giấy nhận nợ (khế ước nhận nợ số 01) để nhận nợ vay số tiền trên Ngày 23/10/2013, Công ty NS đã trả số tiền nợ gốc là 39.425,00 USD cho ngân hàng nhung vẫn chưa trả số tiền lãi (bao gồm lãi trong han là 716.77 USD và lãi quá hạn là 57,22 USD).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần nhưng đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 0 USD.

Nợ lãi: 773,99 USD trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 716,77 USD, nợ lãi quá hạn: 57,22 USD.

Tổng cộng: 773,99 USD.

(Quy đổi sang VNĐ là: 17.283.197 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bo ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 008A13 ngày 04/6/2013.

6. Đối với Hợp đồng tín dụng số 009A13 ngày 12/6/2013.

Ngày 12/6/2013, Công ty NS và Ngân hàng (Chi nhánh BT) đã kí hợp đồng tín dụng số 009A13 vạy số tiền là 57.167,27 USD. Công ty NS ký giấy nhận nợ (khế ước nhận nợ số 01) để nhận nợ vay số tiền trên Ngày 23/10/2013, Công ty NS đã trả số tiền nợ gốc là 57.167,27 USD cho ngân hàng nhưng vẫn chưa trả số tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn là 1.039,34 USD và lãi quá hạn là 39,30 USD).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bên vay là Công ty NS đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Dù đã được ngân hàng nhắc nợ rất nhiều lần nhưng đến ngày 09/08/2016, Công ty NS vẫn còn nợ ngân hàng như sau:

Nợ gốc: 0 USD

Nợ lãi: 1.078,64 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 1.039,34 USD, nợ lãi quá hạn: 39,30 USD).

Tổng cộng: 1.078,64 USD

(Quy đổi sang VNĐ là: 24.086.031 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD)

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số nợ của Hợp đồng tín dụng nêu trên ngav khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 009A13 ngày 12/6/2013.

Bị đơn Công ty NS có ông Nguyễn Văn A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác nhận có ký các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng NT (gọi tắt là Ngân hàng) với nội dung đúng như nguyên đơn trình bày.

Xác nhận tính đến ngày 09/8/2016, Công ty NS (gọi tắt là Công ty NS) còn nợ Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ phát sinh từ các hợp đồng tín dụng đúng như nguyên đơn trình bày.

Xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp 0007/NHNT ngày 23/02/2011 để thế chấp 03 tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng của Công ty NS với nội dung đúng như nguyên đơn trình bày. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 23/02/2011 tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, ông cam kết sẽ cùng với nguyên đơn hoàn thiện thủ tục theo quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Công ty NS đồng ý để cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm được thế chấp dưới đây:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại địa chỉ số 458B Nguyễn T, Phường X, Quận Y, Tp.HCM. Thửa đất số: lô 16 - tờ 14 - khu G. Bằng khoán số: 286 "Sài gòn - khánh hội", Diện tích 2.935 m^2. Giấy tờ pháp lý gồm: Giấy phép sử dụng đất số 38/GPCĐ-79 ngày 25/08/1979 do UBND TP.HCM cấp; Giấy giao đất số 141/SNĐ ngày 24/10/1979 do Sở quản lý nhà đất cấp; Giấy phép xây dựng số 048/GPXD-79 do Sở xây dựng thuộc UBND TP.HCM cấp ngày 08/10/1979; Bản vẽ khu đất xây dựng kho chứa hàng ngày 27/06/1979 do Viện qui hoạch TP.HCM cấp.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nhà máy chế biến Sacafa) của Công ty NS tọa lạc tại số Z, Quốc lộ 1K, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Vị trí: trọn thửa 776 (chiết từ thửa 319); Diện tích: 8.446 m^2; Tờ bản đồ số: 01; Bộ địa chính: xã X, huyện Đ. Giấy tờ pháp lý: Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 194/QĐĐĐ ngày 03/3/1993 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh - Ban quản lý ruộng đất.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại ấp C xã B, huyện G, tỉnh D; Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 08; Diện tích: 21.219,1 m^2; Diện tích sử dụng: 20.388,5 m^2. Để Ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị PM và ông Nguyễn Văn A (bà Nguyễn Thị PM uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn A) trình bày:

Ông bà xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 0008/NHNT ngày 18/01/2010 và Hợp đồng thế chấp số 0191/NHNT ngày 04/6/2012 với Ngân hàng NT để đảm bảo cho khoản nợ vay cua Công ty NS theo Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức phụ lục số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011 với nội dung đúng như nguyên đơn trình bày.

Trường hợp bị đơn là Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011) cho nguyên đơn thì ông Ánh và bà Mai đồng ý để cho cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi 02 tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 274/35 Phạm B, Phường Q, Quận B và Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 58/17C khu phố 4, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông bà để Ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô NK và bà Trần TP trình bày:

Để đảm bảo cho khoản nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức phụ lục số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011) của Công ty NS thì Ngày 18/01/2010 ông bà có ký Hợp đồng thế chấp (Tài sản hình thành trong tương lai) số 0009/NHNT ngày 18/01/2010 với Ngân hàng NT với nội dung đúng như nguyên đơn trình bày.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức phụ lục số 04/CV-0013/KH/ 10NH ngày 23/02/2011) cho nguyên đơn thì ông Ngô NK và bà Trần TP đồng ý để cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Căn hộ số 4A3-4 khu phố S2, Phường P, Quận Q, Tp.HCM thuộc sở hữu hợp pháp của ông Ngô NK và bà Trần TP, bao gồm toàn bộ các quyền của các bên thế chấp được hưởng sau khi hoàn thành thu tục sang tên chủ quyền sở hữu hợp pháp từ Công ty PMH, theo Hợp đồng mua bán nhà số H313702-2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP và Các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) của tài sản này. Giấy tờ pháp lý gồm: Hợp đồng mua bán nhà số H313702-2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP, Công văn số 08-10/PMH-NH ngày 15/01/2010 của Công ty PMH gửi Ngân hàng NT về việc chấp thuận để bà Phương thế chấp căn hộ cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản

vay tín dụng. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 18/01/2010 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 18/01/2010, số công chứng: 000722, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với phần chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) Quận Q ngày 29/01/2010, số 401 để ngân hàng thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty PMH có ông Lê HK là Người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty PMH đã đồng ý cho bà Trần TP và ông Ngô NK thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là Căn hộ số 4A3-4 khu phố S2, Phường P, Quận Q, Tp.HCM; thuộc sở hữu hợp pháp của ông Ngô NK và bà Trần TP, bao gồm toàn bộ các quyền của các bên thế chấp được hưởng sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chủ quyền sở hữu hợp pháp từ Công ty PMH theo Hợp đồng mua bán nhà số H313702- 2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP và các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) của tài sản này.

Công ty PMH đã có Công văn số 08-10/PMH-NH ngày 15/01/2010 gửi Ngân hàng NT về việc chấp thuận để bà Phương thế chấp căn hộ cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay tín dụng.

Công ty PMH không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với tài sản thế chấp trên cũng như việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn HN trình bày:

Ông hiện đang tạm trú tại địa chỉ 58/17C, khu phố 4, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh căn nhà là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay nợ ngân hàng của Công ty NS do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM đứng tên chủ sở hữu. Do ông không có chỗ ở nên ông Nguyễn Văn A có cho ông tạm trú tại căn nhà trên. Căn nhà này ông chỉ để ở chứ không cho người khác thuê mướn gì và cũng không là đối tượng tranh chấp trong vụ án khác. Ông không có đóng góp gì vào việc tạo lập căn nhà trên. Ông chỉ được cho ở nhờ nên không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì đối với căn nhà trên. Nếu như Công ty NS không tra được nợ cho ngân hàng thì ông cam kết sẽ dọn ra khỏi căn nhà trên để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định pháp luật mà không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc phát mãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tôn Thất DL và bà Phan Thị N là đại diện hợp pháp của cháu Tôn Thất MN và Tôn Thất MP trình bày:

Ông bà và các con là Tôn Thất MN và Tôn Thất MP hiện đang tạm trú tại địa chỉ 274/35 Phạm B, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay nợ Ngân hàng của Công ty NS do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM đứng tên chủ sở hữu. Do vợ chồng, con cái ông không có chỗ ở nên ông Nguyễn Văn A có cho gia đình ông tạm trú tại căn nhà trên, ông làm nghề lái xe ôm. Căn nhà này chỉ để ở chứ không cho ai khác thuê mướn, không là đối tượng tranh chấp trong vụ án khác. Gia đình ông

không có đóng góp gì vào việc tạo lập hay sửa chữa căn nhà trên, chỉ được cho ở nhờ nên không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì đối với căn nhà trên. Nếu như Công ty NS không trả được nợ cho ngân hàng thì gia đình ông cam kết sẽ dọn ra khỏi căn nhà đê cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định pháp luật mà không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc phát mãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Bùi TL là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị TD, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T trình bày:

Ông bà cùng các con là Nguyễn Thị TD, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T hiện đang tạm trú tại địa chỉ 274/35 Phạm B, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, căn nhà là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay nợ Ngân hàng của Công ty NS do ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM đứng tên chủ sở hữu. Do vợ chồng, con cái ông không có chỗ ở nên ông Nguyễn Văn A có cho gia đình ông tạm trú tại căn nhà trên để có nơi sinh sống. Gia đình ông chỉ ở nhờ chứ không cho ai khác thuê mướn, căn nhà không là đối tượng tranh chấp trong vụ án khác. Gia đình ông không có đóng góp gì vào việc tạo lập hay sửa chữa căn nhà trên nên không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, không có yêu cầu gì hay tranh chấp gì đối với căn nhà trên. Nếu như Công ty NS không trả được nợ cho ngân hàng thì gia đình ông cam kết sẽ dọn ra khỏi căn nhà trên để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định pháp luật mà không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc phát mãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn VN và bà Võ T A trình bày:

Ông bà là công nhân của Nhà máy hạt điều của Công ty NS, hiện đang tạm trú tại địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện G, tỉnh D là tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay Ngân hàng của Công ty NS. Do ông bà cần chỗ ở và ở lại để giữ nhà máy nên tạm trú tại địa chỉ trên. Ông bà không có đóng góp gì vào việc tạo lập hay sửa chữa tài sản trên nên không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án, không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với tài sản trên. Nếu như Công ty NS không trả được nợ cho ngân hàng thì ông bà cam kết sẽ dọn ra khỏi nhà xưởng trên để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản theo quy định pháp luật mà không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc phát mãi.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty NS phải có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng NT ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật toàn bộ số nợ (gốc và lãi) tính đến ngày 09/8/2016 theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

1. Đối với Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011):

Nợ gốc: 51.860.595.654 đồng và 366.166.88 USD.

Nợ lãi: 27.554.498.933 đồng và 87.158.91 USD (gồm: nợ lãi trong hạn: 24.821.768.226 đồng và 83.100,56 USD, nợ lãi quá hạn: 2.732.730.777 đồng và 4.058,35 USD).

Tổng cộng: 79.415.094.587 đồng và 453.325,79 USD.

(Sau khi quy đổi sang VNĐ, tổng cộng là 89.537.859.394 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi bị đơn thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011).

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật kể cả việc kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại địa chỉ số 458B Nguyễn T Phường X, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất số: lô 16 - tờ 14 - khu G. Bằng khoán số: 286 "Sài gòn - khánh hội", Diện tích 2.935 m^2. Giấy tờ pháp lý gồm: Giấy phép sử dụng đất số 38/GPCĐ-79 ngày 25/08/1979 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp; Giấy giao đất số 141/SNĐ ngày 24/10/1979 do Sở quản lý nhà đất cấp; Giấy phép xây dựng số 048/GPXD-79 do Sở xây dựng thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/10/1979; Bản vẽ khu đất xây dựng kho chứa hàng ngày 27/06/1979 do Viện qui hoạch Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Nhà máy chế biến Sacafa) của Công ty NS tọa lạc tại số 173, Quốc lộ 1K, phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; Vị trí: trọn thửa 776 (chiết từ thừa 319); Diện tích: 8.446 m^2; Tờ bản đồ số: 01; Bộ địa chính: xã X, huyện Đ. Giấy tờ pháp lý: Quyết định công nhận quyền sử dụng đất số 194/QĐĐĐ ngày 03/3/1993 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh - Ban quản lý ruộng đất

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty NS tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh D; Thửa đất số: 124; Tờ bản đồ số: 08; Diện tích: 21.219,1 m^2; Diện tích sử dụng: 20.388,5 m^2.

- Cả 03 tài sản trên được bị đơn thế chấp cho ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 (đính kèm Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 04/CV-0013/KH/10NH ngày 23/02/2011) theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0007/NHNT ngày 23/02/2011. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp sản số 0007/NHNT ngày 23/02/2011 chưa công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, nguyên đơn và bị đơn cam kết

sẽ hoàn thiện thủ tục theo quy định pháp luật về hình thức của hợp đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để Ngân hàng thu hồi nợ.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 274/35 Phạm B, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM gồm các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3912/2002 do UBND Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/10/2002, Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 22/01/2003 với xác nhận của cơ quan thuế ngày 27/01/2003; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 27/01/2003; Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 18/01/2010, số công chứng: 000724, quyển số OITP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp ngày 22/01/2010, thời điểm tiếp nhận hồ sơ lúc 15h18 phút ngày 22/01/2010, số thứ tự: 666 theo chứng nhận của Phòng Tài nguyên và môi trường quận B ngày 25/01/2010; sổ đăng ký giao dịch bảo đảm: quyển số 2; số đăng ký 2010/0000666; số thứ tự ghi sổ: 278.

Tài sản hình thành trong tương lai là: Căn hộ số 4A3-4 khu phố S2, phường P, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh; Lô đất số: RI-2, khu phố S2, Diện tích sử dụng riêng của căn hộ: 71,40m^2 (cả ban công riêng và công trình phụ, đo từ tim đường chung và mép ngoài tường riêng) thuộc sở hữu hợp pháp của ông Ngô NK và bà Trần TP, bao gồm toàn bộ các quyền của các bên thế chấp được hưởng sau khi hoàn thành thủ tục sang tên chủ quyền sở hữu hợp pháp từ công ty PMH, theo Hợp đồng mua bán nhà số H313702-2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP và các khoản tiền bảo hiểm (nếu có) của tài sản này. Giấy tờ pháp lý gồm: Hợp đồng mua bán nhà số H313702-2009/PMH/CN-R1-2 ngày 16/11/2009 giữa Công ty PMH và bà Trần TP, Công văn số 08-10/PMH-NH ngày 15/01/2010 của Công ty PMH gửi Ngân hàng NT về việc chấp thuận để bà Phương thế chấp căn hộ cho Ngân hàng đảm bảo cho khoản vay tín dụng. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0009/NHNT ngày 18/01/2010 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn ngày 18/01/2010, số công chứng: 000722, quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD. Tài sản thế chấp được đăng ký thế chấp quyền sư dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 27/01/2010 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận L, Thành phố Hồ Chí Minh với phần chứng nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) Quận L ngày 29/01/2010, số 401.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 58/17C khu phố 4, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị PM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1408/2003 do UBND Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/09/2003 số vào sổ cấp giấy MS: 70133094194 do bà bà Mai Thị O đứng tên và cập nhật tặng cho ông Nguyễn Văn A ngày 12/06/2006, Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 03/10/2003; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 09/10/2003, ngày 29/05/2006, Hợp đồng tặng cho nhà ở số 6568/HĐ-

TCN ngày 26/05/2006, được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 ngày 26/05/2006, số công chứng: 6568, quyển số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD; Quyết định cấp đổi số nhà Uỷ ban nhân dân Quận Đ số 6765/QĐ-UB ngày 01/06/2004 thành số nhà mới là: 175/17 đường số 11, khu phố 4, Phường X, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng thế chấp tài sản số 0191/NHNT ngày 04/06/2012 đã được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Sài Gòn ngày 04/06/2012, số công chứng: 018936; quyển số: 06 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất lúc 14h30 ngày 06/06/2012, số thứ tự: 29513 tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Phòng Tài nguyên và môi trường) Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/06/2012, để ngân hàng thu hồi nợ.

Trường hợp Công ty NS không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì bà Trần TP, ông Ngô NK, Công ty Phú Mỹ Hưng, ông Nguyễn HN, ông Tôn Thất DL, bà Phan Thị N, cháu Tôn Thất MN, Tôn Thất MP, ông Nguyễn Văn L, bà Bùi TL, cháu Nguyễn Thị TD, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T, ông Nguyễn VN, bà Võ T A là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có trách nhiệm di chuyển ra khỏi các căn nhà là tài sản thế chấp để cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành thủ tục kê biên và phát mãi tài sản thế chấp theo quy định pháp luật để ngân hàng thu hồi nợ.

Tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm và các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của Công ty NS sau khi trừ các chi phí thực tế hợp lệ có liên quan phát sinh trong quá trình xử lý và đã trả hết nợ cho nguyên mà vẫn còn thừa thì Công ty NS được nhận lại số tiền thừa đó và ngược lại, Công ty NS phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đối với nguyên đơn nếu tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm và các tài sản khác của Công ty NS không đủ trả nợ cho Ngân hàng NT.

Khi Công ty NS đã thanh toán toàn bộ số nợ nêu trên cho nguyên đơn thì Ngân hàng NT có trách nhiệm thực hiện thủ tục xoá đăng ký giao dịch bảo đảm (nếu có) và trả lại bản chính/bản gốc giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng của các tài sản bảo đảm cho bên thế chấp.

Đối với Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 082B11 ngày 18/03/2011:

Nợ gốc: 20.518.045.975 đồng;

Nợ lãi: 19.240.520.012 đồng (gồm: nợ lãi trong hạn: 13.150.334.435 đồng, nợ lãi quá hạn: 6.090.185.577 đồng)

Tổng cộng: 39.758.565.987 đồng.

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi bị đơn thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 082B11 ngày 18/03/2011.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có

thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 082B11 ngày 18/03/2011.

Đối với Hợp đồng tín dụng từng lần số 006A13 ngày 14/05/2013:

Nợ gốc: 26.043,13 USD.

Nợ lãi: 6.731,83 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 4.613,58 USD, nợ lãi quá hạn: 2.118,25 USD.

Tổng cộng: 32.774,96 USD

(Quy đổi sang VNĐ là: 731.864.857 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD)

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Lãi tiếp tục tính trên dư nợ vốn tương ứng kể từ ngày 10/8/2016 cho đến khi bị đơn thực trả hết nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng từng lần số 006A13 ngày 14/05/2013.

Hợp đồng tín dụng số 007A13 ngày 23/5/2013:

Nợ gốc: 0 USD.

Nợ lãi: 622,36 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 552,69 USD, nợ lãi quá hạn: 69,67 USD).

Tổng cộng: 622,36 USD.

(Quy đổi sang VNĐ là: 13.897.298 đồng. (Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 007A13 nuày 23/5/2013.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 008A13 ngày 04/6/2013:

Nợ gốc: 0 USD.

Nợ lãi: 773,99 USD trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 716.77 USD, nợ lãi quá hạn: 57,22 USD.

Tổng cộng: 773,99 USD.

(Quy đổi sang VNĐ là: 17.283.197 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 008A13 ngày 04/6/2013.

Đối với Hợp đồng tín dụng số 009A13 ngày 12/6/2013:

Nợ gốc: 0 USD.

Nợ lãi: 1.078,64 USD (trong đó bao gồm: nợ lãi trong hạn: 1.039,34 USD, nợ lãi quá hạn: 39,30 USD.

Tổng cộng: 1.078,64 USD

(Quy đổi sang VNĐ là: 24.086.031 đồng. Tỷ giá quy đổi là tỷ giá bán ra do Ngân hàng NT công bố ngày 09/8/2016 là 22.330 VNĐ/USD).

Thời hạn thanh toán: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì Ngân hàng NT có quyền có đơn yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc bị đơn phải thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng số 009A13 ngày 12/6/2013.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 26/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A, bà Trần TP, ông Ngô NK kháng cáo toàn bộ Bản án.

Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 302/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ xét xử phúc thẩm với lý do người kháng cáo rút toàn bộ kháng cáo. Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016, Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực kể từ ngày ra quyết định.

Ngày 08/10/2018, ông Nguyễn PQ, ông Nguyễn TH, ông Nguyễn TT, bà Nguyễn Thị LH và Tổng Công ty RQ, NS- Công ty CP- Là những cổ đông của Công ty NS có đơn đề nghị giám đốc thẩm, đề nghị hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 302/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 20/KN-KDTM ngày 11/02/2019 và Quyết định số 01/2020/TĐKN-KDTM ngày 08/01/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 302/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ Quyết định phúc thẩm nêu trên và hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh về phần thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện

G, tỉnh D; thửa đất số 124; tờ bản đồ số 08; diện tích 21.219,1m^2; diện tích sử dụng 20.388,5m^2; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Tại Quyết định số 20/2019/KN-KDTM ngày 11/02/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 302/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Ngày 31/10/2019, Công ty TNHH Đầu tư NQ có đơn khiếu nại đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét rút quyết định kháng nghị nêu trên.

[3]. Sau khi xem xét đơn khiếu nại của Công ty TNHH Đầu tư NQ và thẩm tra lại toàn bộ hồ sơ vụ án, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ cùng với lời thừa nhận của các đương sự đã được thu thập, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Công ty NS thanh toán cho Ngân hàng NT tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0013/KH/10NH ngày 08/01/2010 và các phụ lục hợp đồng kèm theo, đồng thời xử lý tài sản bảo đảm theo quy định là có căn cứ.

[4]. Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng 21.219,1m^2 đất thuộc thửa 124 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh D có nguồn gốc của Công ty NS thuê của Ủy ban nhân dân tỉnh D và trả tiền sử dụng đất hằng năm. Căn cứ vào khoản 3 Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì quyền sử dụng đất nêu trên không được thế chấp, chuyển nhượng. Vì vậy, việc Ngân hàng NT nhận thế chấp tài sản này của Công ty NS là không đúng pháp luật nên phải xem là vô hiệu.

[5]. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không phát hiện ra tình tiết này nên đã công nhận hợp đồng thế chấp và xử lý phát mãi quyền sử dụng đất nêu trên nếu Công ty NS không trả được tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng NT là không đúng với quy định pháp luật đã viện dân ở trên.

[6]. Khi giải quyết sơ thẩm lại cần xem xét đưa Uỷ ban nhân dân tỉnh D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ Luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định thay đổi Kháng nghị số 01/2020/TĐKN-KDTM ngày 08/01/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 302/2017/QĐ-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy một phần Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 25/2016/KDTM-ST ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh về phần thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện G, tỉnh D; thửa đất số 124; tờ bản đồ số 08; diện tích 21.219,1m^2; diện tích sử dụng 20.388,5m^2 giữa nguyên đơn là Ngân hàng NTvới bị đơn Công ty NS; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại phần bị hủy theo đúng quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 4, TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 4. TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường