TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2018/DS-ST
Ngày: 30/3/2018
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phạm Văn Phước

2/ Ông Nguyễn Cửu Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2018/QĐST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty A

Địa chỉ trụ sở: Số 22, đường B, phường C, quận D, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ liên lạc: Tầng 8, tòa nhà Vincom Center, số 72, đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Ngọc T, địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Vincom Center, số 72, đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 47/VAMC-UQ ngày 12/7/2017).

Bị đơn: Ông Phạm Công C, sinh năm 1970.

Địa chỉ thường trú: Số 5/3, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1940

2/ Ông Phạm Công D, sinh năm 1968

3/ Ông Phạm Công N, sinh năm 1976

4/ Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1979

5/ Em Phạm Huỳnh Nhất Y, sinh năm 2003

6/ Em Phạm Huỳnh Huy V, sinh năm 2008

7/ Bà Lê Thụy Kiều C, sinh năm 1982

8/ Em Phạm Trung K sinh năm 2006

9/ Em Phạm Gia N, sinh năm 2010

10/ Em Châu Thiên B, sinh năm 2005

11/ Bà Đặng Thị P, sinh năm 1961

12/ Bà Phạm Thị F, sinh năm 1974

13/ Anh Hà Duy A, sinh năm 1996

14/ Em Hà Duy L, sinh năm 2000

15/ Anh Hà Duy O, sinh năm 1998

16/ Ông Hà Duy V, sinh năm 1965

17/ Em Hà Phạm Thủy C, sinh năm 2009

18/ Trẻ Hà Thủy D, sinh năm 2015

Cùng địa chỉ: Số 5/3, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

19/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1963

20/ Ông Phạm Đăng D, sinh năm 1987

21/ Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Số 5/3/1, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

22/ Ông Phạm Sơn Q, sinh năm 1966

23/ Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1969

24/ Anh Phạm Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1996

25/ Em Phạm Nguyễn Xuân D, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Số 5/3/2, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 5 năm 2016 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 06/8/2010, Ngân hàng X - Chi nhánh Quận 7 và ông Phạm Công C ký Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372. Ngày 05/10/2010, hai bên ký tiếp Hợp đồng kiêm khế ước nhận nợ số 1403-LDS-201000929 là phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010, về việc Ngân hàng X đồng ý cho ông Cvay số tiền 2.000.000.000 *(Hai tỷ)* đồng; Mục đích vay mua nhà; Thời hạn cho vay 300 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, trả nợ gốc vào ngày 05 hàng tháng, được chia thành 300 kỳ, mỗi kỳ trả 6.670.000 đồng, kỳ cuối trả 5.670.000 đồng; Lãi suất cho vay 1,35%/tháng theo dư nợ giảm dần *(Lãi suất này cố định trong thời hạn 03 tháng. Sau mỗi 03 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng này có hiệu lực, lãi suất được thay đổi. Lãi suất tại thời điểm thay đổi bằng lãi suất Ngân hàng X – Chi nhánh Quận 7 công bố tại thời điểm thay đổi)*; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo khoản vay, ngày 04/10/2010, ông Cký Hợp đồng số 3710/EIBQ7-KHCN/TSTC thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 5/3, 5/3/1, 5/3/2, Đường 22, Khu phố 2, phường Bình Trưng Đông, Quận 2, 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 CH00595 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/9/2010 đứng tên ông C.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 05/10/2010, Ngân hàng X- Chi nhánh Quận 7 đã giải ngân số tiền vay nêu trên cho ông C, ông C đã thanh toán được 563.598.639 đồng bao gồm tiền gốc 98.330.000 đồng và tiền lãi 465.268.639 đồng theo bảng sao kê và chứng từ chuyển khoản đính kèm.

Căn cứ Điều 4 Khoản 3 Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng (được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005); Căn cứ đề nghị của ông Ctại các buổi làm việc với Ngân hàng Eximbank; Nhằm tạo điều kiện cho ông Ccó điều kiện thu xếp nguồn tài Cđể trả nợ, Ngân hàng Xđã xem xét và chấp thuận gia hạn nợ vay (cơ cấu nợ), cụ thể: Lần 1 gia hạn thời hạn trả nợ gốc và lãi đến ngày 31/3/2013, lần 2 gia hạn đến ngày 31/3/2014 và lần 3 gia hạn đến ngày 30/6/2015. Trong quá trình cơ cấu nợ, Ngân hàng Xđã tạo điều kiện cho ông Cbán một phần diện tích đất thuộc tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, nhưng cho đến nay hoàn toàn chưa có việc chuyển nhượng nào đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 24/9/2014, Ngân hàng Xvà Công ty A ký Hợp đồng mua bán nợ số 3960/2014/MBN.VAMC2-EXIMBANK với nội dung Ngân hàng X đồng ý bán cho Công ty A toàn bộ nợ gốc, lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài Ckhác (nếu có) phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010. Để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, Công ty A khởi kiện ông C đến Tòa án nhân dân Quận 2 với hai yêu cầu tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

(1) Buộc ông Phạm Công C phải trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật đối với toàn bộ số tiền nợ của Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010 là 3.928.969.106 đồng, cụ thể nợ gốc 1.901.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.067.906.591 đồng và nợ lãi quá hạn 959.392.515 đồng; Lãi quá hạn sẽ được tiếp tục tính từ ngày 31/3/2018 cho đến khi thực trả hết nợ gốc.

(2) Trong trường hợp ông C không trả nợ hoặc trả không đủ thì phát mãi tài sản thế chấp bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện có và tài sản sẽ hình thành trong tương lai, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không được công nhận tại số 5/3, 5/3/1, 5/3/2, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, 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 CH00595 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/9/2010 đứng tên ông C. Trường hợp tài sản phát mãi thu hồi không trả đủ nợ thì ông Ctiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Công ty A xác định chỉ cho ông Cvay tiền và không liên quan đến vợ ông Clà bà Lê Thụy Kiều C, nên chỉ có ông Cphải chịu trách nhiệm cá nhân trả khoản nợ này và phát mãi tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông C. Hiện Công ty A đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00595 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/9/2010 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ ngày 23/6/2010 của ông C.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không lý do và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 ý kiến như sau: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân theo quy định pháp luật tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện: Xét vào ngày 24/9/2014 Ngân hàng X đã bán toàn bộ khoản nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài Ckhác (nếu có) phát sinh của Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010 cho Công ty A theo Hợp đồng số 3960/2014/MBN.VAMC2-EXIMBANK, nên ngày 02/8/2016 nguyên đơn Công ty A nộp đơn khởi kiện tranh chấp Hợp đồng tín

dụng nêu trên với ông Clà đúng quy định theo Điều 309 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nơi bị đơn cư trú ở Quận 2 là đúng thẩm quyền giải quyết theo Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Do nguyên đơn không yêu cầu và bị đơn vắng mặt nên Hội đồng xét xử không áp dụng về thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Về việc vắng mặt của đương sự: Căn cứ vào thông tin của Công an phường Bình Trưng Đông, Quận 2 cung cấp, có đủ cơ sở xác định bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đang cư trú tại các địa chỉ số 5/3, 5/3/1, 5/3/2, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng X. Mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần tại địa chỉ này, nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoàn toàn vắng mặt không có lý do và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án. Xét tại phiên tòa hôm nay, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không đến Tòa án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Khoản 3 Điều 288 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:

[2.1] Về yêu cầu thứ nhất của nguyên đơn:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng cho vay cá nhân số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010; Hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số 1403-LDS-201000929 ngày 05/10/2010; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 37/10/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 04/10/2010, có cơ sở xác định việc bị đơn ký vay Ngân hàng Xsố tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng để mua nhà và đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số 5/3, 5/3/1, 5/3/2, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng Xđể đảm bảo khoản vay trên là có thật. Ngày 05/10/2010, Ngân hàng X- Chi nhánh Quận 7 đã giải ngân số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho bị đơn bằng cách chuyển vào số tài khoản 1802.14849092784 của ông Phạm Công Diễn tại Ngân hàng X- Chi nhánh Thủ Đức để thanh toán tiền mua nhà theo yêu cầu của bị đơn.

Căn cứ vào lời khai và các chứng từ thanh toán do nguyên đơn cung cấp, thể hiện từ ngày 05/11/2010 đến ngày 26/7/2012 bị đơn chỉ trả được 563.598.639 đồng bao gồm tiền gốc 98.330.000 đồng và tiền lãi trong hạn 465.268.639 đồng, nhưng từ ngày 27/7/2012 cho đến nay bị đơn không thanh toán được bất kỳ khoản nợ nào cho Ngân hàng Xlà vi phạm thời hạn thanh toán theo Điều 3 Hợp đồng tín dụng cho vay cá nhân số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010, vi phạm Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét việc Ngân hàng X đã xem xét và chấp thuận gia hạn nợ vay cho bị đơn nhiều lần, trong đó lần cuối cùng đến ngày 30/6/2015 nhưng bị đơn vẫn không thanh toán, nên toàn bộ dư nợ gốc trong hạn 1.901. 670.000 đồng đã được Ngân hàng Xchuyển sang nợ quá hạn từ ngày 30/6/2015 là phù hợp với Điều 5 Hợp đồng tín dụng cho vay cá nhân số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010. Ngày 22/3/2016, Ngân hàng Xđã gửi cho bị đơn thông báo thể hiện ngày chuyển nợ quá hạn có bà Lê Thụy Kiều Chinh là vợ ông C ký nhận, tuy nhiên, thông báo này lại thể hiện tính đến ngày 22/3/2016 ông C đã chậm thanh toán 266 ngày tính từ ngày đến hạn là ngày 30/11/2015. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn giải thích vấn đề này là do sai sót đánh máy, vì theo thông báo này thể hiện số ngày chậm thanh toán 266 ngày được tính ngược từ ngày 22/3/2016 là ngày ra thông báo nợ quá hạn trở về trước thì ngày đến hạn tức ngày chuyển nợ quá hạn là ngày 30/6/2015 mà không phải ngày 30/11/2015, xét lời khai này của nguyên đơn là phù hợp, nên việc nguyên đơn chuyển nợ gốc từ trong hạn sang quá hạn từ ngày 30/6/2015 là có cơ sở, đúng quy định pháp luật theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng, Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001, Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Ngoài ra, đại diện nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn ông Phạm Công C chịu trách nhiệm cá nhân trả tiền vay và không liên quan đến vợ là bà Lê Thụy Kiều C.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả toàn bộ số tiền còn nợ 3.928.969.106 đồng của Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010, trong đó nợ gốc 1.901.670.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.067.906.591 đồng (tính từ ngày 05/12/2011 đến ngày 30/6/2015) và nợ lãi quá hạn 959.392.515 đồng (tạm tính từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/3/2018) là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài ra, yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục tính lãi quá hạn từ ngày 31/3/2018 cho đến khi bị đơn thực trả hết nợ gốc là phù hợp với 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 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

[2.2] Về yêu cầu thứ hai của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 37/10/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 04/10/2010, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định theo Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm, nên có hiệu lực được các bên thi hành.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân Quận 2 vào ngày 10/4/2017, thể hiện hiện trạng tài sản thế chấp có sự thay đổi khác so với khi thế chấp vay tiền của Ngân hàng X theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 37/10/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày

04/10/2010; Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại điểm 4.1.2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 37/10/EIBQ7-KHCN/TSTC ngày 04/10/2010 về việc ông C đồng ý thế chấp tài sản cho Ngân hàng X là quyền sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất hiện có, kể cả các tài sản sẽ hình thành trong tương lai trên thửa đất, thì yêu cầu của nguyên đơn phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp của bị đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng thế chấp ngày 04/10/2010, phù hợp với Khoản 7 Điều 351, các Điều 342, 355, 336, 338, 715, 716, 721 Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 56, 58 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của CPhủ quy định về giao dịch bảo đảm, và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của CPhủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)*: Xét yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 7 Điều 351, các Điều 342, 343, 355, 336, 338, 715, 716, 721 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng Luật các Tổ chức tín dụng năm 2004;

Áp dụng Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 về việc ban hành quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng; Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001; Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005 sửa đổi, bổ sung Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 03/02/2005 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Áp dụng Thông tư số 07/2010/TT-NHNN ngày 26/02/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận của các tổ chức tín dụng đối với khách hàng;

Áp dụng Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm và Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của CPhủ;

Áp dụng Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT/TANDTC-VKSNDTC-BTC-BTP ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ tư pháp và Bộ tài Chướng dẫn xét xử và thi hành án về tài sản;

Áp dụng 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 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao;

Áp dụng Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTNVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Áp dụng Khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ;

Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

1.1- Buộc ông Phạm Công C phải trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 1403-LAV-201000372 ngày 06/8/2010 được ký kết giữa ông Phạm Công C với Ngân hàng X toàn bộ số tiền còn nợ là 3.928.969.106 đồng *(Ba tỉ, chín trăm hai mươi tám triệu, chín trăm sáu mươi chín nghìn, một trăm lẻ sáu đồng)*, trong đó:

- Tiền nợ gốc là 1.901.670.000 đồng *(Một tỉ, chín trăm lẻ một triệu, sáu trăm bảy mươi nghìn đồng)*;

- Tiền nợ lãi trong hạn từ ngày 05/12/2011 đến ngày 30/6/2015 là 1.067.906.591 đồng *(Một tỉ, không trăm sáu mươi bảy triệu, chín trăm lẻ sáu nghìn, năm trăm chín mươi mốt đồng)*;

- Tiền nợ lãi quá hạn từ ngày 01/7/2015 đến ngày 30/3/2018 là 959.392.515 đồng *(Chín trăm năm mươi chín triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, năm trăm mười lăm đồng)*.

1.2- Trường hợp ông Phạm Công C trả xong nợ thì cùng lúc Công ty A có trách nhiệm trả lại cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00595 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/9/2010 và Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất ngày 23/6/2010.

Trường hợp ông Phạm Công C không trả nợ hoặc trả không đủ thì tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và toàn bộ tài sản khác gắn liền với đất hiện có, kể cả các tài sản sẽ hình thành trong tương lai trên thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại số 5/3, 5/3/1, 5/3/2, Đường M, Khu phố N, O, Quận P, 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 CH00595 do Ủy ban nhân dân Quận 2 cấp ngày 29/9/2010 đứng tên ông Phạm Công C, đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số 3710/EIBQ7-KHCN/TSTC, công chứng số 029462 ngày 04/10/2010 và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 2 ngày 04/10/2010, sẽ được bán đấu giá theo quy định pháp luật.

Tiền bán tài sản thế chấp được sử dụng để thanh toán nghĩa vụ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản thế chấp. Trường hợp tiền bán còn thừa thì phải trả lại cho ông C, nếu tiền bán còn thiếu thì ông Cphải có trách nhiệm trả tiếp phần còn thiếu đó cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng.

2- Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Buộc ông Phạm Công C phải có nghĩa vụ trả cho Công ty A số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)*.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Công C phải nộp tiền án phí sơ thẩm là 110.579.382 đồng *(Một trăm mười triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm tám mươi hai đồng)* tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 49.331.944 đồng *(Bốn mươi chín triệu, ba trăm ba mươi mốt nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng)* đã nộp theo Biên lai thu số AC/2012/04798 ngày 16/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, ông Phạm Công C 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 tín dụng số 1403-LAV-201000372 được ký kết giữa ông Phạm Công C với Ngân hàng X ngày 06/8/2010 cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc này. Lãi suất mà ông C phải tiếp tục thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng X.

Trường hợp 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

Đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án./.

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

Phạm Thị Thu Hải