

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **254/2023/KDTM-ST**

Ngày: 15-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

Bà Bùi Thị Thúy Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mỹ Trà – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/12/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2022/TLST-KDTM ngày 17/02/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7885/2023/QĐXXST-KDTM ngày 01/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8340/2023/QĐST-KDTM ngày 17/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Đ1; Địa chỉ trụ sở: Số F đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Châu Thanh N, sinh năm 1999 hoặc ông Trần Hữu Đ, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ liên lạc: Số F đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 10/GUQ-SGNĐ ngày 30/10/2023)

Bị đơn: Công ty Cổ phần X; Địa chỉ trụ sở: Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Lệ H, sinh năm 1969; Địa chỉ thường trú: Số F đường N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số I Chung cư S đường V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 11/02/2022, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện số 37/ĐKK-PC ngày 22/5/2023 và Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện số 57/ĐKK-PC ngày 14/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Châu Thanh N và ông Trần Hữu Đ đều trình bày:

Bị đơn là Công ty Cổ phần X có Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần X Phố ngày 30/9/2019 và Nghị quyết số 015/2019/NQ-ĐHCD ngày 30/9/2019 vay

22.000.000.000 đồng của nguyên đơn để giải chấp căn nhà Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Số 945/31/69 và Số I Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 12%/năm và dùng các tài sản này để thế chấp cho nguyên đơn; hoặc bán căn nhà Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Số I Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá bán trên 19.000.000.000 đồng.

Nguyên đơn và bị đơn, bà Trần Thị Lệ H có ký các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/2020/PLHĐVV ngày 08/5/2020 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 22.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận tiền vay, lãi suất cho vay 1%/tháng thanh toán 01 lần cùng với số tiền gốc khi đến hạn trả nợ, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay. Cùng ngày 01/10/2019, ba bên ký Biên bản thỏa thuận trường hợp bị đơn, bà Trần Thị Lệ H không thanh toán đúng thời hạn theo Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV thì khoản tiền vay và lãi suất phát sinh sẽ được chuyển thành tiền thanh toán các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ là 330/30 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), Số 945/31/69 và Số 945/31/80 Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện hợp đồng, ngày 03/10/2019, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn 22.000.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi ngày 03/10/2019).

Ngày 20/11/2020, ba bên ký Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 02/2020/PLHĐVV thống nhất: Ngày 01/10/2020, số tiền cho vay 22.000.000.000 đồng; Ngày 16/11/2020, sau khi trừ đi 8.000.000.000 đồng giá trị nhà đất tại Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được định giá cho khoản vay mà bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn, số tiền cho vay còn lại là 14.000.000.000 đồng; Thời hạn trả nợ vay: Chậm nhất ngày 31/5/2021, thanh toán số tiền nợ gốc và lãi còn lại tính đến ngày thanh toán.

Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn như sau:

Ngày 16/11/2020, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận căn trừ 8.000.000.000 đồng tiền gốc và 563.962.000 đồng tiền lãi để thanh toán tiền mua nhà, đất Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 034210, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019, Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/11/2020, Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000057 ngày 27/4/2022, Biên bản điều chỉnh hóa đơn ngày 27/4/2022, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4542/97 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho ông Nguyễn Văn B ngày 05/7/1997, đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 27/10/2022.

Ngày 20/11/2020, ba bên ký Biên bản làm việc gia hạn thời gian vay của Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV và số 08/2019/HĐVV đến hết ngày 31/5/2021; Sau khi khấu trừ giá trị tài sản tại Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn vào ngày 16/11/2020, các bên thống nhất số tiền mà bị đơn còn nợ và tiền lãi cho thời gian từ 01/10/2020 đến ngày 31/5/2021 được xác định theo Bảng tổng hợp tính lãi hợp đồng vay đính kèm.

Ngày 21/02/2022, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận căn trừ 8.680.933.735 đồng tiền gốc và 521.611.265 đồng tiền lãi để thanh toán tiền mua nhà, đất Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ là 330/30 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 034211, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019, Biên bản bàn giao tài sản ngày 21/02/2022, Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000055 ngày 27/4/2022, Biên bản điều chỉnh hóa đơn ngày 27/4/2022, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4084/2003 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Lê Ngọc K, bà Nguyễn Thị Thu T ngày 23/5/2003, đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 05/10/2022.

Ngày 01/3/2022, ba bên ký Biên bản hợp thỏa thuận sau khi bị đơn xuất hóa đơn nhà, đất Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn sang tên, nguyên đơn sẽ cho bị đơn vay 150.000.000 đồng; Không tính tiền lãi vay phát sinh của các khoản nợ tương ứng với hai căn nhà nêu trên kể từ ngày bị đơn bàn giao căn nhà Số B đường T ngày 16/11/2020 và Số 338/18 đường T ngày 21/02/2022; Không tính lãi vay phát sinh đối với hai căn nhà Số 945/31/80 và Số I Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày bị đơn xuất hóa đơn hai căn nhà Số B đường T và Số C đường T.

Nguyên đơn và bà Trần Thị Lệ H thỏa thuận căn trừ 3.693.976.000 đồng tiền mua nhà, đất Số 945/31/80 Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (toàn bộ) được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 034213, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019 để thanh toán nợ theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/7/2023, Giấy xác nhận ngày 15/8/2023, Biên bản bàn giao ngày 15/8/2023, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 739252, số vào sổ CH01641 do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Trần Thị Lệ H ngày 05/11/2010, đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 22/8/2022.

- Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/2020/PLHĐVV ngày 08/5/2020, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 02/2020/PLHĐVV ngày 20/11/2020 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 200.000.000 đồng, thanh toán nợ gốc và lãi vay chậm nhất vào ngày 31/5/2021, lãi suất cho vay 1%/tháng thanh toán 01 lần cùng với số tiền gốc khi đến hạn trả nợ, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, tài sản bảo đảm khoản vay: Tín chấp. Thực hiện hợp đồng, ngày 01/10/2019, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bà Trần Thị Lệ H 200.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi số 4785 ngày 01/10/2019).

- Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận tiền vay là ngày 04/5/2022, lãi suất cho vay 1%/tháng thanh toán 01 lần cùng với số tiền gốc khi đến hạn trả nợ, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, tài sản bảo đảm khoản vay: Tín chấp. Thực hiện hợp đồng, ngày 04/5/2022, nguyên đơn đã chuyển khoản 150.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi ngày 04/5/2022).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và bà Trần Thị Lệ H liên đới trả cho nguyên đơn 7.242.013.240 đồng còn nợ của Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019,

gồm: 539.517.000 đồng nợ gốc, 3.835.692.982 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả, 1.891.591.454 đồng tiền lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả và 975.211.804 đồng tiền lãi trên nợ lãi chưa trả từ ngày 03/10/2019 tạm tính đến ngày 15/12/2023.

Nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Lệ H trả cho nguyên đơn các khoản sau:

- 341.753.610 đồng còn nợ của Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, gồm: 200.000.000 đồng nợ gốc và 40.043.836 đồng nợ lãi trong hạn, 91.528.767 đồng nợ lãi quá hạn, 10.181.007 đồng tiền lãi trên nợ lãi chưa trả tạm tính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 15/12/2023;

- 190.192.634 đồng còn nợ của Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022, gồm: 150.000.000 đồng nợ gốc và 9.073.973 đồng nợ lãi trong hạn, 30.106.850 đồng nợ lãi quá hạn, 1.011.811 đồng tiền lãi trên nợ lãi chưa trả tạm tính từ ngày 04/5/2022 đến ngày 15/12/2023.

Bị đơn là Công ty Cổ phần X không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Lệ H trình bày tại Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 23/10/2023: Vào ngày 01/01/2021, bị đơn đã hủy bỏ tất cả các văn bản mà bị đơn đã ủy quyền trước đó cho bà sẽ không còn hiệu lực, bà đã bàn giao tất cả các hồ sơ giấy tờ có liên quan đến bị đơn. Hiện tại bị đơn đang chờ cử người đại diện ủy quyền mới thay thế bà.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Lệ H trình bày: Các khoản nợ này nằm trong gói 70.000.000.000 đồng mà nguyên đơn cho bị đơn vay để đáo hạn ngân hàng, bị đơn và bà đã chuyển nhượng các tài sản cho nguyên đơn để cầm trả nợ; nay, nguyên đơn lại yêu cầu bị đơn và bà trả tiền lãi là không đúng, việc các bên không xuất hóa đơn tại thời điểm chuyển nhượng mà xuất hóa đơn sau này là do thỏa thuận của các bên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1: Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đều tuân theo đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Đ1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với bị đơn là Công ty Cổ phần X có trụ sở tại Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét Giấy ủy quyền số 018/GUQ-SGP đề ngày 12/12/2023 có nội dung: Bị đơn đồng ý ủy quyền cho bà H thay mặt đến làm việc tại Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét, nội dung Giấy ủy quyền không thể hiện việc bị đơn ủy quyền cho bà Trần Thị Lệ H thay mặt bị đơn tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự. Như vậy Giấy ủy quyền số 018/GUQ-SGP ngày 12/12/2023 là không phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc ủy quyền này của bị đơn.

[3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời thừa nhận của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có cơ sở xác định:

[6] Bị đơn có Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 30/9/2019 và Nghị quyết số 015/2019/NQ-ĐHCD ngày 30/9/2019 vay 22.000.000.000 đồng của nguyên đơn để giải chấp căn nhà Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ là 330/30 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), Số 945/31/69 và Số 945/31/80 Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn vay 06 tháng, lãi suất vay 12%/năm và dùng các tài sản này để thế chấp cho nguyên đơn; hoặc bán căn nhà Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Số I Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá bán trên 19.000.000.000 đồng.

[7] Nguyên đơn, bị đơn và bà Trần Thị Lệ H (bên bảo lãnh) có ký Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/2020/PLHĐVV ngày 08/5/2020, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 02/2020/PLHĐVV ngày 20/11/2020 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 22.000.000.000 đồng, thời hạn trả nợ: Chậm nhất ngày 31/5/2021; Lãi suất cho vay 1%/tháng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay; Bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm đồng ý dùng tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của mình để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn khi bị đơn thanh toán không đầy đủ hoặc thanh toán không đúng hạn. Cùng ngày 01/10/2019, ba bên ký Biên bản thỏa thuận trường hợp bị đơn, bà Trần Thị Lệ H không thanh toán đúng thời hạn theo Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV thì khoản tiền vay và lãi suất phát sinh sẽ được chuyển thành tiền thanh toán các Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở 04 bất động sản nêu trên. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn 22.000.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi ngày 03/10/2019). Ngày 16/11/2020, nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản bàn giao tài sản thỏa thuận cầm trả nợ để thanh toán 8.563.962.000 đồng tiền mua nhà, đất Số B đường T, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn xuất Hóa đơn giá trị gia tăng số

0000057 ngày 27/4/2022, Biên bản điều chỉnh hóa đơn ngày 27/4/2022, nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4542/97 đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 27/10/2022. Ngày 21/02/2022, nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản bàn giao tài sản thỏa thuận cần trừ nợ để thanh toán 9.202.545.000 đồng tiền mua nhà, đất Số C đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ là 330/30 đường T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh), bị đơn đã xuất Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000055 ngày 27/4/2022, Biên bản điều chỉnh hóa đơn ngày 27/4/2022, nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 4084/2003 đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 05/10/2022. Nguyên đơn và bà Trần Thị Lệ H thỏa thuận cần trừ 3.693.976.000 đồng tiền mua nhà, đất Số 945/31/80 Quốc lộ A, Khu phố A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (toàn bộ) được Văn phòng C chứng nhận số công chứng 034213, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2019 để thanh toán nợ, nguyên đơn đã nhận bàn giao nhà, đất nêu trên theo Văn bản thỏa thuận ngày 18/7/2023, Giấy xác nhận ngày 15/8/2023, Biên bản bàn giao ngày 15/8/2023 và đã được Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 739252, số vào sổ CH01641 đăng ký thay đổi chủ sở hữu cho nguyên đơn ngày 22/8/2022. Do đó, số tiền nợ gốc mà bị đơn còn nợ là 22.000.000.000 đồng - 8.563.962.000 đồng - 9.202.545.000 đồng - 3.693.976.000 đồng = 539.517.000 đồng.

[8] Nguyên đơn, bị đơn và bà Trần Thị Lệ H (bên bảo lãnh) có ký Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/2020/PLHĐVV ngày 08/5/2020, Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 02/2020/PLHĐVV ngày 20/11/2020 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 200.000.000 đồng, thanh toán nợ gốc và lãi vay chậm nhất vào ngày 31/5/2021, lãi suất cho vay 1%/tháng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, tài sản bảo đảm khoản vay: Tín chấp. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bà Trần Thị Lệ H 200.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi số 4785 ngày 01/10/2019), đến nay bị đơn, bà Trần Thị Lệ H chưa thanh toán nợ.

[9] Nguyên đơn và bà Trần Thị Lệ H (đại diện bị đơn) có ký Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày nhận tiền vay là ngày 04/5/2022, lãi suất cho vay 1%/tháng, lãi suất nợ quá hạn là 150% lãi suất cho vay, tài sản bảo đảm khoản vay: Tín chấp. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Kim T1 (người do bị đơn chỉ định) 150.000.000 đồng (Theo Ủy nhiệm chi ngày 04/5/2022), đến nay chưa thanh toán nợ.

[10] Xét thấy, theo Nghị quyết số 015/2019/NQ-ĐHCD ngày 30/9/2019, Đại Hội đồng cổ đông của bị đơn đồng ý cho bị đơn vay 22.000.000.000 đồng và ủy quyền cho bà Trần Thị Lệ H ký kết các hợp đồng vay, thế chấp, mua bán và các hồ sơ có liên quan đến các căn nhà. Như vậy, đối với hai khoản vay theo Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 và Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 do bà Trần Thị Lệ H ký vượt quá phạm vi đại diện. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì “*Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vượt quá phạm vi đại diện không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của người*

được đại diện đối với phần giao dịch được thực hiện vượt quá phạm vi đại diện, trừ trường hợp người được đại diện đồng ý hoặc biết mà không phản đối; nếu không được sự đồng ý thì người đại diện phải thực hiện nghĩa vụ đối với người đã giao dịch với mình về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện”. Do không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bị đơn đồng ý hoặc biết mà không phản đối việc ký hai hợp đồng vay này nên nguyên đơn yêu cầu bà Trần Thị Lệ H phải thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn về phần giao dịch vượt quá phạm vi đại diện, là có căn cứ.

[11] Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn, bà Trần Thị Lệ H liên đới trả 539.517.000 đồng tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 và yêu cầu bà Trần Thị Lệ H trả 200.000.000 đồng tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019; 150.000.000 đồng tiền gốc còn nợ theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022, phù hợp với quy định tại Điều 463, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[12] Về lãi suất, các bên thỏa thuận lãi suất cho vay 1%/tháng, không vượt quá mức lãi suất giới hạn quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên việc bà Trần Thị Lệ H cho rằng nguyên đơn yêu cầu bị đơn và bà trả tiền lãi là không đúng vì các bên xuất hóa đơn sau là theo thỏa thuận của các bên là không có cơ sở. Vì theo Biên bản họp thỏa thuận ngày 01/3/2022, các bên thỏa thuận không tính tiền lãi kể từ ngày bàn giao nhà. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn, bà Trần Thị Lệ H trả tiền lãi theo lãi suất 1%/tháng tương đương 12%/năm phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[13] Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả của Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bị đơn, bà Trần Thị Lệ H phải liên đới trả cho nguyên đơn: Từ ngày 03/10/2019 đến ngày 15/11/2020 là 22.000.000.000 đồng x 1%/tháng x 12 tháng : 365 ngày x 410 ngày = 2.965.479.452 đồng; Từ ngày 16/11/2020 đến ngày 31/5/2021 là (22.000.000.000 đồng - 8.563.962.000 đồng) x 1%/tháng x 12 tháng : 365 ngày x 197 ngày = 870.213.530 đồng. Tổng cộng là 3.835.692.982 đồng;

[14] Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả của Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/5/2021 là 200.000.000 đồng x 1%/tháng x 12 tháng : 365 ngày x 609 ngày = 40.043.836 đồng;

[15] Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả của Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 04/5/2022 đến ngày 03/11/2022 là 150.000.000 đồng x 1%/tháng x 12 tháng : 365 ngày x 184 ngày = 9.073.973 đồng.

[16] Theo điểm b khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì “*Trường hợp chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn thì còn phải trả lãi trên nợ lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm trả nợ tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn, bà Trần Thị Lệ H

trả cho nguyên đơn tiền lãi trên nợ lãi tương ứng với thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc.

[17] Tiền lãi trên nợ lãi của Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bị đơn, bà Trần Thị Lệ H phải liên đới trả cho nguyên đơn từ ngày 01/6/2021 đến ngày 15/12/2023 là $3.835.692.982 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 928 \text{ ngày} = 975.211.804 \text{ đồng}$;

[18] Tiền lãi trên nợ lãi của Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 01/6/2021 đến ngày 15/12/2023 là $40.043.836 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 928 \text{ ngày} = 10.181.007 \text{ đồng}$;

[19] Tiền lãi trên nợ lãi của Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 05/11/2022 đến ngày 15/12/2023 là $9.073.973 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 407 \text{ ngày} = 1.011.811 \text{ đồng}$.

[20] Theo điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì “*Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% mức lãi suất vay do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Mức lãi suất trên nợ gốc quá hạn do các bên thỏa thuận không được vượt quá 150% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015*”. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn, bà Trần Thị Lệ H trả cho nguyên đơn tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo mức lãi suất $150\% \times 1\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 18\%/\text{năm}$, là có căn cứ để được chấp nhận.

[21] Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn của Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bị đơn, bà Trần Thị Lệ H phải liên đới trả cho nguyên đơn: Từ ngày 01/6/2021 đến ngày 20/02/2022 là $(22.000.000.000 \text{ đồng} - 8.563.962.000 \text{ đồng}) \times 18\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 265 \text{ ngày} = 1.755.887.706 \text{ đồng}$; Từ ngày 21/02/2022 đến ngày 26/4/2022 là $(22.000.000.000 \text{ đồng} - 8.563.962.000 \text{ đồng} - 3.693.976.000 \text{ đồng}) \times 18\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 65 \text{ ngày} = 135.703.748 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 1.891.591.454 đồng (Không tính lãi vay kể từ ngày 27/4/2022 theo Biên bản hợp ngày 01/3/2022);

[22] Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn của Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 01/6/2021 đến ngày 15/12/2023 là $200.000.000 \text{ đồng} \times 18\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 928 \text{ ngày} = 91.528.767 \text{ đồng}$;

[23] Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn của Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022 mà bà Trần Thị Lệ H phải trả cho nguyên đơn từ ngày 04/11/2022 đến ngày 15/12/2023 là $150.000.000 \text{ đồng} \times 18\%/\text{năm} : 365 \text{ ngày} \times 407 \text{ ngày} = 30.106.850 \text{ đồng}$.

[24] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Bị đơn, bà Trần Thị Lệ H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.242.013 đồng; Bà Trần Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.277.850 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[25] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 146, Điều 463, khoản 1 Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Đ1

Buộc Công ty Cổ phần X và bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ liên đới trả cho Công ty TNHH Một thành viên Đ1 539.517.000 đồng tiền gốc còn nợ; 3.835.692.982 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả; 975.211.804 đồng tiền lãi trên nợ lãi và 1.891.591.454 đồng tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 15/12/2023 (Theo Hợp đồng vay vốn số 07/2019/HĐVV ngày 01/10/2019).

Buộc bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Một thành viên Đ1 200.000.000 đồng tiền gốc còn nợ; 40.043.836 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả; 10.181.007 đồng tiền lãi trên nợ lãi và 91.528.767 đồng tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 15/12/2023 (Theo Hợp đồng vay vốn số 08/2019/HĐVV ngày 01/10/2019).

Buộc bà Trần Thị Lệ H có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Một thành viên Đ1 150.000.000 đồng tiền gốc còn nợ; 9.073.973 đồng tiền lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả; 1.011.811 đồng tiền lãi trên nợ lãi và 30.106.850 đồng tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 15/12/2023 (Theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-2022 ngày 27/4/2022).

2. Về án phí: Công ty TNHH Một thành viên Đ1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Đ1 69.107.830 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số AA/2021/0005386 ngày 17/02/2022 và 4.588.113 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số AA/2023/0044675 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần X và bà Trần Thị Lệ H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 115.242.013 đồng.

Bà Trần Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.277.850 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có

mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Mai