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

Bản án số: 51/2024/KDTM-ST
Ngày: 26-4-2024
V/v "tranh chấp về hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên

2. Ông Lê Thanh Hải

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 4 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLST-KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2023 về: "tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2024/QĐXXST-KDTM ngày 02 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng Thương mại cổ phần C (V); Trụ sở: A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên hệ: C T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Nhi Phương H, bà Phí Thị H1, ông Hồ Tuấn A; cùng địa chỉ: G N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số 361/UQ-AMC-XLN ngày 15/5/2023 *(Bà H có mặt, bà H1 và ông Tuấn A vắng mặt).*

-*Bị đơn*: Công ty TNHH T3; Địa chỉ trụ sở: C H, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hoàng Công K; địa chỉ: F N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2023 *(Ông K có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án không có lý do)*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn T**;** địa chỉ: Cụm G, xã V, huyện V, Thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Hoàng Công K; địa chỉ: F N, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số công chứng 004682 quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 22/5/2023 *(Ông K có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án không có lý do)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/12/2022, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/06/2021, Ngân hàng Thương mại cổ phần C **(**V) cùng Công ty TNHH T3 (công ty T3) ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-PGD.LTT-AN VAN PHAT cho Công ty T3 vay vốn theo hạn mức cho vay là 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng). Mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh.

Thực hiện Hợp đồng cho vay trên, V đã giải ngân và Công ty T3 đã nhận nợ theo 05 Giấy nhận nợ, với tổng số tiền giải ngân: là 22.200.000.000 đồng. Thời hạn vay là 06 tháng; lịch trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng; lịch trả lãi vào cuối kỳ; lãi suất cho vay: 7,5%/năm, áp dụng tối đa 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân theo chương trình tín dụng ưu đãi, hết thời hạn áp dụng chương trình hoặc bên vay không đáp ứng điều kiện chương trình hoặc chấm dứt chương trình trước hạn thì lãi suất cho vay là 09%, điều chỉnh 01 tháng 01 lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi phạt chậm trả:10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty T3, ông Phạm Văn T đã thế chấp cho V các tài sản bảo đảm sau:

1/ Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304 do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (Theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021, số công chứng 7.045, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C2, TP . và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ngày 05/10/2021).

2/ Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42&45, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (Theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGDLTT ngày 05/10/2021, số công chứng 7.046, quyển số 08/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C2, TP . và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ngày 05/10/2021).

Sau khi giải ngân và đến các kỳ thanh toán Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, V đã nhiều lần yêu cầu Công ty A1 nợ nhưng Công ty không thực hiện. Tính đến ngày 16/11/2023, Công ty T3 còn nợ V tổng số tiền là 26.307.484.993 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 22.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 141.145.847 đồng; Lãi quá hạn: 3.885.312.329 đồng và phạt chậm trả lãi: 81.026.817 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 17/11/2023 đến khi Công ty A1 xong nợ cho V theo mức lãi suất thỏa thuận trong các Hợp đồng cho vay đã ký kết.

- Trường hợp Công ty T3 không trả nợ hoặc trả không đủ thì V có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42&45, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021.

- Nếu tài sản phát mại không thu hồi đủ nợ thì Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hoàng Công K trình bày: Ngày 23/6/2021 Công ty TNHH T3 có ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-PGD.LTT-AN VAN PHAT với Ngân hàng TMCP C chi nhánh A2. Hạn mức cho vay là 28.000.000.000 (hai mươi tám tỷ) đồng. V đã giải ngân cho Công ty T3 số tiền 22.200.000.000 (hai mươi hai tỷ hai trăm triệu) đồng theo 05 giấy nhận nợ. Để đảm bảo khoản vay này, ông Phạm Văn T có thế chấp cho V 02 tài sản bảo dảm là: Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304 do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021 và Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42,45 thuộc tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021. Bị đơn xác nhận số tiền còn nợ nguyên đơn tính đến ngày 23/10/2023 như người đại diện của nguyên đơn trình bày. Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh quá lớn, hậu quả kéo dài nên Công ty T3 lâm vào tình trạng khó khăn, Công ty T3 cũng đã cùng với ông T rao bán tài sản bảo đảm để trả nợ. Bị đơn đề nghị nguyên đơn xem xét cho trả tiền nợ trong thời hạn 01 năm. Sau thời gian này nếu bị đơn không thanh toán đủ cho nguyên đơn thì đồng ý việc phát mãi tài sản thế chấp của ông Phạm Văn T để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T do ông Hoàng Công K trình bày: Ông T xác nhận có ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T3 tại Ngân hàng V như đại diện nguyên đơn trình bày và đề nghị cho bị đơn trả trong thời hạn 01 năm. Sau thời gian này nếu bị đơn không thanh toán đủ cho nguyên đơn thì đồng ý việc phát mãi tài sản thế chấp của ông Phạm Văn T để trả nợ cho Ngân hàng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Thị Nhi Phương H trình bày: Ngân hàng Thương mại cổ phần C **(**V) cùng Công ty T3 ký kết Hợp đồng cho vay hạn mức số 78/2021 cho Công ty T3 vay vốn theo hạn mức cho vay là 28.000.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ đồng). V đã giải ngân cho Công ty T3 số tiền 22.200.000.000 (hai mươi hai tỷ hai trăm triệu) đồng qua 5 giấy nhận nợ. Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 22/8/2022, số tiền nợ gốc Công ty T3 đã trả là 300.000.000 đồng nên Nguyên đơn xin đính chính lại số tiền nợ gốc Công ty T3 còn nợ là 21.900.000.000 đồng. Tính đến ngày 23/4/2024, số tiền Công ty T3 còn nợ V là 27.399.967.003 đồng, trong đó: nợ gốc: 21.900.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 267.836.257 đồng, nợ lãi quá hạn: 5.150.502.741 đồng, lãi chậm trả: 81.628.005 đồng. Yêu cầu Công ty T3 phải trả ngay một lần toàn bộ số tiền nợ trên và tiền lãi phát sinh. T1 hợp Công ty T3 không trả nợ hoặc trả không đủ thì V có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là quyền sử dụng đất và tòan bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, thửa số 42, 45, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã B, thị xã K, tỉnh Long An theo hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021 và hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ. Hiện trạng tài sản trước và sau khi thế chấp không có thay đổi. Tại điều 2 của Hợp đồng thế chấp có quy định tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù các tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai nên nguyên đơn không chấp nhận đề nghị của ông K về việc xem xét trừ số tiền san lấp đất cho ông T. Trường hợp trong quá trình thi hành án, nếu Công ty T3 có đơn đề nghị miễn, giảm lãi thì ngân hàng sẽ xem xét chấp nhận giảm hay không. Đối với tiền lãi chậm trả, được tính trên bất kỳ khoản lãi phát sinh chậm trả (gồm lãi trong hạn và cả lãi quá hạn theo thỏa thuận của hợp đồng vay

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Hoàng Công K đại diện trình bày: Công ty T3 xác nhận có ký hợp đồng cho vay hạn mức số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-PGD.LTT-AN VAN PHAT với Ngân hàng TMCP C chi nhánh A2. Hạn mức cho vay là 28.000.000.000 (hai mươi tám tỷ) đồng. Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty T3 số tiền 22.200.000.000 (hai mươi hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Hiện Công ty T3 còn nợ Ngân hàng V số tiền đúng như người đại diện của V trình bày. Công ty cũng đã nỗ lực tìm kiếm khách hàng mua lại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nhưng vẫn chưa bán được tài sản. Do ảnh hưởng từ sau dịch Covid-19, Công ty A3 không còn khả năng trả nợ nên đề nghị Ngân hàng xem xét khoanh nợ, cho Công ty T3 chỉ trả nợ gốc và lãi trong hạn, miễn các khoản tiền lãi còn lại cho Công ty và cho Công ty thời

hạn 01 năm để tìm cách trả nợ. Sau đó nếu Công ty vẫn không thực hiện được việc trả nợ thì ông T đồng ý với việc Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Khi nhận sang nhượng các thửa đất trên, ông T có dự định sẽ đầu tư kinh doanh xây xăng nên có san lấp nền, chi phí khoảng 900.000.000 đồng nên ông T mong muốn ngân hành xem xét và khi phát mãi tài sản Ngân hàng sẽ trừ lại cho ông T khoản tiền đầu tư này.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Công ty TNHH T3 đã được Ngân hàng TMCP C thông báo về việc trả nợ vay nhưng không thực hiện việc trả nợ là vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại điều 466 Bộ luật dân sự nên yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở chấp nhận.

Về lãi suất: Lãi suất phát sinh trên nợ gốc: Theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Lãi quá hạn, đến thời điểm trả tiền bên ay không trả đầy đủ thì phải trả lãi trên nợ gốc quá hạn tương ứng thời gian chậm trả. Lãi phạt chậm trả: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lãi phạt chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn và số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn. Pháp luật chỉ quy định lãi phạt chậm trả đối với số tiền lãi trên nợ gốc trong hạn nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản: Các bên đã ký hợp đồng thế chấp đúng quy định, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, trường hợp Công ty T3 không trả được nợ thì ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản là có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại cổ phần C **(**V) khởi kiện yêu cầu bị đơn - Công ty TNHH T3 (công ty T3) phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng Hợp đồng cho vay hạn mức số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-A4, mục đích vay vốn: bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh. Bị đơn có trụ sở tại C H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 23/4/2024 là 27.399.967.003 đồng:

[2.1.1] Đối với yêu cầu trả nợ gốc:

Căn cứ vào hợp đồng số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-PGD.LTT-AN VAN PHAT ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 23/6/2021, lời khai của đại diện nguyên đơn, xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng vay vốn với hạn mức cho vay là 28.000.000.000 (hai mươi tám tỷ) đồng, mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thời hạn vay là 06 tháng; lịch trả nợ gốc vào ngày 25 hàng tháng; lịch trả lãi vào cuối kỳ; lãi suất cho vay: 7,5%/năm, áp dụng tối đa 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân theo chương trình tín dụng ưu đãi, hết thời hạn áp dụng chương trình hoặc bên vay không đáp ứng điều kiện chương trình hoặc chấm dứt chương trình trước hạn thì lãi suất cho vay là 09%, điều chỉnh 01 tháng 01 lần; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi phạt chậm trả:10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền 22.200.000.000 (hai mươi hai tỷ hai trăm triệu) đồng theo 05 giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 22.131/GNN ngày 24/3/2022, số tiền giải ngân là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng.

- Giấy nhận nợ số 22.134/GNN ngày 25/3/2022, số tiền giải ngân là 3.900.000.000 (ba tỷ chín trăm triệu) đồng.

- Giấy nhận nợ số 22.137/GNN ngày 28/3/2022, số tiền giải ngân là 4.200.000.000 (bốn tỷ hai trăm triệu) đồng.

- Giấy nhận nợ số 22.141/GNN ngày 29/3/2022, số tiền giải ngân là 4.700.000.000 (bốn tỷ bảy trăm triệu) đồng.

- Giấy nhận nợ số 22.143/GNN ngày 30/3/2022, số tiền giải ngân là 4.900.000.000 (bốn tỷ chín trăm triệu) đồng.

Đối với tiền nợ gốc: Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm việc trả nợ theo như cam kết tại hợp đồng vay đã ký với nguyên đơn, chỉ trả cho nguyên đơn số tiền gốc 300.000.000 đồng. Tại các bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Công K đều xác nhận bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 22.200.000.000 (hai mươi hai tỷ hai trăm triệu) đồng, đã trả 300.000.000 đồng nợ gốc và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc 21.900.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.1.2] Xét yêu cầu trả tiền nợ lãi:

Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã trả tiền lãi 595.045.935 đồng. Tính đến ngày 23/4/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn): 267.836.257 đồng, lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 5.150.502.741 đồng, lãi chậm trả trên nợ gốc trong hạn phạt (lãi chậm trả): 81.628.005 đồng. Ông K đề nghị nguyên đơn chỉ tính nợ gốc và lãi trong hạn, miễn lãi quá hạn, lãi chậm trả và cho bị đơn trả số tiền nợ trong thời hạn 01 năm. Đề nghị này của bị

đơn không được nguyên đơn chấp nhận vì đại diện nguyên đơn cho rằng số tiền nợ trên đã lâu, bị đơn không có lộ trình trả cụ thể và việc miễn giảm tiền lãi chỉ được xem xét khi bị đơn tất toán các khoản vay với nguyên đơn. Đối với số tiền lãi trong hạn 267.836.257 đồng và lãi quá hạn tính đến ngày 23/4/2024 là 5.150.502.741 đồng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là đúng theo quy định tại Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng nên được chấp nhận.

Đối với số tiền lãi chậm trả: Theo Bảng tổng hợp dư nợ khoản vay Công ty TNHH T3 tính đến ngày 23/4/2024 do Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, thể hiện lãi trong hạn là 267.836.257 đồng. Tuy nhiên, cũng trong Bản tổng hợp dư nợ này, thể hiện số tiền lãi chậm trả được tính trên tổng số tiền là 567.285.572 đồng là chưa phù hợp. Theo đại diện nguyên đơn trình bày, trong hợp đồng cho vay hạn mức có thỏa thuận lãi bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi được tính trên bất kỳ khoản lãi phát sinh chậm trả (gồm lãi trong hạn và cả lãi quá hạn). Thỏa thuận này là chưa phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 5 Điều 466 bộ luật dân sự 2015, Điều 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019, theo đó chỉ cho phép tính lãi chậm trả của lãi trên nợ gốc trong hạn tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn nên việc nguyên đơn tính lãi chậm trả trên cả lãi trong hạn và lãi quá hạn chậm trả là chưa đúng. Số tiền lãi chậm trả được tính lại như sau :

- Đối với giấy nhận nợ số 22.131 ngày 24/3/2022: Tính từ ngày 25/8/2022 đến 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 28.664.384 đồng là 4.774.780 đồng; từ ngày 26/9/2022 đến ngày 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 33.472.603 đồng là 5.282.252 đồng. Tổng cộng là: 10.057.032 đồng.

- Đối với giấy nhận nợ số 22.134 ngày 25/3/2022: Tính từ ngày 25/8/2022 đến ngày 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 24.842.466 đồng là 4.138.142 đồng; từ ngày 26/9/2022 đến ngày 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 29.009.589 đồng là 4.577.952 đồng. Tổng cộng: 8.716.094 đồng.

- Đối với giấy nhận nợ số 22.137 ngày 28/3/2022: Tính từ ngày 05/9/2022 đến 23/4/2024 là 5.229.579 đồng.

- Đối với giấy nhận nợ số 22.141 ngày 29/3/2022: Tính từ ngày 25/8/2022 đến ngày 23/48/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 7.604.750 đồng là 1.266.764 đồng; từ ngày 29/9/2022 đến 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 38.436.987 đồng là 6.034.080 đồng. Tổng cộng là 7.300.844 đồng.

- Đối với giấy nhận nợ số 22.143 ngày 30/3/2022: Tính từ ngày 25/8/2022 đến 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 31.212.329 đồng là 5.199.204 đồng; tính từ ngày 30/9/2022 đến 23/4/2024 đối với số tiền lãi trong hạn chậm trả 41.280.821 đồng là 6.469.214 đồng. Tổng cộng là 11.668.418 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm trả được tính đúng của 05 giấy nhận nợ là: 42.971.966 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận phần lãi chậm trả chênh lệch là 38.656.038 đồng (81.628.005 đồng - 42.971.966 đồng) do không có căn cứ.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 27.361.310.965 đồng. Trong đó, nợ gốc là 21.900.000.000 đồng, lãi trong hạn là 267.836.257 đồng, lãi quá hạn là 5.150.502.741 đồng, lãi chậm trả trên nợ gốc trong hạn là 42.971.966 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/4/2024 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng vay vốn đã ký.

Về thời hạn trả: Xét thấy, việc bị đơn chậm thanh toán tiền nợ vay trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả ngay một lần là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện hoặc không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021, số công chứng 7.045, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ngày 05/10/2021) và Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGDLTT ngày 05/10/2021, số công chứng 7.046, quyển số 08/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K ngày 05/10/2021, thì ông Phạm Văn T đã đồng ý thế chấp các tài sản sau để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty T3 tại V:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477 thuộc tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304 do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021; (theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021).

+ Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021).

Xét các hợp đồng thế chấp đã được công chứng hợp lệ, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất là phù hợp quy định tại Điều 298, 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên dược công nhận. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 23/8/2023 thì hiện trạng các thửa đất thế chấp là đất trống không có ai sinh sống, không có công trình xây dựng, không trồng cây hoa màu, cây lâu năm. Trong quá trình Tòa án giải quyết, hòa giải và tại phiên tòa, ông Hoàng Công K đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T xác nhận việc ông T ký hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T3 và đồng ý trong trường hợp sau một năm nếu bị đơn không thanh toán đủ cho nguyên đơn thì đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, đề nghị này không được nguyên đơn chấp nhận do bị đơn không đưa ra lộ trình thanh toán và cụ thể số

tiền trả hàng tháng. Tại phiên tòa, ông K khai sau khi thế chấp cho Nguyên đơn, ông T có san lấp đất với chi phí khoảng 900.000.000 đồng và đề nghị nguyên đơn xem xét khi phát mãi tài sản. Hội đồng xét xử xét thấy đây chỉ là ý kiến đề nghị của ông T vì trong quá trình Tòa án giải quyết, công ty T3 và ông Phạm Văn T không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập liên quan đến vấn đề này nên hội đồng xét xử không xem xét. Ngoài ra, tại Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên có quy định: Tài sản thế chấp bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với thửa đất cho dù các tài sản đó đang được bên thế chấp sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai và cho dù tài sản đó đang tồn tại hoặc sẽ hình thành trong tương lai. Tại khoản 4.05 Hợp đồng thế chấp cũng có quy định việc sử dụng và khai thác tài sản thế chấp phải chịu sự kiểm tra, giám sát của bên nhận thế chấp, nhưng ông T đã không thông báo cho Nguyên đơn về việc san lấp đất. Điểm (b) khoản 2.04 Hợp đồng thế chấp cũng có nêu: Mọi tài sản gắn liền với thửa đất trước và trong quá ttrình xử lý tài sản thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp …, cho dù tài sản đó tồn tại trước hay sau thời điểm ký kết hợp đồng này, cho dù tài sản đó do bên thế chấp đầu tư, cải tạo, xây thêm hay cho phép bên thứ ba đầu tư, cải tạo, xây thêm. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn là Công ty T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304, số vào sổ cấp GCN: CH-00263do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021) và Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, 45 tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958 số vào sổ cấp GCN: CH-00230 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021), là có căn cứ chấp nhận.

Trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp mà không đủ để trả nợ cho nguyên đơn thì bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Ngay sau khi bị đơn thanh toán xong tất cả các khoản tiền nợ, nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304, số vào sổ cấp GCN: CH-00263 do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958, số vào sổ cấp GCN: CH-00230 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và chấp nhận một phần tiền lãi chậm trả của

nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Quá trình thu thập chứng cứ, Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 1477 thuộc tờ bản đồ số 8 tại Xã B, thị xã K, tỉnh Long An và thửa đất số 42, 45 thuộc tờ bản đồ số 8 tại Xã B, thị xã K, tỉnh Long An. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo phiếu thu ngày 18/7/2023. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

[2.3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, bị đơn là Công ty TNHH T3 có trách nhiệm trả số tiền 27.361.310.965 đồng cho nguyên đơn nên phải chịu án phí theo qui định của pháp luật là 135.361.311 đồng.

Nguyên đơn không được chấp nhận số tiền 38.656.038 đồng nên phải chịu án phí là 3.000.000 (ba triệu) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.598.156 đồng. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền 62.598.156 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0009202 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 298, 317, 318, 466 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng;- Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng thương mại cổ phần C:

Buộc Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C số tiền 27.361.310.965 (hai mươi bảy tỷ ba trăm sáu mươi mốt triệu ba trăm mười ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng. Trong đó, nợ gốc là 21.900.000.000 (hai mươi mốt tỷ chín trăm triệu) đồng, lãi trong hạn là 267.836.257 (hai trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm ba mươi sáu ngàn hai trăm năm mươi bảy) đồng, lãi quá hạn là 5.150.502.741 (năm tỷ một trăm năm mươi triệu năm trăm lẻ hai ngàn bảy trăm bốn mươi mốt) đồng, lãi chậm trả trên lãi trong hạn là 42.971.966 (bốn mươi hai triệu chín trăm bảy mươi mốt ngàn chín trăm sáu mươi sáu) đồng. Ngoài ra, Công ty TNHH T3 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày 24/4/2024 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần C theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng cho vay

hạn mức số 78/2021-HĐCVHM/NHCT944-PGD.LTT-AN VAN PHAT ngày 23/06/2021.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với tiền lãi chậm trả với số tiền 38.656.038 ba mươi tám triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn không trăm ba mươi tám) đồng.

Phương thức và thời hạn trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật và thực hiện tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngay sau khi Công ty TNHH A1 xong các khoản tiền nợ, Ngân hàng thương mại cổ phần C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Văn T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304, số vào sổ cấp GCN: CH-00263 do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958, số vào sổ cấp GCN: CH-00230 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất.

Trường hợp Công ty TNHH T3 không trả đầy đủ, đúng hạn số tiền nợ gốc và lãi nêu trên thì Ngân hàng thương mại cổ phần C có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất diện tích 2.747 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1477, tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 109304, số vào sổ cấp GCN: CH-00263do UBND huyện M cấp ngày 06/01/2011 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (theo Hợp đồng thế chấp số 48/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021) và Quyền sử dụng đất diện tích 5.946m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 42, 45 tờ bản đồ số 8 tại Xã B, Thị xã K, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 330958 số vào sổ cấp GCN: CH-00230 do UBND huyện M cấp ngày 10/11/2010 cập nhật sang tên ông Phạm Văn T ngày 01/10/2021 (theo Hợp đồng thế chấp số 49/2021/HĐBĐ/NHCT944-PGD.LTT ngày 05/10/2021) để thu hồi nợ. Trường hợp tài sản phát mãi không đủ thu hồi nợ thì Công ty TNHH T3 phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong nợ.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng do Công ty TNHH T3 phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C.

3/ Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 135.361.311 (một trăm ba mươi lăm triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn ba trăm mười một) đồng do Công ty TNHH T3 phải chịu.

Nguyên đơn không được chấp nhận số tiền 38.656.038 đồng nên phải chịu án phí là 3.000.000 (ba triệu) đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.598.156 (sáu mươi lăm triệu năm trăm chín mươi tám ngàn một trăm năm mươi sáu) đồng. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền 62.598.156 (sáu mươi hai triệu năm trăm chín mươi tám ngàn một trăm năm mươi sáu) đồng theo Biên

lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2022/0009202 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

4/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần C, Công ty TNHH T3, ông Phạm Văn T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.T;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q . Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm T2

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.T;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q . Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm T2

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q . Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy