

Bản án số: 1345/2019/KDTM-ST
Ngày: 28/11/2019
V/v: “Tranh chấp
Hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: 1/- Bà Nguyễn Thị Xuyên
2/- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Quân – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2019/TLST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 342/2019/QĐST-KDTM ngày 24 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 447/QĐST-KDTM ngày 13/11/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A

Địa chỉ: Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ngân hàng TMCP A có ông Đào S - đại diện theo ủy quyền. (Có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương Mại K.

Địa chỉ: Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn P - Đại diện theo pháp luật. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/- Ông Nguyễn T

2/- Bà Dương D.

Cùng địa chỉ: Phường 10, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Cùng có mặt)

3/- Công ty TNHH Một thành viên QT.

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Đông Gio Linh, xã Gio Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn T, là người đại diện theo pháp luật.

(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản hòa giải người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (sau đây viết tắt là ABANK) đã cấp tín dụng cho Công ty TNHH Thương Mại K theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016, nội dung cấp tín dụng cụ thể như sau:

- Số tiền vay: 26.000.000.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ đồng);
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn rút vốn: Kể từ ngày 19/9/2015 đến ngày 31/12/2016;
- Thời hạn vay của mỗi món vay: Được ghi trên giấy nhận nợ, không quá 06 (sáu) tháng. Quá thời hạn này, việc cho vay sẽ do ABANK xem xét chấp thuận;
- Lãi suất vay: Theo quy định của ABANK tại thời điểm nhận nợ và được thay đổi ngay khi ABANK có thông báo thay đổi lãi suất;
- Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn; Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số 063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016, ông Nguyễn T, bà Dương D, Công ty TNHH MTV QT và Công ty TNHH Thương Mại K đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/14/TC/V.2 ngày 11/7/2014:

Theo đó tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, mang tên ông Nguyễn T cụ thể sau:

Tài sản bảo đảm 01: Thửa X-phường 13, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Số thửa mới Y, tờ bản đồ số 38 BĐĐC-2001, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích: 60 m²; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị thời gian sử dụng đất: Lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282583 (số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDD/3932/UB) do ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000.

Tài sản bảo đảm 02: Thửa Z, tờ bản đồ số 1- phường 13, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (số thửa mới P, tờ bản đồ số 38 BĐĐC-2011, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh); Diện tích: 79 m²; Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị ; Thời gian sử dụng đất: Lâu dài; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282585 (số vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDD/3931/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 015690, quyển số 07, TP/CC-SCC/HDGD) ngày 11/7/2014 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền

sử dụng đất Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34.03/14/TC/V.2 ngày 21/7/2014:

Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824789 (số vào sổ cấp giấy CT 00796) do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 19/8/2013, thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV QT, thông tin cụ thể như sau: Gồm 14 thửa, Tờ bản đồ số 21- 22, Cụm Công nghiệp Đông Gio Linh, xã Gio Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; Diện tích: 504.384 m² (Bằng chữ: Năm trăm lẻ bốn nghìn ba trăm tám mươi tư mét vuông); Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp: 418.526 m²; Đất cây xanh: 9.830 m²; Đất giao thông: 76.028 m². Thời gian sử dụng đất: Đến ngày 02/10/2062; Nguồn gốc sử dụng đất: Đất khu công nghiệp do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất cây xanh và Đất giao thông được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (được miễn tiền sử dụng đất).

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị (số công chứng 1205, quyền số 02, TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 21/7/2014 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Trị theo quy định của pháp luật.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3063/15/TCSP/V.2 ngày 14/9/2015:

Theo đó tài sản bảo đảm là căn nhà gắn liền với đất (thuộc một phần thửa đất số X, tờ bản đồ số 1-phường 13 (cũ) nay là Phường 10, Quận 6 tọa lạc tại số nền Z, Khu phố chợ Bình Phú, Phường 10, Quận 6 (nay thuộc thửa đất số Y và thửa 41, tờ bản đồ số 38 (BĐĐC 2001), thông tin cụ thể: Địa chỉ nhà: H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh; Kết cấu nhà: Nhà kiên cố 04 tầng (01 trệt 03 lầu); Diện tích xây dựng trệt: 113,84 m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 458,86 m²; Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất/quyền sở hữu tài sản bảo đảm, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282583 (số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDD/3932/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000; cập nhật điều chỉnh số thửa đất và số tờ bản đồ ngày 14/9/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282585 (số vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDD/3931/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000 cập nhật điều chỉnh số thửa đất và số tờ bản đồ ngày 14/9/2012; Giấy phép xây dựng (hợp thức hóa) số 09/GPXD 2003 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2003. ABANK đã tiến hành giải ngân theo đúng nội dung của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016.

Công ty TNHH Thương Mại K đã thực hiện việc rút vốn theo các giấy

nhận nợ cụ thể, với tổng số tiền là 25.960.128.491 đồng.

Tính đến ngày 23/10/2019, Công ty TNHH Thương Mại K còn nợ ABANK tổng số tiền là: 34.632.287.784 đồng (Ba mươi bốn tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn bảy trăm tám mươi tư đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 25.960.128.491 đồng;
- Nợ lãi tạm tính đến ngày 23/10/2019: 8.672.159.293 đồng;
- Lãi trong hạn: 519.122.220 đồng;
- Lãi quá hạn: 8.153.037.073 đồng.

Đối với số nợ nêu trên, ABANK đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ. Tuy nhiên, phía bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Công ty TNHH Thương Mại K như sau:

1. Buộc Công ty TNHH Thương Mại K thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền tạm tính đến thời điểm 23/10/2019 như nêu trên.

2. Buộc Công ty TNHH Thương Mại K phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định trong Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ đã ký kết với nguyên đơn kể từ ngày tiếp theo cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp Công ty TNHH Thương Mại K không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ nêu trên, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/14/TC/V.2 ngày 11/7/2014, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.02/2014/TC/V.2 ngày 11/7/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34.03/14/TC/V.2 ngày 21/7/2014 để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại K có ông Nguyễn P đại diện theo pháp luật trình bày:

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty có vay vốn với Ngân hàng TMCP A với số tiền: 26 tỷ đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016, nội dung cấp tín dụng cụ thể như sau:

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn rút vốn: Kể từ ngày 19/9/2015 đến ngày 31/12/2016;

Thời hạn vay của mỗi món vay: Được ghi trên giấy nhận nợ, không quá 06 (sáu) tháng. Quá thời hạn này, việc cho vay sẽ do ABANK xem xét chấp thuận.

Lãi suất vay: Theo quy định của ABANK tại thời điểm nhận nợ và được thay đổi ngay khi ABANK có thông báo thay đổi lãi suất;

Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016, ông Nguyễn T, bà Dương D, Công ty TNHH MTV QT và Công ty TNHH Thương Mại K đã ký các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/14/TC/V.2 ngày 11/7/2014, theo đó tài sản bảo đảm là các quyền sử dụng đất, cụ thể sau:

- Tài sản bảo đảm 01:

Vị trí: Thửa X, tờ bản đồ số 1-phường 13, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Số thửa mới Y, tờ bản đồ số 38 BĐDC - 2001, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh);

Diện tích: 60 m²;

Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị. Thời gian sử dụng đất: Lâu dài;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282583 (số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDĐ/3932/UB) do Ủy ban nhân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000.

- Tài sản bảo đảm 02:

Vị trí: Thửa Z, tờ bản đồ số 1- phường 13, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (số thửa mới P, tờ bản đồ số 38 BĐDC-2011, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh);

Diện tích: 79 m²;

Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị

Thời gian sử dụng đất: Lâu dài;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282585 (số vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDĐ/3931/UB) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh (số công chứng 015690, quyền số 07, TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 11/7/2014 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34.03/14/TC/V.2 ngày 21/7/2014:

Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824789 (số vào sổ cấp giấy CT 00796) do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 19/8/2013, thông tin cụ thể như sau:

Vị Trí: Gồm 14 thửa, Tờ bản đồ số 21 – 22, Cụm Công nghiệp Đông Gio Linh, xã Gio Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị;

Diện tích: 504.384 m² (Bằng chữ: Năm trăm lẻ bốn nghìn ba trăm tám mươi tư mét vuông);

Mục đích sử dụng đất:

+ Đất khu công nghiệp: 418.526 m²;

+ Đất cây xanh: 9.830 m²;

+ Đất giao thông: 76.028 m².

+ Thời gian sử dụng đất: Đến ngày 02/10/2062;

+ Nguồn gốc sử dụng đất: Đất khu công nghiệp do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất cây xanh và Đất giao thông được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (được miễn tiền sử dụng đất).

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị (số công chứng 1205, quyển số 02, TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 21/7/2014 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Trị theo quy định của pháp luật.

3. Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 3063/15/TCSP/V.2 ngày 4/9/2015:

Theo đó tài sản bảo đảm là căn nhà gắn liền với đất (thuộc một phần thửa đất số X, tờ bản đồ số 1-phường 13 (cũ) nay là Phường 10, Quận 6 tọa lạc tại số nền Z, Khu phố chợ Bình Phú, Phường 10, Quận 6 (nay thuộc thửa đất số Y và thửa 41, tờ bản đồ số 38 (BĐĐC 2001), thông tin cụ thể:

+ Địa chỉ nhà: H, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Kết cấu nhà: Nhà kiên cố 04 tầng (01 trệt 03 lầu);

+ Diện tích xây dựng trệt: 113,84 m²;

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 458,86 m²;

Công ty TNHH Thương Mại K xác nhận đã thực hiện việc rút vốn theo các giấy nhận nợ cụ thể, với tổng số tiền gốc còn thiếu là 25.960.128.491 đồng (Hai mươi lăm tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm chín mươi một đồng).

Hiện tại Công ty đang tiến hành bàn bạc với ông Tuyển và bà Diễm để thống nhất lịch thanh toán số tiền nợ cho Ngân hàng. Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho Công ty được thanh toán từng phần riêng biệt theo 02 khối tài sản thế chấp. Đề nghị Ngân hàng giảm lãi phạt quá hạn để tạo điều kiện cho doanh nghiệp trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T và Công ty TNHH Một thành viên QT do ông Nguyễn T là người đại diện theo pháp luật cùng thống nhất ý kiến với bị đơn. Đề nghị Ngân hàng TMCP A tạo điều kiện cho bị đơn được rút từng phần tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương D không đến Tòa án để làm việc, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP A có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố

tụng của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có ông Đào S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án xét xử: Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương Mại K phải thanh toán cho nguyên đơn tạm tính đến ngày 28/11/2019 số nợ là 34.943.809.326 đồng (Ba mươi bốn tỷ chín trăm bốn mươi ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn ba trăm hai mươi sáu đồng), trong đó:

- Nợ gốc: 25.960.128.491 đồng;
- Nợ lãi tạm tính đến ngày 28/11/2019: 8.983.680.835 đồng;
- + Lãi trong hạn: 519.122.220 đồng;
- + Lãi quá hạn: 8.464.558.615 đồng.

Ngoài ra, yêu cầu bị đơn phải trả tiếp khoản tiền lãi theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng .

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương Mại K không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ nêu trên, nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/14/TC/V.2 ngày 11/7/2014, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.02/2014/TC/V.2 ngày 11/7/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34.03/14/TC/V.2 ngày 21/7/2014 để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty TNHH Thương Mại K có ông Nguyễn P - Giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty TNHH THƯƠNG MẠI K xác nhận tính đến ngày 28/11/2019 Công ty còn nợ Ngân hàng: Dư nợ gốc hiện tại 25.960.128.491 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ, chín trăm sáu mươi triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, bốn trăm chín mươi một đồng);

- + Lãi trong hạn: 519.122.220 đồng;
- + Lãi quá hạn: 8.464.558.615 đồng.

Tổng cộng: 34.943.809.326 đồng.

Bị đơn cam kết sẽ trả toàn bộ tiền cho Ngân hàng, tuy nhiên đề nghị Ngân hàng gia hạn thời gian để bị đơn có thu xếp nguồn vốn để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T, bà Dương D và Công ty TNHH Một thành viên QT do ông Nguyễn T là người đại diện theo pháp luật cùng thống nhất ý kiến với bị đơn. Đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện gia hạn thời gian cho bị đơn thu xếp tài chính để trả nợ cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán là đúng thủ tục tố tụng qui định. Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đại diện Viện Kiểm Sát đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Xét yêu cầu của nguyên đơn thuộc loại tranh chấp kinh doanh thương mại về Hợp đồng tín dụng. Bị đơn tại thời điểm Tòa án thụ lý có trụ sở tại Quận 3 nên căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

Xét căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 6367/2018/MBN.VAMC-ABB ngày 24/12/2018 và Hợp đồng ủy quyền số 6368/2018/UQ.VAMC-ABB ngày 24/12/2018 được ký giữa Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam với Ngân hàng TMCP A thì Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam là người mua lại khoản nợ của khách hàng là Công ty TNHH Thương Mại K. Đồng thời, ủy quyền cho Ngân hàng TMCP A được quyền thay mặt Công ty Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam tiến hành khởi kiện và thu hồi nợ. Do đó, Tòa án xác định Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trong vụ kiện này.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh:

Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016 được ký giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP A với bên vay là Công ty TNHH THƯƠNG MẠI K nội dung cấp tín dụng cụ thể như sau:

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

Thời hạn rút vốn: Kể từ ngày 19/9/2015 đến ngày 31/12/2016;

Thời hạn vay của mỗi món vay: Được ghi trên giấy nhận nợ, không quá 06 (sáu) tháng. Quá thời hạn này, việc cho vay sẽ do ABANK xem xét chấp thuận;

Lãi suất vay: Theo quy định của ABANK tại thời điểm nhận nợ và được thay đổi ngay khi ABANK có thông báo thay đổi lãi suất;

Lãi quá hạn: 150% lãi suất trong hạn;

Căn cứ các hợp đồng nêu trên thì Công ty TNHH Thương Mại K đã thực hiện việc rút vốn theo các giấy nhận nợ cụ thể:

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 18 ngày 05/09/2016, số tiền rút vốn là 6.800.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 05/9/2016 đến ngày 03/3/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 19 ngày 06/09/2016, số tiền rút vốn là 5.800.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/9/2016 đến ngày 04/3/2017, lãi suất

8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 20 ngày 06/09/2016, số tiền rút vốn là 4.930.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 06/9/2016 đến ngày 04/3/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 21 ngày 18/10/2016, số tiền rút vốn là 2.620.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 18/10/2016 đến ngày 15/4/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 22 ngày 19/10/2016, số tiền rút vốn là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 19/10/2016 đến ngày 15/4/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 23 ngày 07/12/2016, số tiền rút vốn là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 07/12/2016 đến ngày 03/6/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn;

Giấy nhận nợ số 3063/15/TD/V.2 24 ngày 08/12/2016, số tiền rút vốn là 6.800.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 08/12/2016 đến ngày 05/6/2017, lãi suất 8,0%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; 01/2014/ 4573556/HĐTD ngày 29/08/2014; đến thời điểm 17/10/2016 này.

Căn cứ điều khoản và điều kiện vay đính kèm hợp đồng tín dụng: “*Bên vay sẽ bị coi là vi phạm hợp đồng khi bên vay vi phạm bất kì nghĩa vụ thanh toán nợ gốc lãi, phí phát sinh từ hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng... và Ngân hàng chấm dứt việc cấp tín dụng, thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ...*”

Xét Công ty TNHH Thương Mại K kể từ ngày quá hạn khoản vay đến nay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng theo cam kết trong hợp đồng, mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhiều lần là đã vi phạm Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện và tiến hành thu hồi nợ là đúng với qui định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 91, 95 Luật tổ chức tín dụng nên được chấp nhận, nghĩ nên buộc Công ty TNHH Thương Mại K phải có trách nhiệm trả cho Nguyên đơn toàn bộ tiền vốn gốc và lãi phát sinh là phù hợp với nhận định và điều luật đã viện dẫn trên.

[2.2] Về xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34/14/TC/V.2 ngày 11/7/2014, Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 34.02/2014/TC/V.2 ngày 11/7/2014 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 34.03/14/TC/V.2 ngày 21/7/2014 được ký giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn T, bà Dương D, Công ty TNHH MTV QT và Công ty TNHH Thương Mại K. Việc thế chấp được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 6 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quảng Trị.

Xét thấy về hình thức và nội dung của các Hợp đồng thế chấp phù hợp với qui định tại Điều 323, Điều 342, Điều 343 Bộ luật dân sự năm 2005 nên đây là

căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên khi có tranh chấp.

Căn cứ vào Điều 355 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bằng cách tuyên phát mãi tài sản thế chấp nhằm thu hồi nợ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi nợ của Nguyên đơn và buộc Công ty TNHH Thương Mại K phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền cụ thể:

Nợ gốc: 25.960.128.491 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ chín trăm sáu mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi một đồng);

Tiền lãi theo bảng kê ngày 28/11/2019 của nguyên đơn thì tạm tính đến ngày 28/11/2019: tiền lãi trong hạn 519.122.220 đồng; tiền lãi phạt quá hạn là 8.464.558.615 đồng.

Tổng vốn và lãi là 34.943.809.326 đồng (Ba mươi bốn tỷ chín trăm bốn mươi ba triệu, tám trăm lẻ chín nghìn ba trăm hai mươi sáu đồng).

Ngoài ra Công ty TNHH Thương Mại K còn tiếp tục chịu lãi suất trên dư nợ gốc theo mức lãi suất được qui định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016, kể từ ngày 29/11/2019 cho đến khi Công ty TNHH Thương Mại K trả hết nợ cho Nguyên đơn.

Trường hợp Công ty TNHH Thương Mại K thanh toán đủ nợ cho nguyên đơn, thì nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ bản chính giấy tờ đã thế chấp cho những người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Gồm:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 282583 (Số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDD/3932/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000 cập nhật điều chỉnh số thửa đất và sổ tờ bản đồ ngày 14/9/2012 mang tên ông Nguyễn T;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 282585 (Số vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDD/3931/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000 cập nhật điều chỉnh số thửa đất và sổ tờ bản đồ ngày 14/9/2012 mang tên ông Nguyễn T;

Giấy phép xây dựng (hợp thức hóa) số 09/GPXD 2003 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2003.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 824789 (sổ vào sổ cấp giấy CT 00796) do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 19/8/2013, mang tên Công ty TNHH MTV Hoàng Khang.

Nếu đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH Thương Mại K không trả hoặc trả không đủ số nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Thi hành án dân sự Quận 3 kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Về án phí KDTM - ST: Công ty TNHH Thương Mại K phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 142.943.809 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền án phí đã tạm nộp.

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 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016).

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 323, Điều 342, Điều 343, Điều 355 và Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng .

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

I/- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A có người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

1/- Buộc Công ty TNHH Thương Mại K phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền 34.943.809.326 đồng (Ba mươi bốn tỷ chín trăm bốn mươi ba triệu tám trăm lẻ chín nghìn ba trăm hai mươi sáu đồng). Trong đó:

Nợ gốc: 25.960.128.491 đồng (Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ chín trăm sáu mươi triệu một trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi một đồng); tiền lãi tính đến ngày 28/11/2019 gồm: tiền lãi trong hạn 519.122.220 đồng, tiền lãi quá hạn 8.464.558.615 đồng.

2/- Công ty TNHH Thương Mại K còn phải tiếp tục chịu lãi suất trên dư nợ gốc theo mức lãi suất được qui định tại Hợp đồng tín dụng số hạn mức số 3063/15/TD/V.2 ngày 14/9/2015 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01-3063/15/TD/V.2 ngày 13/09/2016 kể từ ngày 29/11/2019 cho đến khi Công ty TNHH Thương Mại K trả hết nợ cho Nguyên đơn.

3/- Trường hợp Công ty TNHH Thương Mại K thanh toán đủ nợ cho Nguyên đơn, thì Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ hồ sơ thế chấp cho ông Nguyễn T, bà Dương D gồm : bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 282583 (số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDĐ/3932/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000, cập nhật điều chỉnh số thửa đất và số tờ bản đồ ngày 14/9/2012; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 282585 (số

vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDĐ/3931/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000, cập nhật điều chỉnh số thửa đất và số tờ bản đồ ngày 14/9/2012, Giấy phép xây dựng (hợp thức hóa) số 09/GPXD 2003 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2003, tất cả đều do ông Nguyễn T đứng tên sở hữu. Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV QT: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824789 (số vào sổ cấp giấy CT 00796) được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 19/8/2013, do Công ty TNHH MTV QT, đứng tên sở hữu.

4/- Nếu đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH Thương Mại K không trả hoặc trả không đủ số nợ thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 kê biên, phát mãi tài sản thế chấp, để thu hồi nợ về cho nguyên đơn, gồm:

- Thửa X-phường 13, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (Sổ thửa mới Y. tờ bản đồ số 38 BĐĐC - 2001, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282583 (số vào sổ cấp giấy 01215/7B QSDĐ/3932/UB) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000. ,

- Thửa Z, tờ bản đồ số 1- phường 13, Phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh (sổ thửa mới P, tờ bản đồ số 38 BĐĐC-2011, Phường 10, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R282585 (số vào sổ cấp giấy 01216/7B QSDĐ/3931/UB) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/11/2000.

- Căn nhà gắn liền với đất (thuộc một phần thửa đất số X. tờ bản đồ số 1-phường 13 (cũ) nay là Phường 10, Quận 6 tọa lạc tại số nền Z, Khu phố chợ Bình Phú, Phường 10, Quận 6 (nay thuộc thửa đất số Y và thửa 41, tờ bản đồ số 38 (BĐĐC 2001), Địa chỉ H. Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824789 (số vào sổ cấp giấy CT 00796) do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị cấp ngày 19/8/2013: Gồm 14 thửa, Tờ bản đồ số 21 - 22, Cụm Công nghiệp Đông Gio Linh, xã Gio Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; Diện tích: 504.384 m² (Bằng chữ: Năm trăm lẻ bốn nghìn ba trăm tám mươi tư mét vuông);

5/- Về án phí KDTM:

Công ty TNHH Thương Mại K phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 142.943.809 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A số tiền tạm ứng án phí là 67.746.626 đồng theo biên lai thu số 0019510 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

II/- Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên

án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận :

- TAND TP HCM
- VKSND Quận 3
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.3
- Các đương sự
- Lưu VP, Hồ sơ (...)

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

Trần Thị Mỹ Ngọc