

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 01/2021/KDTM-ST
Ngày: 15/01/2021.
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Lựu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Tao.

2. Bà Trần Thị Bích Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thiên Kim – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Dung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2019/TLST-KDTM ngày 11/9/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 669/2020/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 731/2020/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: 02 H, phường T, quận B, Tp. N.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ngân hàng N – Chi nhánh T;
Địa chỉ: Số 14 Đường 6, phường L, quận T, Thành phố H.

Đại diện theo uỷ quyền của Ngân hàng N – Chi nhánh T: Ông Phan Đức H – Chức vụ: Trưởng Phòng Tín dụng. (Giấy uỷ quyền số 1762/UQ-NHNo.TĐ-PC ngày 01/6/2020) (Có mặt)

Bị đơn: Công ty T.

Địa chỉ: 58/70 , Ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Tuấn A – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 44/69, Phường M, quận T, Thành phố H; Tạm trú: 58/70, Ấp 3, xã T, huyện B, Thành phố H. (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Tuấn Đ, sinh năm 1986

Địa chỉ: 407-C7 phường L, quận Đ, Tp.N. (Vắng mặt).

2/ Bà Trần Khánh V, sinh năm 1985

Địa chỉ: 339/5, Phường B, Quận C, Thành phố H. (Vắng mặt).

Cùng tạm trú: M3-12 Chung cư H2, số 196 D, Phường C, Quận D, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 26 tháng 8 năm 2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Đức H trình bày:

Ngân hàng N - Chi nhánh T ký kết hợp đồng cấp tín dụng hạn mức với Công ty T có nội dung sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6100-LAV-201700653 ngày 24/04/2017.

- Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng.

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày 24/04/2017.

- Thời hạn cho vay: Thời hạn cho vay cụ thể của mỗi lần giải ngân do hai bên thỏa thuận, được ghi trên từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng.

- Phương thức trả nợ: Tiền gốc trả cuối kỳ. Tiền lãi trả hàng tháng.

- Mức lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ theo từng thời điểm. Tại thời điểm ký kết hợp đồng cấp hạn mức tín dụng là 8,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150%/năm lãi suất cho vay trong hạn.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh các ngành nghề theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp: 0312344581 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 27/06/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 25/04/2017. Ngành nghề chính là: Thi công xây dựng công trình dân dụng, lắp đặt hệ thống cửa nhôm kính, thép chống gỉ.

- Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, Ngân hàng cho Công ty T vay số tiền cụ thể như sau:

1. Theo giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800440 ngày 02/03/2018:

Số tiền nhận nợ: 6.500.000.000 (Sáu tỷ năm trăm triệu) đồng.

Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 02/03/2018 đến ngày 02/09/2018)

Trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 02/09/2018.

Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày làm việc cuối tháng.

Lãi suất cho vay: 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền nguyên vật liệu cho đối tác (Công ty CP Đầu Tư và PT Thiên Nghiệp).

2. Theo giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800944 ngày 24/04/2018:

Số tiền nhận nợ: 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng.

Thời hạn cho vay: 06 tháng (từ ngày 24/04/2018 đến ngày 24/10/2018)

Trả nợ gốc: Cuối kỳ vào ngày 24/10/2018.

Trả lãi vay: Hàng tháng vào ngày làm việc cuối tháng.

Lãi suất cho vay: 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn: 150%/lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm quá hạn.

Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán tiền nguyên vật liệu cho đối tác (Công ty CP Đầu Tư và PT Thiên Nghiệp).

Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng gồm:

1. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4040 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716307 số vào sổ cấp GCN CH 00062 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600465 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7434, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4041 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716304 số vào sổ cấp GCN CH 00060 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600466 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7453, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 13, diện tích 300 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 0203 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 09/01/2007, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600467 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7427, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

4. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 9 tờ bản đồ số 13, diện tích 349,8 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2834 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 03/07/2008, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600468 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7443, quyền số 08TP/CC-

SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

5. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 140 tờ bản đồ số 13, diện tích 350 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2833 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 03/07/2008, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600469 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7424, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 13, diện tích 221 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 1971 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 15/01/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600712 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11938, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

7. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432664 số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2150 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 16/10/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600713 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11937, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

8. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1139 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432665 số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2136 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 31/03/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600714 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11936, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Đến hạn trả nợ, Ngân hàng N – Chi nhánh T đã nhiều lần làm việc, đôn đốc nhắc nhở bị đơn trả nợ, tuy nhiên bị đơn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo các cam kết với nguyên đơn. Do vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ với nguyên đơn. Sau khi nguyên đơn khởi kiện thì đến ngày 07/9/2020, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thanh toán số tiền 3.500.000.000 đồng và nguyên đơn đã giải chấp 02 tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 9 tờ bản đồ số 13 và thửa 140 tờ bản đồ số 13, xã Long

Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600468 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600469 ngày 27/04/2016.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Tuyên buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N toàn bộ số tiền đến hết ngày 15/01/2021 là 3.063.410.919 (Ba tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm mười ngàn chín trăm mười chín) đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 1.670.000.000 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 945.707.736 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 447.703.183 đồng.

2. Tuyên buộc Công ty T phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6100-LAV-201700653 ngày 24/04/2017, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án/quyết định cho đến ngày thực tế Công ty T trả hết nợ gốc cho Ngân hàng N.

3. Trường hợp Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng N thông qua Ngân hàng N – Chi nhánh T có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của ông Phạm Tuấn Đ và bà Trần Khánh V theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600465 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600466 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600467 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600712 ngày 24/06/2016, số 6100-LCL-201600713 ngày 24/06/2016, số 6100-LCL-201600714 ngày 24/06/2016 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn – Công ty T cũng như người đại diện theo pháp luật và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn Đ, bà Trần Khánh V đến Tòa để tự khai, tham gia phiên họp, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đại diện bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng các quy định của pháp luật. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, đầy đủ các văn bản tố tụng. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do mặc

dù Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng về thời gian, địa điểm mở phiên tòa nên Toà án xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện do có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng N (Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty T (Công ty T) phải trả cho Ngân hàng số tiền 3.063.410.919 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6100-LAV-201700653 ngày 24/04/2017, xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn Công ty T có đăng ký trụ sở tại huyện Nhà Bè nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng : Bị đơn Công ty T cũng như người đại diện theo pháp luật và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tuấn Đ, bà Trần Khánh V đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Xét, Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6100-LAV-201700653 ngày 24/04/2017 giữa Ngân hàng N với Công ty T là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Công ty T đã nhận số tiền vay theo giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800440 ngày 02/03/2018 với số tiền là 6.500.000.000 (Sáu tỷ năm trăm triệu) đồng và theo giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800944 ngày 24/04/2018 với số tiền là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận về việc trả nợ gốc, nợ lãi cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay theo quy định của pháp luật và thỏa thuận đã ký kết tại Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức. Tính đến ngày 15/01/2021, Công ty T còn nợ Ngân hàng N số tiền là 3.063.410.919 đồng, trong đó nợ gốc: 1.670.000.000, nợ lãi: 1.393.410.919 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 có nội dung: “*Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi*

vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này...” . Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi phát sinh sau khi xét xử là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu phát mại tài sản thế chấp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét các Hợp đồng thế chấp tài sản:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600465 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7434, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4040 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716307 số vào sổ cấp GCN CH 00062 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600466 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7453, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4041 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716304 số vào sổ cấp GCN CH 00060 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

3. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600467 ngày 27/04/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 7427, quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 13, diện tích 300 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758812, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 0203 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 09/01/2007, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600712 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11938, quyền số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 13, diện tích 221 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 510755, số vào sổ cấp GCN

quyền sử dụng đất H 1971 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 15/01/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015;

5. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600713 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11937, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432664 số vào cấp GCN quyền sử dụng đất H 2150 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 16/10/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015;

6. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600714 ngày 24/06/2016 chứng nhận tại Văn phòng công chứng Cần Giuộc số công chứng 11936, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD và đã đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, là quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1139 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432665 số vào cấp GCN quyền sử dụng đất H 2136 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 31/03/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015.

Những hợp đồng thế chấp trên được ký kết giữa ông Phạm Tuấn Đ, bà Trần Khánh V với Ngân hàng N là do tự nguyện của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật và các hợp đồng này được đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2020, Hội đồng ghi nhận hiện trạng tài sản thế chấp như sau: Hiện trạng toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm các thửa đất số 90 tờ bản đồ 13, thửa đất 135 tờ bản đồ 13, thửa đất 1138, 1139 tờ bản đồ 5, thửa đất 4040, 4041 tờ bản đồ 4, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc trên đất.

Sau khi nhận tiền vay, bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình, đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ của bên vay nên Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Do đó, trường hợp bị đơn không thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi vay hiện còn nợ Ngân hàng N thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại toàn bộ tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600465 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600466 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600467 ngày 27/04/2016, số 6100-LCL-201600712 ngày 24/06/2016, số 6100-LCL-201600713 ngày 24/06/2016, số 6100-LCL-201600714 ngày 24/06/2016 để thu hồi nợ.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu đã được quyết toán xong và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng N không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 9, 10, 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

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

Buộc bị đơn – Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N số tiền là 3.063.410.919 (Ba tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bốn trăm mười ngàn chín trăm mười chín) đồng, trong đó: nợ gốc là 1.670.000.000 đồng và lãi tính đến ngày 15/01/2021 là 1.393.410.919 đồng theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 6100-LAV-201700653 ngày 24/04/2017, giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800440 ngày 02/03/2018 và giấy nhận nợ số 6100-LDS-201800944 ngày 24/04/2018.

Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm bị đơn còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo Quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty T thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng có trách nhiệm hoàn trả bản chính:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 716307, sổ vào sổ cấp GCN CH 00062 do UBND

huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 716304, số vào sổ cấp GCN CH 00060 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 758812, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số H 0203 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 09/01/2007, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015;

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 510755, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 1971 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 15/01/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015;

5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432664, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2150 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 16/10/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015;

6. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432665 số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 2136 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 31/03/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015.

Trường hợp Công ty T không thanh toán đầy đủ số nợ (cả gốc và lãi) thì nguyên đơn được quyền yêu cầu phát mại tài sản thế chấp gồm :

1. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4040 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716307, số vào sổ cấp GCN CH 00062 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600465 ngày 27/04/2016;

2. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 4041 tờ bản đồ số 4, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, 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 BA 716304, số vào sổ cấp GCN CH 00060 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 08/02/2010, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600466 ngày 27/04/2016;

3. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 90 tờ bản đồ số 13, diện tích 300 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất H 0203 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 09/01/2007, cập nhật thay đổi ngày 24/12/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600467 ngày 27/04/2016 ;

4. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 13, diện tích 221 m², địa chỉ: Ấp 2/6 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền

sử dụng đất H 1971 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 15/01/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600712 ngày 24/06/2016;

5. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1138 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432664 số vào cấp GCN quyền sử dụng đất H 2150 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 16/10/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600713 ngày 24/06/2016;

6. Quyền sử dụng đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 1139 tờ bản đồ số 5, diện tích 200 m², địa chỉ: Ấp 2/5 xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 432665 số vào cấp GCN quyền sử dụng đất H 2136 do UBND huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An cấp ngày 31/03/2008, cập nhật thay đổi ngày 16/11/2015 cho ông Phạm Tuấn Đ, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCL-201600714 ngày 24/06/2016.

Sau khi phát mại tài sản đảm bảo thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm trừ đi các khoản chi phí thu hồi, bán tài sản và các chi phí liên quan khác...Ngân hàng N thu nợ còn thừa, Ngân hàng N sẽ trả lại phần thừa cho chủ tài sản. Nếu Ngân hàng N thu nợ còn thiếu thì Công ty T phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng N.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty T phải chịu án phí là 93.268.218 (Chín mươi ba triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm mười tám) đồng.

- Hoàn tiền tạm ứng án phí 56.915.810 (Năm mươi sáu triệu chín trăm mười lăm ngàn tám trăm mười) đồng cho Ngân hàng N theo biên lai thu số 0034490 ngày 11/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại Tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4/ Trường hợp bản án 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 theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Lựu