TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 234/2017/DS-ST;
Ngày: 14/7/2017;
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 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/Ông Võ Văn Tốt.
2/Ông Nguyễn Văn Tiên.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Thịnh, cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2016 về tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 136/2017/QĐST-DS ngày 16/6/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP AC.**

Trụ sở: 442 JU, Phường O, Quận P, Tp Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Lầu 8, Tòa nhà ACB Tower, số 444A-446 CMTY, Phường 11, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Đỗ Minh T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện ủy quyền: Bà Vũ Thị Anh Đ – Chức vụ: Giám đốc trung tâm quản lý nợ (Theo giấy ủy quyền số 298/UQ-ACBA.16 ngày 08/7/2016 của Tổng giám đốc Ngân hàng TMCP AC).

Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Xà Thị Bích H – Chức vụ: Nhân viên (Theo giấy ủy quyền số 598/UQ-QLN.17 ngày 03/7/2017 của bà Vũ Thị Anh Đ).

(Có mặt).

2. *Bị đơn:*

1/ Ông **Nguyễn Trường T,** sinh năm: 1983.

2/ Bà **Nguyễn Trần Huyền TR**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: 296/33 NVQ, phường ĐHT, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T có đơn xin vắng mặt, bà TR vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/**Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV**.

Trụ sở: 7/8 đường 3, Khu phố T, phường BTĐ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường T – Chức vụ: Giám đốc.

(Có đơn xin vắng mặt)

2/Bà **Phan Thị H**, sinh năm: 1978.

3/Ông **Võ Văn T**, sinh năm: 1972.

Cùng thường trú: Ấp Tân QH, xã TP, huyện ĐH, tỉnh LA.

4/Ông **Trần Văn C**, sinh năm: 1973.

5/Bà **Huỳnh Thị T**, sinh năm: 1981 (vắng mặt không lý do).

Cùng thường trú: Ấp SĐ, thị trấn H N, huyện ĐH, tỉnh LA.

(Các ông bà Hiền, Tiển, Chương có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu và trong các bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP AC (sau đây gọi là ACB) cấp tín dụng cho ông Nguyễn Trường T, bà Nguyễn Trần Huyền TR, chi tiết như sau:

1. Hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.539.170415 ngày 06/5/2015, Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DTH.CN.538.170415 ngày 06/5/2015, Khế ước nhận nợ số 197159979 ngày 07/5/2015, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng

Số tiền thực tế giải ngân: 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng

Thời hạn vay: 84 tháng (từ ngày 07/5/2015 đến ngày 07/5/2022)

Phương thức: Vay trung - dài hạn.

Mục đích: Mua thửa đất số 94, TBĐ 28, ấp Tân Qui Hạ, xã Tân Phú, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Lãi suất vay (tháng): 9,5%/năm

Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầ u. Kể từ tháng 13 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/ lần theo công thức sau:

Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 4 + X.

Quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngày 31/5/2016, ACB ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn. Ngày 01/7/2016 ACB đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn Tếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 14/7/2017, ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR còn nợ ACB các khoản sau:

Vốn: 380.952.000 đồng.

Lãi trong hạn: 31.002.746 đồng.

Phạt chậm trả: 873.939 đồng.

Lãi quá hạn: 68.341.201 đồng.

Tổng cộng: 481.169.886 đồng.

2. Hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.264.040615 ngày 05/6/2015, Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số DTH.CN.351.040615 ngày 05/6/2015, Khế ước nhận nợ số 198636199 ngày 05/6/2015, chi tiết như sau:

Số tiền vay: 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu đồng)

Số tiền thực tế giải ngân: 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu đồng).

Thời hạn vay: 120 tháng (từ ngày 05/6/2015 đến ngày 05/6/2025)

Phương thức: Vay trung - dài hạn

Mục đích: Mua thửa đất số 27, Tờ 3, ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Lãi suất vay (tháng): 9,5%/năm

Lãi suất vay được cố định trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày bên vay nhận tiền vay lần đầu. Kể từ tháng 13 trở đi, lãi suất vay được điều chỉnh 03 tháng/ lần theo công thức sau:

Lãi suất vay (%/năm) = LS13 + 4 + X.

Quá hạn: 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, ngày 31/5/2016, ACB ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn. Ngày 01/7/2016 ACB đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn Tếu sang nợ quá hạn.

Tính đến ngày 14/7/2017, ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR còn nợ ACB các khoản sau:

Vốn: 835.832.000 đồng.

Lãi trong hạn: 73.716.611 đồng.

Lãi quá hạn: 149.843.781 đồng.

Phạt chậm trả: 1.542.138 đồng.

Tổng cộng: 1.060.934.530 đồng.

Như vậy, tổng dư nợ của các hợp đồng trên tính đến ngày 14/7/2017 là:

Vốn: 1.216.784.000 đồng.

Lãi trong hạn: 104.719.357 đồng.

Lãi quá hạn: 218.184.982 đồng.

Phạt chậm trả: 2.416.077 đồng.

Tổng cộng: 1.542.104.416 đồng.

(Bằng chữ: Một tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm lẻ bốn ngàn bốn trăm mười sáu đồng).

4. Khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 28, ấp Tân Qui Hạ, xã Tân Phú, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.205.170415 ngày 06/5/2015, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An với số công chứng 1493 ngày 06/5/2015, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 06/5/2015, quyển số 02, số thứ tự 2097.

Thế chấp quyền sử dụng đất tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.124.040615 ngày 05/6/2015, được công chứng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An với số công chứng 4411 ngày 05/6/2015, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 05/6/2015, quyển số 02, số thứ tự 2783.

Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 06/5/2015 và Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 05/6/2015 của Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV. Theo đó, Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV đồng ý cùng trả nợ với ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR theo đúng kỳ hạn và các nội dung khác của hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, khế ước nhận nợ và các cam kết khác của bên được cấp tín dụng với ACB.

Từ những căn cứ nêu trên, ACB kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 xem xét và phán quyết, buộc:

Ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR trả cho ACB tổng số nợ còn Tếu (gồm lãi phạt, lãi quá hạn, lãi trong hạn, vốn) tính đến ngày 14/7/2017 là 1.542.104.416 *(Bằng chữ: Một tỷ năm trăm bốn mươi hai triệu một trăm lẻ bốn ngàn bốn trăm mười sáu đồng)* và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 15/7/2017 đến ngày Ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR trả dứt nợ. Ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR phải trả nợ theo thứ tự sau: vốn, phạt chậm trả, lãi quá hạn, lãi trong hạn.

Nếu ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm sẽ được ACB bán theo quy định của pháp luật hoặc ACB được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi để thu hồi nợ, bao gồm: quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 28, ấp Tân Qui Hạ, xã Tân Phú, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR; Quyền sử dụng đất tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh

Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR.

Nếu sau khi xử lý tài sản vẫn không đủ trả nợ cho ACB, đề nghị Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV trả theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 06/5/2015 và Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 05/6/2015 của Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV.

*Tại bản tự khai ngày 08/11/2016 ông Nguyễn Trường T là bị đơn trình bày:

Ông có nợ Ngân hàng Á Châu như đơn khởi kiện. Do ông không có nhớ số dư chính xác là bao nhiêu nên ông đồng ý với số tiền mà Nguyên đơn đã khởi kiện. Ông có thế chấp hai thửa đất tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hai thửa đất này là đất trống không có ai sử dụng. Hiện tại ông đang rao bán đất để trả nợ, nếu bán được thì ông sẽ trả nợ cho Ngân hàng. Ông và vợ ông là bà Nguyễn Trần Huyền TR đã ly hôn, bà TR đã ủy quyền cho ông toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng Á Châu, nên theo ông bà TR không có liên quan gì nữa.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2017 ông Võ Văn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông không có ý kiến gì về việc Ngân hàng Á Châu khởi kiện ông T để đòi nợ và đề nghị được phát mãi tài sản là các quyền sử dụng đất do ông T đứng tên chủ quyền. Ông đề nghị thời điểm phát mãi ông có điều kiện thì ưu tiên cho ông được chuyển nhượng lại. Ngân hàng phát mãi tài sản mà ông T đã thế chấp để vay Ngân hàng thì hoàn toàn không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông và vợ ông là bà Phan Thị H. Ông và vợ ông xin được vắng mặt tại các phiên tòa án hòa giải cũng như xét xử vụ kiện.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/01/2017 và bản tự khai ngày 16/6/2017 ông Trần Văn C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Nguyên là vào khoảng năm 2015 ông có bán cho ông Quản Mạnh Hiếu một thửa đất tọa lạc tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Sau khi thương lượng giá cả ông và ông Hiếu có thỏa thuận rằng chừa ra mỗi bên 1 (một) mét đường đi vì diện tích nhỏ nên không đủ điều kiện đăng ký chuyển quyền nên ông và ông Hiếu có viết thỏa thuận bằng giấy tờ tay. Sau này ông Hiếu bán lại miếng đất này cho ông Nguyễn Trường T và ông cũng đã thông báo cho ông T biết về vấn đề đường đi như trên. Ông T biết và chấp nhận mua của ông Hiếu. Nhưng hôm nay có sự tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng Á Châu và ông Nguyễn Trường T thì nguyện vọng của ông là muốn thông báo cho Ngân hàng TMCP AC biết rằng hiện trạng đường đi như thế để tránh tranh chấp về sau. Hiện nay ông chỉ trồng hoa màu (cải) trên thửa đất nêu trên. Ông Hiếu cho ông sử dụng trước khi bán cho ông T. Sau này nếu có phát mãi ông sẽ tự thu dọn và không có yêu cầu gì liên quan đến quyền sử dụng đất dùng làm tài sản thế chấp của ông T đối với Ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày tại các buổi làm việc trước đây của Tòa án và không có yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 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:

Các đương sự tranh chấp với nhau về số tiền mà bị đơn còn nợ của nguyên đơn. Đây là quan hệ tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Bị đơn hiện đang cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về thủ tục tố tụng:

Bà Nguyễn Trần Huyền TR là đồng bị đơn và bà Huỳnh Thị T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không lý do mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và bị đơn ông Nguyễn Trường T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV, bà Phan Thị H, ông Võ Văn T, ông Trần Văn C đều có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

3/ Về các yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở pháp lý để kết luận:

Ngày 06/5/2015 giữa Ngân hàng TMCP AC (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và ông Nguyễn Trường T, bà Nguyễn Trần Huyền TR có ký 02 hợp đồng cấp tín dụng:

- Hợp đồng cấp tín dụng thứ 1 số DTH.CN.539.170415 ngày 06/5/2015. Theo đó Ngân hàng có cho ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR vay số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng với lãi suất 0.9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất tiền vay trong hạn. Mục đích vay là mua thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 28, ấp Tân Qui Hạ, xã Tân Phú, huyện Đức Hòa, tỉnh Long

An, thời hạn vay 84 tháng (từ ngày 07/5/2015 đến 07/5/2022). Trong quá trình vay vốn, ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó ngày 31/5/206, Ngân hàng đã ra thông báo thu hồi nợ trước hạn. Ngày 01/7/2016 Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ vay còn Tếu sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 14/7/2017 ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR còn nợ Ngân hàng các khoản nợ tổng cộng lại là: 481.169.886 (bốn trăm tám mươi mốt triệu, một trăm sáu mươi chín ngàn, tám trăm tám mươi sáu) đồng. Trong đó có tiền vốn: 380.952.000 (ba trăm tám mươi triệu, chín trăm năm mươi hai ngàn) đồng; lãi trong hạn là 31.002.746 (ba mươi mốt triệu, không trăm lẻ hai ngàn, bảy trăm bốn mươi sáu) đồng; Lãi quá hạn là: 68.341.201 (sáu mươi tám triệu, ba trăm bốn mươi mốt ngàn, hai trăm lẻ một) đồng; Phạt chậm trả là: 873.939 (tám trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm ba mươi chín) đồng.

2. Hợp đồng cấp tín dụng lần 2 số DTH.CN.264.040615 ngày 06/5/2015, thỏa thuận về các điều khoản cũng như tại Hợp đồng cấp tín dụng lần 1. Bị đơn vay của nguyên đơn số tiền 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng, thời hạn vay là 120 tháng, tính từ ngày 05/6/2015 đến 05/6/2025. Mục đích để mua thửa đất số 27, tờ bản đồ số 3, ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Trong quá trình vay vốn bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và đã được Ngân hàng nhắc nhở nhiều lần nhưng không thực hiện.

Cả hai hợp đồng trên bị đơn đều thế chấp bằng chính các thửa đất mà bị đơn đã vay của nguyên đơn để mua.

Trong quá trình thu thập chứng cứ ông Nguyễn Trường T cũng có lời khai tại Tòa án công nhận toàn bộ khoản nợ trên và có cung cấp cho Tòa án 02 bản Hợp đồng ủy quyền ngày 03/8/2015 của bà Nguyễn Trần Huyền TR cho ông về việc bà TR ủy quyền cho ông giải quyết toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc vay tài sản nêu trên vì ông T và bà TR đã ly hôn.

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đã được giao kết giữa hai bên. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và căn cứ pháp lý nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền của hai hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.539.170415 và Hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.264.040615 ngày 06/5/2015 tạm tính đến ngày 14/7/2017 là 1.542.104.416 (một tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm lẻ bốn ngàn, bốn trăm mười sáu) đồng. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nêu và số tiền lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn bằng 150% lãi suất tiền vay trong hạn) tính từ ngày 15/7/2017 cho đến khi ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc cho Ngân hàng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn là nếu đến khi án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn không trả đủ số tiền nêu trên cùng lãi suất phát sinh cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục T hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ số tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.205.170415 ngày 06/5/2015, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An với số công chứng 1493 ngày 06/5/2015, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 06/5/2015, quyển số 02, số thứ tự 2097.

Và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.124.040615 ngày 05/6/2015, được Công chứng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An với số công chứng 4411 ngày 05/6/2015, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 05/6/2015, quyển số 02, số thứ tự 2783 để thu hồi nợ cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Trước đó nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận nếu sau khi xử lý tài sản vẫn không đủ trả nợ cho ACB, đề nghị Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV trả theo Giấy cam kết về việc trả nợ ngày 06/5/2015 và Biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 05/6/2015 của Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV. Vì vậy, nếu bị đơn không thu hồi đủ số nợ mà bị đơn nợ nguyên đơn thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Chi cục T hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản do Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV đứng tên chủ sở hữu để thu hồi nợ của mình.

3/ Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với vụ án về dân sự là 58.263.132 (năm mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm ba mươi hai) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo đơn khởi kiện là 25.863.166 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm sáu mươi sáu) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022590 ngày 12/8/2016 của Chi cục T hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 465, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật T hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Buộc ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ theo các hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.539.170415 và Hợp đồng cấp tín dụng số DTH.CN.264.040615 ngày 06/5/2015 tạm tính đến ngày 14/7/2017 là 1.542.104.416 (một tỷ, năm trăm bốn mươi hai triệu, một trăm lẻ bốn ngàn, bốn trăm mười sáu) đồng. Buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nêu trên và số tiền lãi phát sinh (kể cả lãi quá hạn bằng 150% lãi suất tiền vay trong hạn) tính từ ngày 15/7/2017 cho đến khi ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR thanh toán dứt điểm toàn bộ số nợ gốc cho Ngân hàng TMCP AC ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Chi cục T hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bị đơn không thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Chi cục T hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ số tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ cho nguyên đơn là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 94, Tờ bản đồ số 28, ấp Tân Qui Hạ, xã Tân Phú, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.205.170415 ngày 06/5/2015, được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Long An với số công chứng 1493 ngày 06/5/2015, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 06/5/2015, quyển số 02, số thứ tự 2097.

Và quyền sử dụng đất tại ấp Sò Đo, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số DTH.BĐCN.124.040615 ngày 05/6/2015, được công chứng tại Phòng công chứng số 4, tỉnh Long An với số công chứng 4411 ngày 05/6/2015, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD; được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa, Long An ngày 05/6/2015, quyển số 02, số thứ tự 2783.

Nếu nguyên đơn không thu hồi đủ số nợ mà bị đơn nợ nguyên đơn thì Ngân hàng TMCP AC được quyền yêu cầu Chi cục T hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản do Công ty TNHH kỹ thuật thương mại dịch vụ SV đứng tên chủ sở hữu để thu hồi nợ của mình.

Nếu đến ngày án có hiệu lực pháp luật mà bị đơn đã thanh toán hết cho nguyên đơn số tiền gốc lãi nêu trên cùng lãi phát sinh thì nguyên đơn phải giải chấp và trả lại ngay cho ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR tài sản đã thế chấp bao gồm các bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00325 ngày 01/11/2013 và số CH 00088 ngày 13/3/2015; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất do Chi cục Thuế Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến hai thửa đất nêu trên.

2/ Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Trường T và bà Nguyễn Trần Huyền TR phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.263.132 (năm mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm ba mươi hai) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo đơn khởi kiện là 25.863.166 (Hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm sáu mươi sáu) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022590 ngày 12/8/2016 của Chi cục T hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Quyền yêu cầu T hành án, nghĩa vụ T hành án, thời hiệu T hành án:

Trường hợp quyết định được T hành theo quy định tại Điều 2 Luật T hành án dân sự thì người được T hành án, người phải T hành án có quyền thoả thuận T hành án, quyền yêu cầu T hành án hoặc bị cưỡng chế T hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật T hành án dân sự. Thời hiệu T hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 12;
- Chi cục T hành án dân sự Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Thu Hương