

Bản án số: 02/2022/KDTM -ST
Ngày: 11-02-2022
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Kim Loan

Bà Lê Thị Phước Mãng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quý – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Loan – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2021/TLST- KDTM ngày 14 tháng 4 năm 2021 về “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2021/QĐXXST- KDTM ngày 24 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2022/QĐST-HPT ngày 13 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ: Số 02 đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Vũ Thiện T, sinh năm: 1977; địa chỉ: 241 đường H, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số: 63/NHNoNH-KHKD ngày 09/02/2021) (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D; địa chỉ: 45/2B đường P, Phường L, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là: Ông Nguyễn Uy D, sinh năm: 1980; địa chỉ: 42/5 đường N, Ấp 3 xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 04/11/2021) (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Thân Đ, sinh năm: 1998; địa chỉ: 380/25/8 đường số 10, phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Gia M, sinh năm: 1996, địa chỉ: 42/5 đường N, Ấp 3 xã P, huyện N, Thành

phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền số công chứng 003414, quyền số 04/2021TP/CC-SCC/HNGĐ ngày 26/4/2021 tại Văn phòng công chứng N) (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay Nguyên đơn là Ngân hàng N do Ông Vũ Thiện T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Do nhu cầu cần bổ sung vốn kinh doanh nên ngày 17/12/2018, Ngân hàng N – Chi nhánh N (sau đây viết tắt là A - Chi nhánh N) và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D (sau đây viết tắt là Công ty Bất động sản D) có ký kết hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800241 ngày 17/12/2018. Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng thì A - Chi nhánh N sẽ cấp hạn mức tín dụng cho Công ty Bất động sản D với hạn mức là 50.000.000.000đ (Năm mươi tỷ đồng), lãi suất trong hạn 8%/năm, thời hạn hiệu lực hạn mức cấp tín dụng là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng này có hiệu lực. Phương thức cho vay là cho vay theo hạn mức, thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

Thực hiện hợp đồng tín dụng trên vào ngày 26/12/2018 A - Chi nhánh N đã giải ngân số tiền 17.000.000.000đ (Mười bảy tỷ đồng) cho Công ty Bất động sản D theo giấy nhận nợ (lần 3) số: 622-LDS-201800292, thời hạn cho vay: 08 tháng (từ ngày 26/12/2018 đến ngày 26/8/2019), trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 26/8/2019, lãi vay trả định kỳ 01 tháng 01 lần vào ngày 25 hàng tháng, lãi suất cho vay 8%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích sử dụng tiền vay của lần giải ngân này là để thanh toán tiền hàng cho Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư S.

Tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay trên là quyền sử dụng đất tại thửa số 999; tờ bản đồ số 22, xã T, Huyện H, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01032, do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014 và đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017 thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Thân Đ theo hợp đồng thế chấp số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, TPHCM, số chứng thực: 00040688, quyền số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 28/12/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện H.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì từ ngày vay đến ngày 25/07/2019, Công ty Bất động sản D đã trả lãi đúng theo thỏa thuận và đã trả được 07 kỳ với số tiền lãi là 789.917.807 đồng. Từ ngày 25/8/2019, Công ty Bất động sản D đã vi phạm hợp đồng tín dụng là không trả nợ gốc và lãi theo đúng phân kỳ như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Từ ngày 26/8/2019, Ngân hàng đã chuyển khoản vay của Công ty Bất động sản D sang nợ quá hạn. Sau nhiều lần làm việc với Công ty Bất động sản D thì Công ty vẫn không thể trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D trả cho Ngân hàng N số tiền nợ vốn còn thiếu là 17.000.000.000đ (Mười bảy tỷ

đồng), tiền lãi trong hạn (từ ngày 26/7/2019 đến ngày 26/8/2019) là: 119.232.877 đồng, tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (11/02/2022) là: 5.030.136.986 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là: 22.149.369.863 đồng.

Đồng thời Công ty Bất động sản D vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 12/02/2022 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng N. Yêu cầu Công ty Bất động sản D thanh toán làm một lần toàn bộ tiền nợ gốc và tiền lãi ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản D không thanh toán đầy đủ số tiền nợ gốc và tiền lãi cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại thửa đất số 999, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện H, TP.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp GCN: CH 01032 do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014, đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017 thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Thân Đ theo hợp đồng thế chấp số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng, thì Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đối với số tiền 2.000.000 đồng mà Ngân hàng đã tạm ứng nộp cho việc xem xét thẩm định tại chỗ thì Ngân hàng không tự nguyện nộp thay cho bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai 04/11/2021, biên bản hòa giải ngày 24/12/2021 Bị đơn – Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D do Ông Nguyễn Uy D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Do có nhu cầu cần bổ sung vốn kinh doanh nên ngày 17/12/2018, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N – Chi nhánh N với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800241 ngày 17/12/2018. Theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng vay vốn giữa hai bên thì thời hạn vay là 12 tháng từ ngày ký hợp đồng, lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 8,0%/năm và lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Công ty D có nghĩa vụ trả nợ gốc theo từng lần nhận nợ tương ứng và trả nợ lãi vào ngày 25 dương lịch hàng tháng. Vào ngày 26/12/2018 Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay lần 3 cho Công ty D theo giấy nhận nợ số 6221-LDS-201800292 với số tiền nhận nợ là 17.000.000.000 đồng, thời hạn trả nợ gốc là vào ngày 26/8/2019.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ông Nguyễn Thân Đ đã thế chấp cho Ngân hàng bất động sản thuộc quyền sử dụng của ông Đ tại thửa số 999; tờ bản đồ số 22, xã T, Huyện H, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01032, do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014 và đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017 theo hợp đồng thế chấp số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, TPHCM, số chứng thực: 00040688, quyền số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 28/12/2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Huyện H.

Công ty Bất động sản D xác nhận có vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng và xác nhận còn nợ Ngân hàng N số tiền vốn gốc là 17.000.000.000 đồng và thiếu các khoản nợ lãi như Ngân hàng N đã trình bày. Nay Công ty Bất động sản D đồng ý trả cho Ngân hàng nợ gốc còn thiếu là 17.000.000.000 đồng. Riêng về khoản tiền nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn thì do thời gian qua ảnh hưởng của dịch covid nên Công ty kinh doanh không được nên Công ty Bất động sản D không đồng ý trả các khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn.

- *Tại bản tự khai ngày 04/11/2021 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thân Đ do bà Nguyễn Gia M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông Nguyễn Thân Đ là người có bất động sản tại thửa đất số 999; tờ bản đồ số 22, xã T, Huyện H, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01032, do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014 và đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017. Ông Đ đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất của mình để thế chấp cho Ngân hàng đảm bảo nghĩa vụ cho Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D tại A - Chi nhánh N theo hợp đồng tín dụng ký kết số 6221-201800241 theo hợp đồng thế chấp số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, TPHCM, số chứng thực: 00040688, quyền số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 28/12/2018. Đối với yêu cầu của Ngân hàng N kiện Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D yêu cầu trả vốn gốc và lãi theo hợp đồng đã vay thì ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nếu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản D không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì Ông Nguyễn Thân Đ đồng ý dùng tài sản là quyền sử dụng đất đã thế chấp phát mãi để trả khoản nợ vay trên của Công ty Bất động sản D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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: nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 6221LAV201800241 ngày 17/12/2018, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6221LCL201800242; Hồ sơ pháp lý công ty D và chứng từ giải ngân lần 3. Xét thấy, khoản nợ nguyên đơn yêu cầu phù hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà nguyên đơn và bị đơn đã ký kết; Phù hợp với lãi suất cho phép quy định tại Khoản 2 Điều 91, Khoản 2 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010, Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi và lãi suất. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tiền vay tạm tính đến ngày 11/2/2022 là 22.149.369.863 đồng trong đó, nợ gốc: 17.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 119.232.877 đồng; nợ lãi quá hạn:

5.030.136.986. đồng và tiền lãi sẽ được tính tiếp từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn trả đầy đủ nợ gốc và lãi vay cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Về việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là bất động sản tại thửa đất số 999, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã T, huyện H, Tp. Hồ Chí Minh trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả nợ cho nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Với lý do bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid - 19 nên bị đơn chỉ đồng ý trả nợ gốc là 17.000.000.000 đồng cho phía ngân hàng, không đồng ý trả đầy đủ các khoản lãi trong hạn và lãi quá hạn là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 11/2/2022 là 22.149.369.863 đồng, trong đó: nợ gốc: 17.000.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 119.232.877 đồng; nợ lãi quá hạn: 5.030.136.986 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn, thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay. Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không đủ để thực hiện các nghĩa vụ trả nợ thì bị đơn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết khoản nợ cho nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số: 6221LAV201800241 ngày 17/12/2018 và giấy nhận nợ số 622-LDS-201800292 ngày 26/12/2018. Mục đích vay tiền là bổ sung vốn lưu động. Như vậy, đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 09/02/2022 Tòa án nhân dân Quận 6 có nhận được đơn đề nghị hoãn phiên tòa của bà Nguyễn Gia M là người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Thân Đ. Bà M đề nghị hoãn phiên tòa với lý do để có thời gian yêu cầu luật sư bảo vệ quyền lợi. Hội đồng xét xử xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Gia M đại diện theo ủy quyền của ông Đ đã có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải..., xét xử của Tòa án và cũng đã có bản tự khai gửi Tòa án thể hiện rõ quan điểm của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án nhân dân Quận 6 thụ lý vụ án từ ngày 14/4/2021 đến nay gần 01 năm là khoảng thời gian rất dài để đương sự có thể thực hiện các quyền mà pháp luật quy định nhưng Ông Nguyễn Thân Đ vẫn không thực hiện quyền nhờ người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Nay bà Nguyễn Gia M là người đại diện hợp pháp của Ông Nguyễn Thân Đ nại ra lý do cần thời gian để mời luật sư bảo vệ quyền lợi là nhằm mục đích kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự thì không có quy định về trường hợp

hoãn phiên tòa để mời luật sư bảo vệ quyền lợi. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn đề nghị hoãn phiên tòa của bà Nguyễn Gia M.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là Ông Nguyễn Uy D vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ông Nguyễn Thân Đ do bà Nguyễn Gia M là người đại diện hợp pháp có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Căn cứ hợp đồng tín dụng số: 6221LAV201800241 ngày 17/12/2018 và giấy nhận nợ số 622-LDS-201800292 ngày 26/12/2018 được ký kết giữa Ngân hàng N – Chi nhánh N với Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D cũng như lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản D đã vay của Ngân hàng N Việt Nam số tiền 17.000.000.000 đồng và đến nay vẫn chưa thanh toán.

Theo chứng cứ mà Ngân hàng N cung cấp thì từ ngày 25/8/2019, Công ty Bất động sản D đã vi phạm hợp đồng tín dụng là không trả nợ gốc và lãi theo đúng phân kỳ như thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Từ ngày 26/8/2019, Ngân hàng đã chuyển khoản vay của Công ty D sang nợ quá hạn. Công ty Bất động sản D còn nợ tiền lãi trong hạn là: 119.232.877 đồng và tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày 11/02/2022 là: 5.030.136.986 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là: 22.149.369.863đ (Hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn, tám trăm sáu mươi ba đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện của bị đơn là Ông Nguyễn Uy D xác nhận Công ty Bất động sản D còn nợ tiền vốn vay là 17.000.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn và quá hạn. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh Covid -19 ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty nên Công ty Bất động sản D chỉ đồng ý trả số tiền vốn còn nợ là 17.000.000.000 đồng mà không đồng ý trả tiền lãi còn thiếu. Hội đồng xét xử xét thấy, lý do của bị đơn đưa ra để không đồng ý trả tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn là không hợp lý. Vì từ ngày 26/7/2019 thì Công ty Bất động sản D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thời điểm này dịch bệnh Covid-19 chưa bùng phát. Mặt khác yếu tố dịch bệnh không phải là lý do để khách hàng không phải trả lãi vay. Do vậy, bị đơn không đồng ý trả lãi trong hạn và lãi quá hạn cho Ngân hàng N là không có cơ sở để xem xét.

Nay Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay còn thiếu là: 17.000.000.000đ (Mười bảy tỷ đồng), tiền lãi trong hạn là 119.232.877 (Một trăm mười chín triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi bảy đồng), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 11/02/2022 là: 5.030.136.986 đồng. Tổng cộng cả vốn và lãi là: 22.149.369.863đ (Hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn, tám trăm sáu mươi ba đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: thanh toán làm một lần kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

[3] Xét hợp đồng thế chấp bất động sản số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Đ, TPHCM, số chứng thực: 00040688, quyển số 12 TP/VPCC-SCC/HĐGD, đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 28/12/2018 được ký kết giữa A - Chi nhánh N (bên nhận thế chấp), Ông Nguyễn Thân Đ (bên thế chấp) và bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D thì các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 999, Tờ bản đồ số 22, xã T, Huyện H, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01032, do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014 và đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017 thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Thân Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng N.

[4] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Bất động sản D có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

[5] **Về án phí:** Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 112.000.000 đồng + 0,1% (22.149.369.863 đồng – 4.000.000.000 đồng) = 130.149.369đ (một trăm ba mươi triệu, một trăm bốn mươi chín ngàn, ba trăm sáu mươi chín đồng).

Ngân hàng N không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều 40; khoản 1 điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 233, điểm b khoản 1 điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 317, 318, 319, 320, 322 Bộ luật dân sự

2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D trả cho Ngân hàng N số tiền vốn vay còn thiếu là: 17.000.000.000đ (Mười bảy tỷ đồng), tiền lãi trong hạn 119.232.877 (Một trăm mười chín triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, tám trăm bảy mươi bảy đồng), lãi quá hạn tạm tính đến ngày 11/02/2022 là: 5.030.136.986đ (Năm tỷ, không trăm ba mươi triệu, một trăm ba mươi sáu ngàn, chín trăm tám mươi sáu đồng). Tổng cộng cả vốn và lãi là: 22.149.369.863đ (Hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi chín triệu, ba trăm sáu mươi chín ngàn, tám trăm sáu mươi ba đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

3/ Khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho Ông Nguyễn Thân Đ các giấy tờ sau: bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ GCN là CH01032 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/12/2014 đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017; bản chính Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 07/1/2017.

4/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng N, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 999, Tờ bản đồ số 22, xã T, Huyện H, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BY 340077, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01032, do UBND Huyện H cấp ngày 25/12/2014 và đăng ký thay đổi ngày 09/11/2017 thuộc quyền sử dụng của Ông Nguyễn Thân Đ theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 6221LCL201800242 ngày 25/12/2018 để Ngân hàng thu hồi nợ.

5/ Trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà số tiền thu không đủ để trả nợ Ngân hàng N cho thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng N.

6/ Về chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D phải hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

7/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Bất động sản D phải nộp án phí là: 130.149.369đ (Một trăm ba mươi triệu, một trăm bốn mươi chín ngàn, ba trăm sáu mươi chín đồng).

- Ngân hàng N không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 64.046.301 (Sáu mươi bốn triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, ba trăm lẻ một đồng) theo biên lai thu số 0038638 ngày 09/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

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

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

9/ Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và Điều 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Thanh Nhàn

