

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

Bản án số: 136/2022/KDTM-ST

Ngày: 20-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thị Lan Ngọc.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị Thu Hương
2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2021/TLST-KDTM ngày 01 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 304/2022/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2022/QĐST – KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2022 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 367/2022/QĐXXST- KDTM ngày 23 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng UO;

Trụ sở: Tầng 3, tầng 5, tầng 11, tầng 15 Tòa nhà C, số 17 đường L, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hùng C

(Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 27/4/2021)

(có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần WA;

Địa chỉ: 20 đường G, Phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Trọng L

Địa chỉ 463B/56 đường M, Phường I, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Thái A;

Hộ khẩu: 18 đường H, phường Ô, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Căn 29.07 tòa nhà S, 34-35 đường V, Phường D, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

2. Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1967; Ông Lưu Văn N, sinh năm 1969; Bà Lưu Thị T, sinh năm 1996; Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm 1994, Trẻ Lưu Thanh V1, sinh năm 2012; Trẻ Nguyễn Tuệ A1, sinh năm 2019;

Cùng địa chỉ: 513/56A đường P, Phường K, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 27/4/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Ngân hàng UO là ông Phạm Hùng C trình bày:*

Ngày 24/7/2019, Ngân hàng UO (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần WA có ký kết 02 Hợp đồng tín dụng, cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 201900001807-TL với nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 2.815.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ tám trăm mười lăm triệu đồng)

Ngày vay: thời hạn vay 300 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (09/8/2019); Hạn trả cuối cùng ngày 10/8/2044.

Mục đích vay: Trả tiền mua nhà.

Lãi suất vay: 2,30%/năm cộng với lãi suất vay cơ bản bằng VNĐ do Ngân hàng xác định vào ngày giải ngân khoản vay hoặc ngày đầu tiên của của mỗi kỳ án định lãi suất. Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

- Hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL với nội dung cụ thể như sau:

Số tiền vay: 938.000.000 đồng (Bằng chữ: chín trăm ba mươi tám triệu đồng)

Ngày vay: thời hạn vay 01 năm kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (07/5/2020); Hạn trả cuối cùng ngày 07/9/2020 (thời hạn vay 01 năm nhưng biên độ thanh toán tiền gốc là 04 tháng, trong thời hạn 04 tháng đầu kể từ ngày giải ngân, bên vay sẽ thanh toán lãi phát sinh, việc thanh toán nợ gốc buộc thực hiện 01 lần vào kì phát sinh lãi kèm nợ gốc của tháng thứ 4 kể từ ngày giải ngân đầu tiên (07/9/2020)

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

Lãi suất vay: 1%/năm cộng với lãi suất vay cơ bản bằng VNĐ do Ngân hàng xác định vào ngày giải ngân khoản vay hoặc ngày đầu tiên của của mỗi kỳ án định lãi suất. Lãi suất quá hạn tối đa bằng 150% lãi suất vay trong hạn.

Để đảm bảo cho món tiền vay trên, Công ty WA đã thế chấp tài sản tại Ngân hàng UOB VN để đảm bảo bằng các biện pháp bảo đảm sau:

- Nhà đất số 513/56A P, Phường K, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB973840; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 theo Hợp đồng thế chấp số 201900001807BB/2019 ngày 16/08/2019 đã được Phòng công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 014399, quyền số 08 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận về việc thế chấp ngày 21/8/2019; Thư bảo lãnh cho cá nhân ngày 24/07/2019 của ông Mai Thái A.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng Tín dụng số 201900001807-TL bị đơn đã trả được 01 phần tiền gốc là 122.809.224 đồng và tiền lãi là 285.062.839 đồng - Kể từ ngày 12/10/2020 cho đến nay, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Đối với Hợp đồng Tín dụng số 201900001807-STL bị đơn đã trả tiền lãi 19.387.046 đồng - Kể từ ngày 07/9/2020 cho đến nay, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng đã nhiều lần trực tiếp làm việc và có văn bản yêu cầu Công ty WA và ông Mai Thái A thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên nhưng đến nay Công ty WA và ông Mai Thái A vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi theo kỳ hạn trả nợ, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo cam kết đã ký, cố tình không hợp tác, gây khó khăn trong việc trả nợ vay, quá trình xử lý, thu hồi nợ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

- Buộc Công ty WA phải trả cho Ngân hàng một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền vay tạm tính đến ngày đến ngày 27/04/2021 theo hợp đồng tín dụng số 201900001807-TL ký ngày 24/07/2019 là 2.854.337.252 đồng; gồm nợ vốn gốc: 2.692.190.776 đồng; lãi trong hạn 159.360.877 đồng; lãi quá hạn 2.785.599 đồng và hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL ký ngày 24/07/2019 là 1.017.866.199 đồng, gồm nợ vốn gốc: 938.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 6.532.592 đồng; lãi quá hạn 73.333.607 đồng. Tổng số tiền yêu cầu thanh toán của hai hợp đồng là 3.872.203.451 (ba tỷ tám trăm bảy mươi hai triệu hai trăm lẻ ba nghìn bốn trăm năm mươi một) đồng.

Kể từ ngày 28/04/2021 trở đi Công ty WA còn tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 201900001807-TL và 201900001807-STL ký ngày ngày 24/07/2019 trên số nợ gốc thực nợ cho đến khi Công ty WA trả hết nợ cho Ngân hàng.

- Trong trường hợp hết thời hạn trên mà Công ty WA không trả hết số nợ vay trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để bảo đảm khoản vay tại Ngân hàng là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 507, tờ bản đồ số 51(BĐĐC) diện tích 60,13 m<sup>2</sup>, Tọa lạc tại 513/56A P, Phường K, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tọa lạc tại 513/56A P, Phường K, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh. Giấy Chứng Nhận Quyền Sử Dụng Đất Quyền Sở Hữu Nhà Ở Và Tài Sản Khác Gắn Liền Với Đất số BB973840; Số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 nội dung thay đổi về tài sản được cập nhật vào ngày 17/05/2017; nội dung thay đổi về Chủ sở hữu được cập nhật vào ngày 16/08/2019 theo Hợp đồng thế chấp số 201900001807BB/2019 ngày 16/08/2019 nhằm giúp Ngân hàng số nợ vay.

- Nếu Công ty WA không trả được, không trả đủ nợ vay hoặc tài sản thế chấp phát mãi nhưng không đủ trả số nợ trên cho Ngân hàng thì ông Mai Thái A là người bảo lãnh cá nhân cho khoản vay trên phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

*Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.*

Do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa lập biên bản ghi nhận vụ án không tiến hành hòa giải được

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bằng bất động sản của bên thứ 3, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### *[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:*

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, do đó có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản. Căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 201900001807- TL ký ngày 24/7/2019 và hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL ngày 24/7/2019 thì mục đích vay là mua tài sản và bổ sung vốn lưu động cho doanh nghiệp; bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nên thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### [1.2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát và đương sự tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt. Phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dù Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc đưa người vào tham gia tố tụng: Do bà Lê Thị N2, ông Lưu Văn N1, bà Lưu Thị Tuyết Nhi, ông Nguyễn Hoàng T1, trẻ Lưu Thanh V, trẻ Nguyễn Tuệ A1 là những người hiện đang cư trú tại địa chỉ tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn nên có thể làm phát sinh quyền và nghĩa vụ liên quan vì vậy cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

#### *[2] Về áp dụng pháp luật nội dung:*

[2.1] Về yêu cầu bị đơn trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 20/9/2022 theo các hợp đồng tín dụng đã ký, cụ thể:

- Công ty WA trả toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 201900001807- TL ký ngày 24/7/2019 là 3.221.991.753 đồng

- Công ty WA trả toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL ngày 24/7/2019 là 1.179.389.788 đồng

Tổng cộng số tiền nợ gốc và nợ lãi của hai hợp đồng tính đến ngày 20/9/2022 là: 4.401.381.541 (Bốn tỷ bốn trăm lẻ một triệu ba trăm tám mươi một nghìn năm trăm bốn mươi một) đồng.

Xét, 02 hợp đồng tín dụng số 201900001807- TL và số 201900001807-STL cùng ngày 24/7/2019 được ký giữa các bên có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề đã đăng ký nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Thực hiện hợp đồng đã ký do bị đơn vi

phạm nghĩa vụ trả nợ, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ, gửi thông báo nợ quá hạn và lập biên bản làm việc về thanh toán các khoản vay trên nhưng phía bị đơn vẫn không hợp tác, cố tình né tránh nên nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bị đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 20/9/2022 như trên. Đối với khoản tiền lãi, căn cứ vào lời khai, bảng chi tiết tính lãi của nguyên đơn thì mức lãi suất, thời gian tính lãi cũng như số tiền lãi phát sinh là đúng theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày 20/9/2022 và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh khác theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 21/9/2022 cho đến khi thi hành án xong.

Tuy những lời trình bày cũng như việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ do phía bên nguyên đơn thực hiện nhưng bị đơn dù đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho thấy đương sự đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh cũng như trình bày ý kiến, yêu cầu nếu có của mình đối với các khoản tiền vay, khoản đã trả và số tiền còn thiếu do nguyên đơn trình bày. Từ những phân tích trên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, thấy: Hợp đồng thế chấp số 201900001807BB/2019 ngày 16/08/2019 đã được Phòng công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận, số công chứng 014399, quyền số 08 và được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận về việc thế chấp ngày 21/8/2019 đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị Định 102/2017/NĐ - CP ngày 01/9/2017.

Đối với tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 513/56A P, Phường K, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Căn cứ theo văn bản “Bảo lãnh cá nhân” ngày 24/7/2019 thì ông Mai Thái An là người sẽ thanh toán phần dư nợ còn thiếu trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng. Xét, thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật và thể hiện sự tự nguyện của các bên. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp Công ty WAKhông trả được, không trả đủ nợ vay hoặc tài sản thế chấp phát mãi nhưng không đủ trả số nợ trên cho Ngân hàng thì ông Mai Thái An là người bảo lãnh cá nhân cho khoản vay trên phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn không đến Tòa để trình bày ý kiến cũng như không đưa ra yêu cầu độc lập (nếu có) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] *Phương thức và thời hạn thanh toán:* Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Đối với số tiền 5.000.000 đồng nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy:* Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của

nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí này cho bị đơn, xét ý kiến này là phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này, không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền này cho nguyên đơn.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn là 112.401.381 đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ 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, Điều 150, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

- Áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

#### **1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng UO.**

1.1. Buộc Công ty Cổ Phần WA phải trả cho Ngân hàng UO số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 201900001807-TL và Hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL ký cùng ngày 24/07/2019 tạm tính đến ngày 20/9/2022 là 4.401.381.541 (Bốn tỷ bốn trăm lẻ một triệu ba trăm tám mươi một nghìn năm trăm bốn mươi một) đồng gồm nợ gốc 3.630.190.776 (Ba tỷ sáu trăm ba mươi triệu một trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi sáu) đồng, lãi trong hạn: 504.768.569 (Năm trăm lẻ bốn triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi chín) đồng, lãi quá hạn: 266.422.196. (Hai trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ngay sau khi Công ty Cổ Phần WA đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng UO thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho Công ty Cổ Phần WA 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 BB973840; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA;

1.3. Trường hợp Công ty Cổ Phần WA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng UO có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản

gắn liền với đất tại địa chỉ: 513/56A P, Phường K, quận T, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB973840; Số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA.

1.4. Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản, Ngân hàng UO có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB973840; Số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA và các đương sự bà Lê Thị N1, ông Lưu Văn N2, bà Lưu Thị Tuyết Nh, ông Nguyễn Hoàng T1, trẻ Lưu Thanh V, trẻ Nguyễn Tuệ A1 có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

1.5. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ Phần WA thì ông Mai Thái A có trách nhiệm thanh toán tiếp phần tiền còn lại. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ Phần WA đối với Ngân hàng UO thì Ngân hàng UO phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho Công ty Cổ Phần WA.

1.6. Kể từ ngày 21/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 bên 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.

## **2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:**

Công ty Cổ Phần WA phải chịu 112.401.381 (một trăm mười hai triệu bốn trăm lẻ một nghìn ba trăm tám mươi một) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Hoàn lại cho Ngân hàng UO tiền tạm ứng án phí đã nộp: Số tiền 54.722.035 (Năm mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn không trăm ba mươi lăm) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0069535 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

## **THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Thu Hương   Huỳnh Thị Quỳnh Hoa**

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (15).

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

**Dương Thị Lan Ngọc**



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

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi .....giờ      ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình. Hội đồng xét xử với thành phần gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lan Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:    1. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

2. Bà Đỗ Thị Thu Hương

Căn cứ vào điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự, đã tiến hành nghị án đối với vụ án thụ lý số 46/2021/TLST-DS ngày 01/7/2021 về: “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”.

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày, tranh luận và xác nhận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thảo luận và quyết định những vấn đề sau:

1/ Về quan hệ pháp luật :

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự - Hợp đồng tín dụng.

Kết quả biểu quyết : 3/3

2/ Về thẩm quyền :

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

Kết quả biểu quyết : 3/3

3/ Về tư cách những người tham gia tố tụng :  
Căn cứ điều Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định :  
Nguyên đơn: Ngân hàng UO;  
(có mặt)

Bị đơn: Công ty Cổ phần WA;  
(vắng mặt)

Kết quả biểu quyết : 3/3

4/ Về nội dung :

- Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.
- Áp dụng án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Ngân hàng UO.**

1.1. Buộc Công ty Cổ Phần WA phải trả cho Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) số tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 201900001807-TL và Hợp đồng tín dụng số 201900001807-STL ký cùng ngày 24/07/2019 tạm tính đến ngày 20/9/2022 là 4.401.381.541 (Bốn tỷ bốn trăm lẻ một triệu ba trăm tám mươi một nghìn năm trăm bốn mươi một) đồng gồm nợ gốc 3.630.190.776 (Ba tỷ sáu trăm ba mươi triệu một trăm chín mươi nghìn bảy trăm bảy mươi sáu) đồng, lãi trong hạn: 504.768.569 (Năm trăm lẻ bốn triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi chín) đồng, lãi quá hạn: 266.422.196. (Hai trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi hai nghìn một trăm chín mươi sáu) đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ngay sau khi Công ty Cổ Phần WA đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) thực hiện xóa thẻ chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho Công ty Cổ Phần WA 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 BB973840; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA;

1.3. Trường hợp Công ty Cổ Phần WA không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 513/56A Phạm Văn Bạch, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành Phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB973840; Sổ vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình,

Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA.

1.4. Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản, Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB973840; Số vào sổ cấp GCN: CH00379 do UBND Quận Tân Bình, Tp.HCM cấp ngày 08/06/2010 được cập nhật thay đổi về chủ cho Công ty Cổ Phần WA và các đương sự bà Lê Thị Nhan, ông Lưu Văn Năng, bà Lưu Thị Tuyết Nhi, ông Nguyễn Hoàng Tuấn, trẻ Lưu Thanh Vân, trẻ Nguyễn Tuệ Anh có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

1.5. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ Phần WA thì ông Mai Thái An có trách nhiệm thanh toán tiếp phần tiền còn lại. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ Phần WA đối với Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) thì Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho Công ty Cổ Phần WA.

1.6. Kể từ ngày 21/9/2022 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 bên 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.

Kết quả biểu quyết : 3/3

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Công ty Cổ Phần WA phải chịu 112.401.381 (một trăm mười hai triệu bốn trăm lẻ một nghìn ba trăm tám mươi mốt) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Hoàn lại cho Ngân hàng TNHH Một thành viên United Overseas Bank (Việt Nam) tiền tạm ứng án phí đã nộp: Số tiền 54.722.035 (Năm mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn không trăm ba mươi lăm) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0069535 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Kết quả biểu quyết : 3/3

6. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

Căn cứ Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân Quận Tân Bình; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

Buổi nghị án kết thúc lúc .... giờ .... ngày 20 tháng 9 năm 2022.

Các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận đúng nội dung đã quyết định.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Thu Hương Huỳnh Thị Quỳnh Hoa**