



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN- TNHH MTV
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

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

Số: 349/CTY-CBTT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCCK HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình
- Mã chứng khoán: TBR
- Địa chỉ trụ sở: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 028. 38 640 129
- Website: www.tanbinhres.com.vn

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

15 giờ 00 ngày 21/10/2024, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình nhận bản án, quyết định số 91/2024/KDTM-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân Quận 5 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 21/10/2024 tại website <https://tanbinhres.com.vn>, chuyên mục Thông tin cổ đông/Thông tin khác.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng giám đốc;
- Thư ký Công ty;
- Người phụ trách quản trị Công ty;
- Lưu: VT.

Tài liệu đính kèm:

- Bản án số 91/2024/KDTM-ST

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Lê Thị Lan

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 91/2024/KDTM-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản

15g18
MÃ SỐ VIN ĐẾN SỐ: 266
Số 21/10/10 NĂM 2024

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Hữu Trọng
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thụy Thùy Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 5.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 51/2022/TLST-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 254/2024/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 203/2024/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Địa chỉ trụ sở chính: 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Cẩm Nguyên, sinh năm 1964; Địa chỉ thường trú: 34 Tôn Đản, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số 340A Lý Thường Kiệt, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 156/UQ-CTY ngày 22/5/2024) (ông Nguyên có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn Dụng và bà Bùi Đoàn Minh Thu, địa chỉ liên hệ: 07 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, cùng là Luật sư của Công ty TNHH Một thành viên TA PHA thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (ông Dụng và bà Thu có mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn

Địa chỉ trụ sở chính: 432-434-436 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Ngọc Tín, sinh năm 1973; Địa chỉ thường trú: Số 43 Đường số 2, phường An Lạc A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Và bà Cao Thị Lan, sinh năm 1975; Địa chỉ thường trú: 18/4 Nguyễn Hiến Lê, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; Cùng địa chỉ liên lạc:

Số 432-434-436 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 19/9/2024) (ông Tín và bà Lan có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

Trụ sở chính: 94-96 Nguyễn Du, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tường Phúc, sinh năm 1981, địa chỉ thường trú: 480/21 Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Giấy ủy quyền số 619/GUQ-TCT-VP ngày 21/5/2024) (ông Phúc có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 11 năm 2022 và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Cẩm Nguyên trình bày:*

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (sau đây viết tắt là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (sau đây viết tắt là bị đơn) đều là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Vốn của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chiếm 51% trên tổng số vốn điều lệ của nguyên đơn).

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phần khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện Dự án chung nêu trên thì có thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân. Do bị đơn thiếu nguồn vốn để thực hiện Dự án nên nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018. Để thực hiện việc cho vay số tiền 9.535.282.934 đồng, theo đề nghị của bị đơn, nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản do bị đơn cung cấp (số tài khoản này được mở để phục vụ cho việc hợp tác kinh doanh giữa hai bên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 nêu trên). Nguyên đơn đã chuyển khoản đầy đủ số tiền 9.535.282.934 đồng cho bị đơn sau khi có Quyết định đền bù giải tỏa mặt bằng của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8 cho các hộ dân thuộc khu B của Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8. Sau khi nhận đủ số tiền 9.535.282.934 đồng, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc nào, chỉ thanh toán được một phần tiền lãi vay, từ ngày 12/5/2018 đến nay, bị đơn không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi vay, tiền lãi phạt chậm trả nào.

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

- Buộc bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, tiền lãi phạt chậm thanh toán tạm tính đến ngày 15/8/2024 (số dư được lấy theo ngày hòa giải cuối cùng trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử) là: 17.916.439.643 đồng. Trong đó: Tiền nợ gốc: 9.535.282.934 đồng; Tiền lãi trong hạn tính từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018 411.332.875 đồng, sau khi trừ kinh phí tạm cư là 157.372.113 đồng (có bảng kê kèm theo về kinh phí tạm cư) còn lại là: 253.960.762

đồng. Tiền lãi trong hạn được tính theo mức lãi suất 10%/năm theo thỏa thuận của các bên tại khoản 2.1, 2.2 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018; Tiền lãi phạt tạm tính từ ngày 12/12/2018 đến ngày 15/8/2024 là 8.127.195.947 đồng. Tiền lãi phạt được tính theo mức lãi suất 150% x lãi suất cho vay (10%/năm) tương ứng 15%/năm theo thỏa thuận của các bên tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 (có bảng kê kèm theo bản tự khai ngày 14/8/2024 nộp cho Tòa án).

Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tạm tính đến hết ngày 15/8/2024 là: 9.535.282.934 đồng + 253.960.762 đồng + 8.127.195.947 đồng = 17.916.439.643 đồng.

- Buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phạt chậm trả từ ngày 16/8/2024 trở đi cho đến ngày hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016 là: (9.535.282.937 đồng x 15%/năm : 365 ngày (tương ứng 3.918.609 đồng/ngày) x số ngày phải thanh toán (tính từ ngày 16/8/2024 cho đến ngày hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nợ).

Về thời hạn và phương thức thanh toán: Yêu cầu bị đơn phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền nêu trên ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

** Theo bản tự khai đề ngày 10/9/2024, biên bản hòa giải và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Ngọc Tín và bà Cao Thị Lan trình bày:*

Bị đơn là đơn vị thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Vốn của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên là 46% trên tổng số vốn điều lệ 23.000.000.000 (hai mươi ba tỷ đồng) của bị đơn).

Bị đơn xác nhận toàn bộ nội dung trình bày của nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phần Khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện Dự án trên thì có thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân. Do bị đơn thiếu nguồn vốn để thực hiện Dự án nên nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐ ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018. Để thực hiện việc cho vay số tiền này, theo đề nghị của bị đơn, nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản do bị đơn cung cấp (số tài khoản này được mở để phục vụ cho việc hợp tác kinh doanh giữa hai bên). Nguyên đơn đã thực hiện chuyển khoản đầy đủ số tiền 9.535.282.934 đồng cho bị đơn sau khi có Quyết định đền bù giải tỏa của Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8 cho các hộ dân.

Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2024, bị đơn xác nhận chưa thanh toán được khoản tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng, có thanh toán tiền lãi trong hạn, từ ngày 12/5/2018 đến nay bị đơn không thanh toán lãi vay trong hạn và lãi phạt chậm trả. Còn về phần tiền lãi trong hạn (với lãi suất tính 10%/năm) và lãi phạt chậm trả (với lãi suất tính 15%/năm) bị đơn chưa xác nhận số liệu tính toán do nguyên đơn đưa ra. Tuy

nhiên, bị đơn có đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi suất tính tiền lãi phạt từ 15%/năm xuống còn 10%/năm, chỉ tính tiền nợ lãi theo mức lãi suất trong hạn là 10%/năm đối với toàn bộ số tiền lãi mà bị đơn còn nợ. Đồng thời, bị đơn cũng đề nghị nguyên đơn gia hạn thêm 12 (mười hai) tháng nữa để bị đơn có thời gian thu xếp nguồn tài chính nhằm thực hiện việc trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 10/9/2024 và phiên hòa giải cuối cùng trước khi Tòa án có Quyết định đưa vụ án ra xét xử (ngày 10/9/2024), đại diện bị đơn trình bày:

Về nợ gốc, bị đơn xác nhận có vay của nguyên đơn số tiền 9.535.282.934 đồng, được giải ngân chia làm 3 lần, cụ thể: Ngày 12/4/2017, giải ngân số tiền 4.464.528.752 đồng, ngày 24/4/2017 giải ngân số tiền 4.493.323.000 đồng, ngày 19/7/2017 giải ngân số tiền 574.431.182 đồng.

Về nợ lãi: Tính đến ngày 10/9/2024, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền lãi (bao gồm lãi trong hạn và lãi quá hạn) được tính theo mức lãi suất 10%/năm với tổng số tiền là 7.044.190.700 đồng, trong đó: tiền lãi từ ngày 12/4/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc 4.464.528.752 đồng) là: 3.312.313.386 đồng, tiền lãi từ ngày 24/4/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc vay: 4.496.323.000 đồng) là 3.321.119.673 đồng; tiền lãi từ ngày 19/7/2017 đến ngày 10/9/2024 (trên số tiền nợ gốc 574.431.182 đồng) là 410.757.640 đồng.

Về số tiền bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn: Bị đơn trình bày đến nay bị đơn đã thanh toán chuyển khoản và chi trả các chi phí phát sinh dự án Phường 7, Quận 8 cho nguyên đơn với tổng số tiền 2.481.181.838 đồng (có bảng kê diễn giải chi tiết số tiền thanh toán đính kèm cho Tòa án). Cụ thể, số tiền thanh toán được liệt kê như sau:

STT	Ngày thanh toán/nội dung	Số tiền thanh toán
1	Ngày 18/4/2017 chuyển khoản	200.000.000 đồng
2	Ngày 12/7/2017 chuyển khoản	246.452.875 đồng
3	Ngày 25/10/2017 chuyển khoản	200.000.000 đồng
4	Ngày 12/02/2018 chuyển khoản	100.000.000 đồng
5	Ngày 04/4/2018 chuyển khoản	743.146.512 đồng
6	Ngày 24/5/2018 chuyển khoản	80.984.595 đồng
7	Ngày 15/6/2018 chuyển khoản	78.372.188 đồng
8	Ngày 08/11/2018, nguyên đơn giữ lại 5% phí bảo hành công trình 341 Khuông Việt	19.608.201 đồng
9	Ngày 18/3/2020 Chi phí hoạt động BQLDA Phường 7 Quận 8 từ ngày 01/12/2018 đến 31/12/2019 (đã xuất hóa đơn cho nguyên đơn)	128.113.868 đồng
10	Chi phí hoạt động BQLDA Phường 7, Quận 8 từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2023	644.263.215 đồng
11	Chi phí sửa chữa nhà tạm cư hộ bà Bảy	40.240.384 đồng

Số tiền này bị đơn chỉ xác nhận đã thanh toán, không xác nhận về việc thanh toán nợ gốc hay nợ lãi của các khoản vay nêu trên. Bị đơn tiếp tục đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi suất tiền lãi phạt từ 15%/năm xuống còn 10%/năm, chỉ tính tiền lãi

theo mức lãi suất trong hạn là 10%/năm đối với toàn bộ số tiền lãi mà bị đơn còn nợ nguyên đơn; Về thời gian thanh toán: Tiếp tục đề nghị gia hạn thêm 12 (mười hai) tháng nữa để cho bị đơn thu xếp nguồn tài chính nhằm thực hiện việc trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên có ông Nguyễn Tường Phúc là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Văn bản số 78/TCT-VP ngày 15/02/2023 đã nộp cho Tòa án. Cụ thể: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Gọi tắt Resco) có tỷ lệ vốn góp tại Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình: 51% vốn điều lệ; Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn: 46,03% vốn điều lệ. Hai công ty này là hai pháp nhân hạch toán độc lập với Tổng Công ty. Hoạt động kinh doanh của hai đơn vị thực hiện theo Điều lệ, các quy định nội bộ của Công ty và các quy định của pháp luật có liên quan. Tổng Công ty cũng là một trong những cổ đông của Công ty. Việc ký kết hợp đồng vay tài sản giữa hai công ty do Ban lãnh đạo của hai công ty quyết định. Tổng Công ty không tham gia vào việc ký kết này. Do đó, Tổng Công ty đề nghị không tham gia tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp. Đề nghị Ban lãnh đạo của hai công ty ngồi lại đàm phán giải quyết với nhau, nhằm tránh việc kiện tụng kéo dài.

** Tại phiên tòa ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024:*

- Nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018.

Theo đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền nợ lãi quá hạn (từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024 là 2120 ngày) tương ứng với số tiền yêu cầu là 8.307.451.981 đồng.

Đối với tiền nợ lãi trong hạn, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu tính lãi và số tiền lãi. Số tiền lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 559.054.944 đồng. Số tiền lãi trong hạn này, nguyên đơn trình bày có thay đổi so với số tiền lãi đã yêu cầu trước đây. Cụ thể, theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018, Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020 và Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020, nguyên đơn và bị đơn có xác nhận về việc cản trừ một số chi phí phát sinh trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa hai bên vào tiền nợ lãi trong hạn, bao gồm: Cản trừ 5% phí bảo hành của hợp đồng kinh tế số 07/HĐXD 2017 ngày 17/7/2017 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018), tương ứng số tiền cản trừ là 19.608.201 đồng; cản trừ số tiền 128.113.868 đồng – là chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020), nên số tiền lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 411.332.875 đồng; sau đó, tại bản tự khai và các biên bản hòa giải ngày 15/8/2024, ngày 10/9/2024, nguyên đơn tự cản trừ thêm kinh phí tạm cư phát sinh từ việc thực hiện Dự án Phường 7, Quận 8 từ năm 2020 đến năm 2024 là 157.372.113 đồng, tổng cộng số tiền nợ lãi trong hạn nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tính đến thời điểm trước khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm ngày 27/9/2024 là: 411.332.875 đồng - 157.372.113 đồng = 253.960.762 đồng.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2024 và ngày 30/9/2024, nguyên đơn không yêu cầu cản trừ các chi phí phát sinh nêu trên trong quá trình hai bên hợp tác kinh doanh vào số tiền nợ lãi trong hạn mà bị đơn còn nợ nguyên đơn (tương ứng không yêu cầu cản trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng), theo đó, số tiền nợ lãi trong hạn, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả được tính toán và xác định lại như sau:

= (9.535.282.934 đồng) x 10% : 365 ngày x 214 ngày (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018) = 559.054.944,6 đồng (nguyên đơn làm tròn số thành 559.054.944 đồng) (thời điểm tính lãi trong hạn từ ngày 12/5/2018 là ngày bị đơn ngừng thanh toán nợ lãi và được tính đến ngày kết thúc thời hạn cho vay theo Phụ lục số 12/PLHĐV là ngày 11/12/2018).

Nguyên đơn trình bày lý do thay đổi yêu cầu tính lãi này là vì nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các khoản tiền bị đơn còn nợ phát sinh theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng vay và hai Phụ lục hợp đồng vay đã ký kết, các hợp đồng hợp tác kinh doanh phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn là độc lập với hợp đồng vay này.

Như vậy, tại phiên tòa ngày 30/9/2024, nguyên đơn xác định số tiền yêu cầu bị đơn phải trả là: 18.401.789.859 đồng. Trong đó: Nợ gốc: 9.535.282.934 đồng, nợ lãi trong hạn từ ngày 12/5/2018 đến 11/12/2018 theo mức lãi suất 10%/năm là 559.054.944 đồng, nợ lãi quá hạn từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024 theo mức lãi suất 15%/năm là 8.307.451.981 đồng. Ngoài ra, kể từ ngày 01/10/2024, bị đơn còn phải tiếp tục chịu thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay và các Phụ lục hợp đồng cho vay là 15%/năm cho đến khi thanh toán dứt nợ cho nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Dương Ngọc Tín và bà Cao Thị Lan cùng thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, bị đơn xác nhận có vay nguyên đơn số tiền 9.535.282.937 đồng phát sinh từ Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018.

Về số tiền nợ gốc, lãi (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn) như nguyên đơn trình bày, bị đơn không xác nhận số liệu tính toán do nguyên đơn đưa ra. Bị đơn trình bày đã trả cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 1.648.956.170 đồng theo các ủy nhiệm chi sau: Ngày 16/4/2017 (chuyển số tiền 80.000.000 đồng), ngày 18/4/2017 (chuyển số tiền 120.000.000 đồng), ngày 12/7/2017 (chuyển số tiền 246.452.875 đồng), ngày 25/10/2017 (chuyển số tiền 200.000.000 đồng không bao gồm phí chuyển 11.000 đồng), ngày 12/02/2018 (chuyển số tiền 100.000.000 đồng), ngày 04/4/2018 (chuyển số tiền 743.146.512 đồng), ngày 24/5/2018 (chuyển số tiền 80.984.595 đồng), ngày 15/6/2018 (chuyển số tiền 78.372.188 đồng). Bị đơn yêu cầu cản trừ toàn bộ số tiền đã trả cho nguyên đơn là 1.648.956.170 đồng vào số tiền gốc đã vay là 9.535.282.937 đồng, theo đó, số tiền nợ gốc còn lại là 7.886.326.764 đồng, từ số tiền nợ gốc này thì mới tính toán lại toàn bộ tiền lãi trong hạn, tiền lãi quá hạn bị đơn còn nợ theo công thức tính toán mà nguyên đơn đã trình bày nêu trên.

Bị đơn xác nhận các ủy nhiệm chi này bị đơn mới cung cấp tại phiên tòa ngày 27/9/2024, tuy nhiên các khoản tiền mà bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn theo các ủy nhiệm chi nêu trên thì bị đơn đã có cung cấp và trình bày tại bản tự khai ngày 10/9/2024 và phiên hòa giải ngày 10/9/2024 tại Tòa án. Đồng thời, bị đơn cũng xác

nhận, trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đến trước thời điểm mở phiên tòa ngày 27/9/2024, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn trình bày yêu cầu nguyên đơn và Hội đồng xét xử chấp nhận trừ số tiền bị đơn đã trả là 1.648.956.170 đồng vào tiền nợ gốc 9.535.282.937 đồng, để từ số dư nợ gốc (sau khi trừ số tiền 1.648.956.170 đồng) này tính toán lại toàn bộ tiền lãi trong hạn (với lãi suất 10%/năm) và tiền lãi quá hạn (với lãi suất 15%/năm) là yêu cầu phát sinh tại phiên tòa ngày 27/9/2024. Về công thức tính lãi, thời điểm tính lãi trong hạn (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/10/2018), lãi quá hạn (từ ngày 12/12/2018 đến ngày 30/9/2024) do nguyên đơn đưa ra tại phiên tòa, bị đơn đồng ý, không có ý kiến phản đối cách tính toán này.

Đối với việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu tính lãi trong hạn, không yêu cầu trừ các chi phí phát sinh trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa hai bên vào số tiền lãi trong hạn (tương ứng không yêu cầu trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng), bị đơn đồng ý với việc thay đổi này của nguyên đơn, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, bị đơn cũng trình bày: Đối với Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020, Công văn số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020, thời điểm ký xác nhận đóng dấu các văn bản này, ông Lê Thanh Hải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, tuy nhiên số liệu ông Lê Thanh Hải xác nhận với nguyên đơn là chưa chính xác, tại những văn bản này không có nội dung nào xác nhận những khoản tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn theo các ủy nhiệm chi nêu trên là 1.648.956.170 đồng, chỉ có xác nhận nội dung tiền vay là 9.535.282.934 đồng, tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 (theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 là 539.446.743 đồng; theo Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 là 539.446.743 đồng – 128.113.868 đồng chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 = 411.332.875 đồng), tiền lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến hết ngày 31/12/2019 (theo Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020) là 1.508.664.629 đồng, tiền lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến hết ngày 21/5/2020 là 2.065.107.167 đồng (theo Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020).

Tại phiên tòa, bị đơn cũng trình bày: Mặc dù, nội dung thanh toán ghi trên các ủy nhiệm chi đã cung cấp cho Tòa án bị đơn đều ghi trả lãi vay, tuy nhiên, như đã trình bày, số tiền đã trả 1.648.956.170 đồng này, bị đơn yêu cầu phải được trừ vào nợ gốc 9.535.282.937 đồng.

Bà Cao Thị Lan – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã nhiều lần tổ chức phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, tuy nhiên, do bà mới tiếp nhận công việc cũng như sổ sách, chứng từ kế toán từ phía công ty, do đó bà Lan chưa nắm hết được toàn bộ công nợ cũng như tính toán lại việc bị đơn đã trả nợ cho nguyên đơn được chính xác bao nhiêu tiền, trả vào các khoản gì. Tại các phiên công khai chứng cứ và hòa giải trước đây, bà xác nhận đó là ý kiến trình bày của bà tại thời điểm đó, bà nắm sự việc đến đâu, có số liệu đến đâu thì bà trình bày như vậy.

- Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (ông Nguyễn Tường Phúc) giữ nguyên toàn bộ ý kiến đã trình bày trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án, không trình bày ý kiến gì thêm.

Tại phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện như đã trình bày nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không trình bày ý kiến tranh luận bổ sung.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cản trừ số tiền đã thanh toán cho nguyên đơn 1.648.956.170 đồng vào tiền nợ gốc 9.535.282.937 đồng, để dư nợ gốc giảm xuống, từ đó làm căn cứ tính tiền lãi vay bị đơn còn nợ nguyên đơn. Đề nghị phải xem xét cả quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền giữa hai bên, từ thời điểm giao kết Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016. Theo Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 thì bị đơn chỉ xác nhận tiền lãi trong hạn từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018 là bao nhiêu, trước đó giữa hai bên không có văn bản nào xác nhận đã có đối chiếu công nợ từ trước ngày 12/5/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, do đó việc tại phiên tòa bị đơn đưa ra yêu cầu về việc trừ số tiền đã trả 1.648.956.170 đồng vào nợ gốc đã vay là không hợp lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không trình bày ý kiến tranh luận.

Các bên vẫn giữ nguyên quan điểm tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày xác nhận của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, có cơ sở xác định nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền: 9.535.282.934 đồng, lãi suất cho vay trong hạn 10%/năm, lãi suất quá hạn là 15%/năm. Từ ngày 12/5/2018 đến nay, bị đơn không thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn. Tính đến ngày 30/9/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 18.401.789.859 đồng, trong đó bao gồm: Tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng, tiền lãi trong hạn: 559.054.944 đồng, tiền lãi quá hạn: 8.307.451.981 đồng. Về việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu về việc đề nghị không cản trừ các chi phí phát sinh trong quá trình hai bên hợp tác kinh doanh với các khoản tiền tương ứng là 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng vào tiền nợ lãi trong hạn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về việc bị đơn yêu cầu cản trừ số tiền đã thanh toán 1.648.956.170 đồng vào số tiền nợ gốc 9.535.282.937 đồng, căn cứ vào các ủy nhiệm chi đã thể hiện số tiền này là thanh toán tiền lãi, do đó yêu cầu này không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 30, 35, 37, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 280, 463, 466, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 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, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm của vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

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

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả tiền vay theo Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Bị đơn là pháp nhân có địa chỉ trụ sở chính tại số 432-434-436 An Dương Vương, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn và bị đơn đều là tổ chức có đăng ký kinh doanh nên tranh chấp nêu trên là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm a, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Xét việc cung cấp tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa:

Tại phiên tòa ngày 27/9/2024, bị đơn đã cung cấp bản photocopy 08 ủy nhiệm chi của các ngày 16/4/2017, 18/4/2017, 12/7/2017, 25/10/2017, 12/02/2018, 04/4/2018, 24/5/2018, 15/6/2018 (đã được Hội đồng xét xử đối chiếu bản chính) để chứng minh đã chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 1.648.956.170 đồng. Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận các tài liệu, chứng cứ mà bị đơn giao nộp tại phiên tòa để thực hiện thủ tục công khai chứng cứ tại phiên tòa. Sau khi được tiếp cận các tài liệu, chứng cứ này, đương sự và Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng vay số 203/Cty giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập ngày 05/4/2016 – trước ngày có hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 2015 (ngày 01/1/2017); Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/ PLHĐV ngày 18/4/2018 (sau đây gọi chung Hợp đồng vay và hai Phụ lục Hợp đồng vay là “Hợp đồng vay tài sản”) đều được xác lập sau ngày có hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 2015; Toàn bộ số tiền vay 9.535.282.934 đồng, được nguyên đơn giải ngân cho bị đơn sau ngày có hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 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, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn, bị đơn là Hợp đồng vay tài sản đang được thực hiện (*Hợp đồng đang được thực hiện là hợp đồng mà các bên chưa thực hiện xong quyền, nghĩa vụ theo thỏa thuận và các*

quyền, nghĩa vụ khác phát sinh từ hợp đồng mà pháp luật có quy định), có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó pháp luật điều chỉnh đối với “Hợp đồng vay tài sản” này là Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét tính hiệu lực của “Hợp đồng vay tài sản”:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp cũng như Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, có cơ sở xác định nguyên đơn, bị đơn tuy đều là hai công ty thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên nhưng hai công ty là những pháp nhân độc lập, hạch toán tài chính độc lập.

Tại thời điểm hai bên xác lập Hợp đồng cho vay số 203/Cty ngày 05/4/2014, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của nguyên đơn (đăng ký thay đổi lần đầu ngày 31/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 22/4/2014), trong danh mục ngành nghề kinh doanh đã đăng ký với Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn không có đăng ký ngành nghề kinh doanh cho vay. Nguyên đơn cũng không phải là tổ chức được Ngân hàng Nhà nước cấp giấy phép hoạt động trong lĩnh vực tín dụng để được cấp tín dụng cho cá nhân, tổ chức khác.

Theo quy định tại Điều 8 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, có quy định: *“Nghiêm cấm cá nhân, tổ chức không phải là tổ chức tín dụng thực hiện hoạt động ngân hàng, trừ giao dịch kỹ quỹ, giao dịch mua, bán lại chứng khoán của công ty chứng khoán”*.

Tại khoản 12 Điều 4 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, quy định như sau: Giải thích từ ngữ: *“...12. Hoạt động ngân hàng là việc kinh doanh, cung ứng thường xuyên một hoặc một số các nghiệp vụ sau đây: a) Nhận tiền gửi; b) Cấp tín dụng; c) Cung ứng dịch vụ thanh toán qua tài khoản...”*.

Căn cứ khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 thì cấp tín dụng được thực hiện dưới các hình thức sau đây: *“...- Cho vay...”*.

Như vậy, theo các quy định trên thì *“hoạt động ngân hàng là hoạt động kinh doanh, cung ứng thường xuyên...”*. Nên có thể hiểu, việc cho vay chỉ được coi là hoạt động ngân hàng khi nó mang tính thường xuyên và diễn ra thường xuyên. Nghĩa là bên cho vay coi đó là hoạt động kinh doanh thường xuyên của mình để tạo ra lợi nhuận và việc cho vay diễn ra liên tục.

Tại Mục 4 Chương XVI của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng vay tài sản, cũng không có quy định về việc cấm doanh nghiệp không phải là tổ chức tín dụng cho vay.

Tại Điều 4 Thông tư số 09/2015/TT-BTC ngày 29/01/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn giao dịch tài chính của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 222/2013/NĐ-CP ngày 31/12/2013 của Chính phủ về thanh toán bằng tiền mặt quy định hình thức thanh toán trong giao dịch vay, cho vay và trả nợ vay lẫn nhau giữa các doanh nghiệp không phải là tổ chức tín dụng quy định *“...1. Các doanh nghiệp không phải tổ chức tín dụng (là các doanh nghiệp không thành lập, tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng) khi thực hiện các giao dịch vay, cho vay và trả nợ vay lẫn nhau sử dụng các hình thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư này. 2. Các doanh nghiệp không phải tổ chức tín dụng khi thực hiện giao dịch vay, cho vay và trả nợ vay lẫn nhau bằng tài sản (không phải bằng tiền), đối trừ công nợ,*

chuyển giao nghĩa vụ nợ thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp...”. Quy định này của Thông tư số 09/2015/TT-BTC đã gián tiếp thừa nhận việc cho vay của các doanh nghiệp.

Theo các quy định của pháp luật nêu trên, có cơ sở xác định pháp luật hiện hành không cấm việc cho vay giữa hai doanh nghiệp không phải là tổ chức tín dụng, nếu việc cho vay diễn ra không thường xuyên và không liên tục.

Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn đã cung cấp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, cho thấy: Nguyên đơn, bị đơn là hai đơn vị thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên, hai công ty có ký kết với nhau Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27/8/2009 để thực hiện phân Khu B thuộc Dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình thực hiện Dự án thì có thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng cho các hộ dân. Do phía bị đơn thiếu nguồn vốn để thực hiện Dự án nên nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng theo Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHD ngày 14/4/2017 và Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHDV ngày 18/4/2018. Trình tự, thủ tục thông qua việc vay và cho vay các bên đều thực hiện theo đúng Điều lệ tổ chức, hoạt động của hai công ty.

Như vậy, việc ký kết “Hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn xuất phát từ nhu cầu hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản mà hai công ty đã đăng ký ngành, nghề kinh doanh. Nguyên đơn đã thực hiện chuyển khoản đầy đủ số tiền 9.535.282.934 đồng cho bị đơn sau khi có Quyết định đền bù giải tỏa của Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8 cho các hộ dân. Cụ thể, nguyên đơn đã chuyển tiền vào số tài khoản của bị đơn là 002127910001 tại Ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 5 theo các ủy nhiệm chi ngày 12/4/2017 (số tiền chuyển 4.464.528.752 đồng), ủy nhiệm chi ngày 24/4/2017 (số tiền chuyển 4.496.323.000 đồng), Phiếu hạch toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ngày 24/4/2017; Phiếu yêu cầu chuyển tiền của Ngân hàng Liên Việt ngày 19/7/2017 (số tiền chuyển 574.431.182 đồng). Giao dịch cho vay bằng hình thức chuyển khoản này phù hợp với quy định tại Điều 6 của Nghị định số 222/2013/NĐ-CP ngày 31/12/2013 của Chính phủ quy định về thanh toán bằng tiền mặt: “...*Các doanh nghiệp không phải tổ chức tín dụng không sử dụng tiền mặt khi vay và cho vay lẫn nhau...*”, quy định này đã được hướng dẫn cụ thể tại Điều 4 Thông tư số 09/2015/TT-BTC ngày 29/01/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn giao dịch tài chính của doanh nghiệp theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 222/2013/NĐ-CP ngày 31/12/2013 của Chính phủ về thanh toán bằng tiền mặt quy định hình thức thanh toán trong giao dịch vay, cho vay và trả nợ vay lẫn nhau giữa các doanh nghiệp không phải là tổ chức tín dụng: “...1. *Các doanh nghiệp không phải tổ chức tín dụng (là các doanh nghiệp không thành lập, tổ chức và hoạt động theo quy định của Luật các tổ chức tín dụng) khi thực hiện các giao dịch vay, cho vay và trả nợ vay lẫn nhau sử dụng các hình thức thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư này (khoản 2 Điều 3 Thông tư quy định: Khi thực hiện giao dịch góp vốn và mua bán, chuyển nhượng phần vốn góp vào doanh nghiệp khác, các doanh nghiệp sử dụng các hình thức sau: ...b) Thanh toán bằng ủy nhiệm chi – chuyển tiền*”.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, hình thức và nội dung của “Hợp đồng vay tài sản” phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia ký kết.

[3.2] Xét yêu cầu thanh toán số tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng:

Ngày 05/4/2016, nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng vay vốn số 203/Cty, theo đó hai bên thỏa thuận nguyên đơn cho bị đơn vay số tiền 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng trong thời hạn 12 (mười hai) tháng. Số tiền vay có thể được giải ngân thành nhiều đợt và thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Bên A (bên cho vay) chỉ giải ngân cho bên B (bên vay) khi phát sinh chi phí trả tiền đền bù cho hộ dân tại khu B của Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8. Bên B (bên vay) chỉ được sử dụng tiền vay cho mục đích đền bù, giải tỏa cho các hộ dân thuộc khu B của Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8. Lãi suất cho vay là 10%/năm, được tính trên số tiền vay thực tế. Lãi suất phạt chậm trả bằng 150% của lãi suất cho vay tương đương 15%/năm.

Ngày 14/4/2017, nguyên đơn và bị đơn ký tiếp với nhau Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV, theo đó nguyên đơn gia hạn cho bị đơn trả số tiền vay 4.464.528.752 đồng đã vay trong Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016 đến hết ngày 11/10/2017. Nguyên đơn tiếp tục cho bị đơn vay số tiền 5.535.471.248 đồng dùng để giải ngân trong việc đền bù giải tỏa các hộ dân Phường 7, Quận 8. Thời hạn hết hạn đến ngày 11/10/2017.

Về lãi suất cho vay, Phụ lục hợp đồng vay số 01/PLHĐV thỏa thuận không tính lãi phạt số tiền đã vay 4.464.528.752 đồng tính đến ngày 11/10/2017. Kể từ ngày 12/10/2017, nếu bị đơn không thanh toán số tiền đã vay thì sẽ tính lãi phạt theo mức lãi suất 15%/năm như Hợp đồng cho vay số 203/Cty đã quy định. Số tiền vay tiếp theo 5.535.471.248 đồng áp dụng lãi suất cho vay 10%/năm, thời hạn vay đến hết ngày 11/10/2017. Khi đến hạn trả nợ mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì áp dụng lãi suất phạt chậm trả 15%/năm để tính tiền lãi. Các điều khoản khác của Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016 không thay đổi.

Ngày 18/4/2018, nguyên đơn và bị đơn ký tiếp với nhau Phụ lục hợp đồng vay số 12/PLHĐV, theo đó nguyên đơn gia hạn cho bị đơn trả số tiền vay 9.535.282.934 đồng đã vay theo Hợp đồng số 203/Cty ngày 05/4/2016 và Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 đến hết ngày 11/12/2018. Lãi suất cho vay là 10%/năm được tính trên số tiền đã vay và bị đơn có trách nhiệm trả lãi hàng tháng trên số tiền vay. Khi đến hạn trả nợ vào ngày 11/12/2018 mà bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn sẽ áp dụng lãi suất phạt chậm trả theo khoản 2.4 của Điều 4 Hợp đồng cho vay số 203/Cty (là 15%/năm). Các điều khoản khác của Hợp đồng vay số 203/Cty không thay đổi.

Căn cứ vào các ủy nhiệm chi ngày 12/4/2017 (số tiền chuyển 4.464.528.752 đồng), ủy nhiệm chi ngày 24/4/2017 (số tiền chuyển 4.496.323.000 đồng), Phiếu hạch toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam ngày 24/4/2017; Phiếu yêu cầu chuyển tiền của Ngân hàng Liên Việt ngày 19/7/2017 (số tiền chuyển 574.431.182 đồng), sự thừa nhận của bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, có cơ sở xác định nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 9.535.282.934 đồng.

Trong các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thể hiện nguyên đơn đã rất nhiều lần gửi văn bản cho bị đơn để yêu cầu thanh toán nợ (gồm gốc, lãi trong hạn, lãi phạt). Tổng cộng là 32 văn bản nguyên đơn đã gửi cho bị đơn để yêu cầu thanh toán nợ, cụ thể: Năm 2017 (03 văn bản), năm 2018 (03 văn bản), năm 2019 (04 văn bản), năm 2020 (10 văn bản), năm 2021 (04 văn bản), năm 2022 (08 văn bản). Nguyên đơn đã gửi hai thông báo cho bị đơn với nội dung nếu quá hạn mà bị đơn vẫn không thanh toán thì nguyên đơn sẽ

khởi kiện, đó là văn bản số 305/CV-CTY ngày 09/8/2022 và Thông báo số 431/TB-CTY ngày 14/11/2022.

Ngày 08/4/2020, nguyên đơn đã lập Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ, theo đó đại diện nguyên đơn (ông Nguyễn Tiến Dũng – Chức vụ: Tổng Giám đốc) và đại diện bị đơn (ông Lê Thanh Hải – Chức vụ: Tổng Giám đốc) cùng thống nhất tiến hành đối chiếu xác nhận công nợ đến thời điểm ngày 31/12/2019 của Hợp đồng vay tài sản. Theo đó, bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền 11.583.394.306 đồng, gồm: Tiền vay: 9.535.282.934 đồng; tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018: 539.446.743 đồng; tiền lãi phạt từ 12/12/2018 đến hết ngày 31/12/2019: 1.508.664.629 đồng. Số tiền vay 9.535.282.934 đồng như đã nêu trên vẫn tính lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến khi bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Mặt khác, ngày 03/6/2020, bị đơn cũng có văn bản số 76/CV-KTTC gửi nguyên đơn, theo đó bị đơn xác nhận khoản nợ vay, lãi vay và lãi phạt theo Hợp đồng vay tài sản là: Tiền vay: 9.535.282.934 đồng, số tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 là 411.332.875 đồng (sau khi đã trừ chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 (539.446.743 đồng – 128.113.868 đồng), tiền lãi phạt từ 12/12/2018 đến hết ngày 21/5/2020 là 2.065.107.167 đồng. Bị đơn trình bày đang gặp khó khăn về tài chính do những điều kiện khách quan dẫn đến kéo dài việc thanh toán chậm trễ cho nguyên đơn, cam kết sẽ thanh toán cho nguyên đơn khi có nguồn kinh phí. Văn bản này do ông Lê Thanh Hải, chức vụ: Tổng Giám đốc ký, có đóng dấu của bị đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Huỳnh Cẩm Nguyên) xác nhận tại thời điểm ký Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020, ông Nguyễn Tiến Dũng là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn.

Cũng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Cao Thị Lan) xác nhận tại thời điểm ký Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 và Văn bản số 76 ngày 03/6/2020, ông Lê Thanh Hải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn.

Như vậy, Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 đã có chữ ký xác nhận của ông Lê Thanh Hải - Người đại diện theo pháp luật của bị đơn và ông Nguyễn Tiến Dũng – Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và có đóng dấu của nguyên đơn, bị đơn. Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 là văn bản được xác lập bởi các bên trong hợp đồng vay, có đầy đủ chữ ký của người đại diện hợp pháp, đóng dấu của cả hai pháp nhân. Biên bản đối chiếu công nợ đã ghi rõ giá trị khoản nợ mà bên có nghĩa vụ phải thanh toán cho bên có quyền. Việc xác nhận, ký, đóng dấu vào Biên bản đối chiếu công nợ của bên có nghĩa vụ đồng nghĩa với việc bên có nghĩa vụ thừa nhận giá trị khoản nợ (tại thời điểm đối chiếu công nợ) của mình. Vì vậy, Biên bản đối chiếu công nợ được coi là chứng cứ quan trọng trong việc xác định giá trị khoản nợ mà bên có nghĩa vụ phải thanh toán cho bên có quyền.

Tại phiên tòa, bà Cao Thị Lan có trình bày: Đối với Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020, Công văn số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020, thời điểm ký xác nhận đóng dấu các văn bản này, ông Lê Thanh Hải là người đại diện theo pháp luật của bị đơn, tuy nhiên số liệu ông Lê Thanh Hải xác nhận với nguyên đơn là chưa chính xác, tại Biên bản đối chiếu công nợ này không có nội dung nào xác nhận những khoản tiền mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn theo các ủy nhiệm chi nêu trên là 1.648.956.170 đồng, chỉ có xác nhận nội dung tiền vay là 9.535.282.934 đồng, tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 là 539.446.743 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm xác nhận công nợ theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020, ông Lê Thanh Hải có đủ tư cách, chức trách và thẩm quyền để ký, do đó sự xác nhận công nợ thời điểm đó của ông Lê Thanh Hải đủ điều kiện để xác định đó là sự xác nhận với tư cách là đại diện cho bị đơn, đồng nghĩa với việc đó là sự xác nhận của bị đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn cũng đã thừa nhận, từ sau Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020, giữa nguyên đơn và bị đơn không có thêm Biên bản nào đối chiếu xác nhận công nợ nào. Căn cứ vào nội dung Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 thì hai bên (nguyên đơn, bị đơn) căn vào Hợp đồng vay 203/Cty ngày 05/4/2016 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 để cùng thống nhất tiến hành đối chiếu xác nhận công nợ đến thời điểm ngày 31/12/2019 của Hợp đồng vay 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn còn nợ Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình số tiền 11.538.394.306 đồng, gồm: Tiền vay: 9.535.282.934 đồng, tiền lãi từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 là 539.446.743 đồng, tiền lãi phạt từ ngày 12/12/2018 đến hết ngày 31/12/2019 là 1.508.664.692 đồng. Như vậy, bị đơn đã xác nhận tính đến ngày 31/12/2019, còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng.

Tại phiên tòa ngày 27/9/2024, bị đơn có cung cấp cho Hội đồng xét xử các ủy nhiệm chi (đã nêu trên) để chứng minh trong quá trình thực hiện Hợp đồng vay và hai phụ lục hợp đồng vay, bị đơn đã chuyển khoản tổng cộng cho nguyên đơn số tiền 1.648.956.170 đồng. Bị đơn có trình bày, mặc dù, nội dung thanh toán ghi trên các ủy nhiệm chi đã cung cấp cho Hội đồng xét xử ghi trả lãi vay, tuy nhiên, bị đơn xác định đây là số tiền bị đơn thanh toán nợ gốc cho nguyên đơn, từ đó yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận trừ số tiền 1.648.956.170 đồng đã thanh toán này vào nợ gốc 9.535.282.937 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu nêu trên của bị đơn tại phiên tòa, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, nếu được chấp nhận dẫn đến loại trừ việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về thanh toán nợ gốc, nợ lãi; tuy nhiên yêu cầu này của bị đơn được đưa ra tại phiên tòa ngày 27/9/2024 là sau thời điểm Tòa án mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nên theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận xem xét, thụ lý giải quyết theo thủ tục giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, từ đó không có cơ sở để xác định số tiền 1.648.956.170 đồng bị đơn đã trả là trả tiền nợ gốc đã vay 9.535.282.937 đồng.

Còn về ý kiến trình bày của bị đơn tại phiên hòa giải ngày 10/9/2024 về việc từ ngày 18/4/2017 đến ngày 15/6/2018, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng số tiền 1.648.956.170 đồng, ngoài ra từ ngày 08/11/2018 đến năm 2024 còn phát sinh một số khoản tiền thanh toán khác có liên quan đến các chi phí phát sinh trong quá trình hợp tác kinh doanh Dự án Phường 7, Quận 8 nêu trên. Số tiền bị đơn liệt kê đã thanh toán cho nguyên đơn từ ngày 18/4/2017 đến ngày 15/6/2018 (là 1.648.956.170 đồng), bị đơn chỉ xác nhận đã thanh toán, không xác nhận về việc số tiền thanh toán này là thanh toán nợ gốc hay nợ lãi của khoản vay 9.535.282.937 đồng. Căn cứ vào thời điểm chuyển tiền thì những khoản tiền bị đơn liệt kê thanh toán cho nguyên đơn từ ngày 18/4/2017 đến ngày 15/6/2018 là bị đơn chuyển khoản thanh toán cho nguyên đơn trước ngày bị đơn xác nhận công nợ (theo Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020 và Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020), như đã phân tích nêu trên, những khoản tiền

thanh toán này đã được xác nhận tại Biên bản đối chiếu công nợ, số dư nợ gốc đã được xác định tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 (theo đó, tính đến ngày 31/12/2019 bị đơn còn nợ nguyên đơn nợ gốc 9.535.282.934 đồng), do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định những khoản tiền này là bị đơn trả tiền nợ gốc cho nguyên đơn.

Từ toàn bộ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc 9.535.282.937 đồng.

Như vậy, thời hạn vay đã kết thúc từ ngày 11/12/2018 nhưng cho đến nay bị đơn vẫn không trả tiền nợ gốc cho nguyên đơn là đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng vay và các Phụ lục Hợp đồng vay đã ký kết. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 280, 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy đã đủ căn cứ để buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nợ gốc là 9.335.282.934 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi:

[3.3.1] Xét yêu cầu thanh toán tiền lãi trên nợ gốc (lãi trong hạn) là 559.054.944 đồng.

Về lãi suất cho vay trong hạn: Theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng vay và các Phụ lục hợp đồng vay thì lãi suất cho vay là 10%/năm.

Điểm a khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 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, lãi suất, phạt vi phạm quy định: “... a) Lãi trên nợ gốc trong hạn chưa trả theo lãi suất thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời hạn vay chưa trả lãi trên nợ gốc tại thời điểm xác lập hợp đồng...”. Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự quy định: “Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay...”. Như vậy, mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay và các Phụ lục hợp đồng vay bằng 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về số tiền lãi trên nợ gốc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả: 559.054.944 đồng.

Theo thỏa thuận của các bên tại Điều 1 của Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 thì nguyên đơn gia hạn cho bị đơn trả số tiền nợ gốc 9.535.282.934 đồng đến hết ngày 11/12/2018.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn đều xác nhận, từ ngày 12/5/2018 trở đi, bị đơn đã không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào phát sinh từ Hợp đồng vay số 203/Cty, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV nêu trên.

Tại phiên tòa, về phần tính toán nợ lãi trong hạn, nguyên đơn có thay đổi số tiền lãi trong hạn yêu cầu bị đơn trả, nguyên đơn đề nghị không cần trừ các chi phí phát trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa hai công ty vào tiền lãi trong hạn bị đơn còn nợ, tương ứng yêu cầu không cần trừ các khoản tiền đã được các bên thống nhất cần trừ trước đây theo Biên bản cần trừ công nợ ngày 08/11/2018 (số tiền 19.608.201 đồng - là 5% phí bảo hành của hợp đồng kinh tế số 07/HĐXD-2017), Biên bản cần trừ công nợ ngày 18/3/2020 (số tiền 128.113.868 đồng - là chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8) và theo bản tự khai và biên bản hòa giải tại Tòa án (số tiền 157.372.113 đồng -

là kinh phí tạm cư chi các hộ dân trong Dự án khu B Phường 7, Quận 8 từ năm 2020 đến năm 2024). Theo đó, tại phiên tòa, nguyên đơn xác định lại số tiền lãi trong hạn yêu cầu bị đơn trả là:

= (9.535.282.934 đồng) x 10% : 365 ngày x 214 ngày (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018) = 559.054.944,6 đồng (nguyên đơn làm tròn số thành 559.054.944 đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn đã giải thích: Theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018, Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020 và Biên bản đối chiếu xác nhận công nợ ngày 08/4/2020, Văn bản số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 thì số tiền nợ lãi trong hạn, bị đơn đã từng xác nhận có nợ nguyên đơn như sau:

= Tiền lãi trong hạn (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018) 559.054.944 đồng – (19.608.201 đồng) = 539.446.743 đồng (là số tiền lãi vay từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 đã được xác nhận tại Biên bản đối chiếu công nợ ngày 08/4/2020 – (128.113.868 đồng) = 411.332.875 đồng (là số tiền lãi vay từ ngày 12/5/2018 đến hết ngày 11/12/2018 theo Công văn số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 của bị đơn).

Tại phiên tòa, nguyên đơn một lần nữa xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả tiền gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng vay số 203/Cty, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, không yêu cầu Tòa án giải quyết các quan hệ pháp luật khác có phát sinh giữa hai công ty. Trường hợp, có tranh chấp phát sinh liên quan đến các khoản tiền ngoài “Hợp đồng vay tài sản” nêu trên thì nguyên đơn sẽ khởi kiện yêu cầu giải quyết ở một vụ kiện khác (nếu thấy cần thiết).

Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận đồng ý với công thức tính tiền lãi trong hạn do nguyên đơn đưa ra, đó là: Tiền lãi trong hạn = Nợ gốc x lãi suất trong hạn (10%/năm) : 365 ngày x số ngày chưa thanh toán (12/5/2018-11/12/2018: 214 ngày). Bị đơn cũng đồng ý và không có ý kiến gì về việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu tính lãi, không yêu cầu cản trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng và 157.372.113 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với tranh chấp “Hợp đồng vay tài sản” giữa nguyên đơn và bị đơn. Toàn bộ các thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn tại Hợp đồng vay số 203/Cty, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, không có điều khoản nào ghi nhận nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về việc nếu có phát sinh các chi phí trong hoạt động hợp tác kinh doanh giữa các bên (theo các hợp đồng kinh tế cụ thể ký kết) thì sẽ được xem xét, cản trừ vào số tiền nợ lãi trong hạn của Hợp đồng vay số 203/Cty. Trước đây, nguyên đơn và bị đơn từng thống nhất cản trừ các khoản: số tiền 19.608.201 đồng – là 5% chi phí bảo hành của hợp đồng kinh tế số 07/HĐXD-2017 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 08/11/2018), số tiền 128.113.868 đồng – là chi phí hoạt động dự án khu B Phường 7, Quận 8 (theo Biên bản cản trừ công nợ ngày 18/3/2020) vào số tiền lãi trong hạn bị đơn còn nợ; sau đó tại bản tự khai ngày 13/8/2024, biên bản hòa giải ngày 15/8/2024 và ngày 10/9/2024, nguyên đơn cản trừ thêm số tiền số tiền 157.372.113 đồng – là kinh phí tạm cư chi các hộ dân trong Dự án khu B Phường 7, Quận 8 từ năm 2020 đến năm 2024 vào tiền nợ lãi trong hạn bị đơn còn nợ theo số dư nợ lãi trong hạn đã xác nhận tại Công văn số 76/CV-KTTC ngày 03/6/2020 là 411.332.875 đồng để yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi trong hạn tương ứng là 411.332.875 đồng -157.372.113 đồng = 253.960.762 đồng.

Nay, tại phiên tòa, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu, xác định lại số tiền nợ lãi trong hạn, là do thay đổi phương thức cản trừ công nợ, đề nghị không cản trừ các khoản tiền trên vào số tiền nợ lãi trong hạn, việc thay đổi này của nguyên đơn là tự nguyện, được sự đồng ý, không phản đối của bị đơn tại phiên tòa, do đó theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu về việc không cản trừ các khoản tiền 19.608.201 đồng, 128.113.868 đồng, 157.372.113 đồng vào tiền lãi trong hạn mà bị đơn còn nợ nguyên đơn.

Từ đó, Hội đồng xét xử tính toán lại số tiền lãi trong hạn bị đơn còn nợ như sau:
 $= (9.535.282.934 \text{ đồng}) \times 10\%/năm : 365 \text{ ngày} \times 214 \text{ ngày (từ ngày 12/5/2018 đến ngày 11/12/2018)} = 559.054.944,6 \text{ đồng}$. Nguyên đơn làm tròn số thành 559.054.944 đồng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc làm tròn số này (1).

Như vậy, số nợ lãi trong hạn 559.054.944 đồng bị đơn còn nợ nguyên đơn theo cách tính toán nêu trên của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại khoản 2.1, 2.2 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, phù hợp với sự xác nhận của bị đơn tại phiên tòa (về thời điểm tính lãi, công thức tính lãi). Căn cứ quy định tại Điều 280, điểm a khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận số tiền lãi trong hạn bị đơn phải trả là 559.054.944 đồng.

[3.3.2] Xét yêu cầu trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn): 8.307.451.981 đồng.

Tiền lãi trên nợ gốc quá hạn theo các bên thỏa thuận tại Hợp đồng vay và hai Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐV và số 12/PLHĐV được tính theo lãi suất 150% lãi suất cho vay, tức bằng 15%/năm.

Điểm c khoản 2 Điều 5 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định: “....c) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% mức lãi suất vay do các bên thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Mức lãi suất trên nợ gốc quá hạn do các bên thỏa thuận không được vượt quá 150% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015”. Như vậy, lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận là 15%/năm không vượt quá 20%/năm theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận (Thuật ngữ “lãi phạt chậm trả” mà các bên ghi trong Hợp đồng vay và các Phụ lục Hợp đồng vay bản chất chính là Lãi trên nợ gốc quá hạn theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015).

Về thời điểm tính lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) từ ngày 12/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024): Tại Điều 2.4 của Điều 2 Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, các bên đã thỏa thuận lãi phạt được tính kể từ ngày kế tiếp sau ngày đến hạn trả nợ cho đến khi bên vay hoàn tất việc trả nợ (gồm nợ gốc, lãi và lãi phạt) nhưng không vượt quá 03 tháng kể từ ngày đến hạn trả nợ của lần giải ngân cuối.

Tại Điều 1 và Điều 2 của Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, nguyên đơn đã gia hạn cho bị đơn thời gian trả số tiền vay 9.535.282.934 đồng là đến hết ngày 11/12/2018. Khi đến hạn trả nợ vào ngày 11/12/2018 mà bị đơn không thực



hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn sẽ áp dụng lãi suất cho vay theo khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/CTY ngày 05/4/2016 là 15%/năm.

Tại Điều 6 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao quy định về việc xác định thời điểm xét xử sơ thẩm và thời gian chậm trả như sau: Đối với hợp đồng vay có kỳ hạn thì thời gian chậm trả nợ gốc bắt đầu kể từ ngày tiếp theo liền kề của ngày hết hạn vay đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày Tòa án tuyên án khi xét xử sơ thẩm.

Do đó, thời điểm tính lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) được bắt đầu từ ngày 12/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 30/9/2024).

Từ đó, số tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (lãi quá hạn) được tính như sau:

= 9.535.282.934 đồng x 15%/năm : 365 ngày x 2120 ngày (từ ngày 12/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2024) = 8.307.451.981 đồng (2).

Như vậy, số tiền lãi quá hạn 8.307.451.981 đồng bị đơn còn nợ nguyên đơn theo cách tính toán nêu trên của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên tại khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Điều 2 Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Điều 2 Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018, phù hợp với sự xác nhận của bị đơn tại phiên tòa (về thời điểm tính lãi, công thức tính lãi). Căn cứ quy định tại Điều 280, điểm b khoản 5 Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận số tiền lãi quá hạn bị đơn phải trả là 8.307.451.981 đồng.

[3.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tổng cộng số tiền 18.401.789.859 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng, tiền nợ lãi trên nợ gốc là 559.054.944 đồng, tiền nợ lãi trên nợ gốc quá hạn là 8.307.451.981 đồng. Tiền lãi tiếp tục được tính kể từ ngày 01/10/2024 theo lãi suất các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay số 203/Cty, Phụ lục Hợp đồng cho vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng cho vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 cho đến khi bị đơn trả dứt nợ cho nguyên đơn.

Việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng vay và Phụ lục Hợp đồng vay trong một thời gian dài đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó cần buộc bị đơn trả toàn bộ số tiền còn nợ cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Như vậy, quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về yêu cầu trả nợ gốc, nợ lãi trong hạn, nợ lãi quá hạn nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 của 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.

[6] Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp và cấp trên có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

[7] Như vậy, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với toàn bộ nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 5; Điều 147; Điều 200; khoản 1, Điều 244; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117; Điều 280; Điều 463; Điều 466; Điều 468; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 2; điểm a, điểm c khoản 2 Điều 5; Điều 6; Điều 13 của Nghị quyết số 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, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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 vào Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 phát sinh từ Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 là 18.401.789.859 (mười tám tỷ bốn trăm linh một triệu bảy trăm tám mươi chín ngàn tám trăm năm mươi chín) đồng, trong đó: tiền nợ gốc là 9.535.282.934 đồng; tiền lãi là 8.866.506.925 đồng (bao gồm tiền lãi trên nợ gốc là 559.054.944 đồng, tiền lãi trên nợ gốc quá hạn tính đến ngày 30/9/2024 là 8.307.451.981 đồng). Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đôi bên tự giao nhận tiền hoặc được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay số 203/Cty ngày 05/4/2016, Phụ lục Hợp đồng vay số 01/PLHĐV ngày 14/4/2017 và Phụ lục Hợp đồng vay số 12/PLHĐV ngày 18/4/2018 (trương ứng lãi suất 15%/năm).

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình số tiền tạm ứng án phí 61.773.734 (sáu mươi một triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn bảy trăm ba mươi bốn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0010402 ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.401.790 (một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ

một ngàn bảy trăm chín mươi) đồng, thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

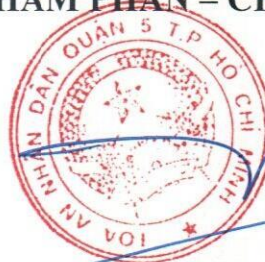
Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. 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 thoả 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)/.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.5, TP.HCM;
- Chi Cục THADS Q.5, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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



Hoàng Thị Huế
Hoàng Thị Huế