

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 145/2023/KDTM-ST
Ngày 12-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh Như

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Ông Dương Văn Quý

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 12/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 54/2022/TLST-KDTM ngày 20/10/2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 475/2023/QĐXXST-KDTM ngày 15/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 352/2023/QĐST-KDTM ngày 07/9/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 33/2023/QĐST-KDTM ngày 26/9/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 400/2023/QĐST-KDTM ngày 24/10/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 38/2023/QĐST-KDTM ngày 21/11/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đ (SEAB)

Địa chỉ: Số 198 T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T (có mặt)

Địa chỉ: Số 859 Trần Hưng Đạo, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B

Địa chỉ: Số 189E đường Đ, Ấp 5, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh M; sinh năm 1968; Địa chỉ: K3 B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số K3 B, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.(vắng mặt)

3.2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1937; Địa chỉ: Số K3 B, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3.3. Ông Tô Ngọc N, sinh năm 1964

3.4. Bà Trần Thị Yến L sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số 88 đường B, phường T, quận T1, TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ninh, bà Loan: Ông Trương Minh Th

Địa chỉ: Số 1056 T, Phường 12, Q 3, TP Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023).(có mặt)

3.5. Ông Tô Trần Ngọc Q, sinh năm 2002

3.6. Ông Nguyễn Ngọc Minh N, sinh năm 1997

3.7. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 88 đường B, phường T, quận T1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, ông N, ông Đ: Ông Trương Minh Th, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1056 T, Phường 12, Q 3, TP Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023)

3.8. Bà Nguyễn Ngọc Minh N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 88 đường B, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngân: Ông Trương Minh Th, sinh năm 2000 (có mặt)

Địa chỉ: Số 1056 T, Phường 12, Q 3, TP Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất, biên bản phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Ngày 28/12/2020, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B (Bên vay) đã ký Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL (Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL/PL02 ngày 31/03/2022 với Ngân hàng TMCP Đ (SeAbank) – Chi nhánh Tân Phú với nội dung chính như sau:

- Tổng hạn mức tín dụng không liên thông (HMTD) có giá trị tối đa 46.200.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ, hai trăm triệu đồng)
- Hạn mức tín dụng được phân bổ cho từng loại hình cấp tín dụng như sau:

a. Hạn mức cho vay tối đa là: 31.000.000.000 đồng (*Ba mươi một tỷ đồng*);

b. Hạn mức bảo lãnh tối đa là: 15.000.000.000 đồng (*Mười lăm tỷ đồng*) (*Điều khoản và điều kiện sử dụng hạn mức bảo lãnh chi tiết theo Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo*);

c. Hạn mức thẻ tín dụng Doanh nghiệp (tín chấp) có giá trị tối đa là: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). (*Điều khoản và điều kiện sử dụng hạn mức thẻ tín dụng Visa Corporate chi tiết theo Hợp đồng hạn mức tín dụng thẻ số 2035700452/THE ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo*);

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn tạm ứng và bảo lãnh bảo hành (*Trừ bảo lãnh thanh toán và bảo lãnh vay vốn*) phục vụ hoạt động thi công công trình của bên được cấp tín dụng.

- Thời hạn hiệu lực của Hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo hạn mức này. Thời gian ký Hợp đồng tín dụng chậm nhất ngày 21/3/2021.

- Thời hạn tối đa của mỗi khoản vay không quá 9 (chín) tháng.

- Lãi suất cho vay (VND): Lãi suất vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân/nhận nợ bắt buộc của từng món tiền vay, được ghi trong từng Giấy (khế ước) nhận nợ cụ thể. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng đối với dư nợ lãi chậm trả.

Ngoài ra, Điều 8 của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức nói trên còn quy định: “Bên được cấp tín dụng cam kết chuyển doanh thu từ hoạt động kinh doanh về tài khoản của Bên được cấp tín dụng tại SeAbank tối thiểu bằng 120% doanh số giải ngân. Định kỳ theo quy định, SeAbank thực hiện kiểm tra tình hình tuân thủ cam kết chuyển doanh số tiền về tài khoản của Bên được cấp tín dụng, trường hợp bên được cấp tín dụng không thực hiện theo đúng cam kết này, SeAbank có quyền áp dụng lãi suất phạt cộng thêm 1% lãi suất trong hạn đang áp dụng đối với các Khế ước nhận nợ đang còn hiệu lực và áp dụng mức phí bảo lãnh bằng 150% mức phí theo quy định đối với các bảo lãnh phát hành sau đó hoặc dừng giải ngân / phát hành bảo lãnh cho đến khi Bên được cấp tín dụng đáp ứng cam kết chuyển dòng tiền”.

- Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B (Công ty B) đã nhận nợ là: 30.995.635.738 đồng (*Ba mươi tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn, bảy trăm ba mươi tám đồng*), theo các Khế ước nhận nợ như sau:

+ Khế ước nhận nợ số 1932400251/25 ngày 23/10/2020 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 193240025/25/PL01 ngày 24/9/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.270.327.213 đồng (*Hai tỷ hai trăm bảy mươi triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn hai trăm mười ba đồng*). Thời hạn vay từ 23/10/2020 đến 15/11/2021; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Khế ước nhận nợ số 1932400251/26 ngày 23/11/2020 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 193240025/26/PL01 ngày 24/9/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.633.500.925

đồng (*Hai tỷ, sáu trăm ba mươi ba triệu, năm trăm ngàn, chín trăm hai mươi lăm đồng*). Thời hạn vay từ 23/11/2020 đến 15/12/2021; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/01 ngày 20/01/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/01/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/01/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.179.800.700 đồng (*Hai tỷ, một trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm ngàn, bảy trăm đồng*). Thời hạn vay từ 20/01/2021 đến 23/7/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/02 ngày 02/02/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/02/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/02/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.861.109.800 đồng (*Một tỷ, tám trăm sáu mươi một triệu, một trăm lẻ chín ngàn, tám trăm đồng*). Thời hạn vay từ 02/02/2021 đến 23/8/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/03 ngày 25/03/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/03/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/03/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.950.200.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm năm mươi triệu, hai trăm ngàn đồng*). Thời hạn vay từ 25/03/2021 đến 20/10/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/04 ngày 5/4/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/04/PL01 ngày 24/9/2021; Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/04/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.698.400.000 (*Hai tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, bốn trăm ngàn*) đồng. Thời hạn vay từ 05/4/2021 đến 02/11/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/05 ngày 13/4/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/05/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/05/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.083.467.100 đồng (*Hai tỷ, không trăm tám mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi bảy ngàn, một trăm đồng*). Thời hạn vay từ 13/4/2021 đến 25/12/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/06 ngày 14/5/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/06/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/06/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.002.000.000 đồng (*Hai tỷ, không trăm lẻ hai triệu đồng*). Thời hạn vay từ 14/5/2021 đến 05/01/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng

150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/07 ngày 27/5/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/07/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/07/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.403.720.000 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm lẻ ba triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng*). Thời hạn vay từ 27/5/2021 đến 13/01/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/08 ngày 04/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/08/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/08/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.388.540.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu, năm trăm bốn mươi ngàn đồng*). Thời hạn vay từ 04/6/2021 đến 14/02/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/09 ngày 10/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/09/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/09/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.199.770.000 đồng (*Một tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi ngàn đồng*). Thời hạn vay từ 10/6/2021 đến 27/02/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/10 ngày 18/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/10/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/10/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 954.800.000 đồng (*Chín trăm năm mươi bốn triệu, tám trăm ngàn đồng*). Thời hạn vay từ 18/6/2021 đến 04/3/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/11 ngày 14/7/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/11/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/11/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Thời hạn vay từ 14/7/2021 đến 10/03/2023; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/12 ngày 25/10/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 4.870.000.000 đồng (*Bốn tỷ, tám trăm bảy mươi triệu đồng*). Thời hạn vay từ 25/10/2021 đến 25/07/2022; Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,3%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B còn được cấp một thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 với dư nợ đã sử dụng là 154.573.679 đồng.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M.

Việc thế chấp đã được ông Nguyễn Thanh M và Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Tân Phú ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-03/PL03-TP ngày 26/11/2019. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 37(BĐĐC), địa chỉ tại 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 358/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình (nay là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8/10/2003 cho ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L.

Việc thế chấp đã được ông Tô Ngọc N, bà Trần Thị Yến L và Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Tân Phú ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-03/PL03-TP ngày 26/11/2019, Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tạm tính đến ngày 21/11/2023, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền là 37.309.923.497,87đồng, bao gồm nợ gốc là 30.791.373.698đồng, nợ lãi trong hạn là 1.009.949.742đồng, nợ lãi quá hạn 5.297.333.750đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 163.681.948đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 47.584.360đồng. Phía bị đơn cũng đã xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

1. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ tổng số tiền nợ tính đến hết ngày 12/12/2023 là **37.594.256.725đồng (ba mươi bảy tỷ năm trăm chín mươi tư triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng)**, bao gồm nợ gốc là 30.791.373.698đồng, nợ lãi trong hạn là 1.009.949.742đồng, nợ lãi quá hạn 5.579.124.301đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 163.681.948đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 50.127.036đồng.

Thi hành một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng số

2035700452/HDHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 kể từ ngày 13/12/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp bên vay là Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm sau đây của khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 37(BĐĐC), địa chỉ tại 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 358/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình (nay là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8/10/2003 cho ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L.

Nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ, thì Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

Ngân hàng TMCP Đ đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh và địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất, biên bản phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B có ông Nguyễn Thanh M là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 28/12/2020, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B (Bên vay) đã ký Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HDHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA

CORPORATE ngày 28/12/2020 với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Tân Phú cùng các khế ước nhận nợ, phụ lục, văn bản sửa đổi, văn bản liên quan như phía nguyên đơn đã trình bày.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B cũng đồng ý với các ý kiến trình bày của nguyên đơn về nội dung của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức cùng các khế ước nhận nợ, phụ lục, văn bản sửa đổi, văn bản liên quan (số tiền vay, lãi suất cho vay, lãi suất quá hạn, các loại phí khác có liên quan).

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B xác nhận còn nợ của Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm tính đến hết ngày 21/11/2023 là 37.309.923.497,87đồng, bao gồm nợ gốc là 30.791.373.698đồng, nợ lãi trong hạn là 1.009.949.742đồng, nợ lãi quá hạn 5.297.333.750đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 163.681.948đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 47.584.360đồng. Công ty đồng ý trả số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn như nêu trên.

Tuy nhiên, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B đề nghị Ngân hàng TMCP Đ xem xét giảm khoản nợ lãi quá hạn cho Công ty. Vì Công ty đã có lịch sử tín dụng, giao dịch vay tiền lâu năm với Ngân hàng TMCP Đ và từ trước đến nay luôn thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản tiền nợ. Đến năm 2021, do gặp khó khăn vì dịch bệnh Covid 19 nên mới có sự chậm trễ trong thanh toán tiền. Cụ thể là Bảng liệt kê khoản lãi đã đóng cho Ngân hàng ngày 06/4/2023 mà ông Nguyễn Thanh M đã nộp cho Tòa án đã chứng minh số tiền lãi Công ty B đã đóng cho Ngân hàng với các khoản vay từ tháng 10/2017 là rất lớn (Bảng liệt kê này bao gồm khoản tiền lãi của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HDHMTD-BL và khoản tiền lãi của các Hợp đồng tín dụng khác mà Công ty đã ký với ngân hàng trước đó và đã tắt toán). Đề nghị Ngân hàng TMCP Đ xem xét giảm khoản nợ lãi quá hạn cho Công ty đối với khoản vay của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HDHMTD-BL.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B thống nhất với trình bày của Ngân hàng TMCP Đ về các nội dung của tài sản bảo đảm cho khoản vay, đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh và tại địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (Nay là Phường Tân Thành, Quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Trường hợp Công ty B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì Công ty đồng ý đề cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất, biên bản phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Ông Nguyễn Thanh M xác nhận việc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B có vay của Ngân hàng TMCP Đ các khoản vay theo Hợp đồng số 2035700452/HDHMTD-BL (Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; Đơn đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020.

Ông Nguyễn Thanh M xác nhận ông đồng ý đem tài sản của cá nhân ông là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M làm tài sản đảm bảo để Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-03/PL03-TP ngày 26/11/2019.

Ý kiến trình bày, yêu cầu của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B cũng là ý kiến trình bày, yêu cầu của ông Minh. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì ông Nguyễn Thanh M đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L - có ông Trương Minh Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L xác nhận việc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B có vay của Ngân hàng TMCP Đ các khoản vay theo Hợp đồng số 2035700452/HĐHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thế, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020.

Ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L xác nhận đồng ý đem tài sản của cá nhân ông, bà là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 37(BĐĐC), địa chỉ tại 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 358/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình (nay là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8/10/2003 cho ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L làm tài sản đảm bảo để Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-03/PL03-TP ngày 26/11/2019.

Ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh và địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, không có ý kiến gì thêm. Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên thì ông Ninh, bà Loan đồng ý để cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Tại phiên tòa, Ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L rút lại đề nghị Tòa án tiến hành định giá tài sản bảo đảm là nhà, đất tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh và ưu tiên xem xét xử lý tài sản bảo đảm tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do UBND TP HCM cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B cho Ngân hàng TMCP Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản phiên họp tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Trần Ngọc Q, ông Nguyễn Ngọc Minh N, ông Nguyễn Văn Đ - có ông Trương Minh Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện tại ông Tô Ngọc Trần Quý, ông Nguyễn Ngọc Minh N, ông Nguyễn Văn Đ đang cư trú tại căn nhà là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ, (địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (Nay là Phường Tân Thành, Quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh) đồng thời không có liên quan đến việc vay tiền giữa các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự ông Tô Trần Ngọc Q, ông Nguyễn Ngọc Minh N, ông Nguyễn Văn Đ (có ông Thông là đại diện) đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh và địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Minh N có ông Trương Minh Th là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Hiện tại bà Nguyễn Ngọc Minh N đang cư trú tại căn nhà là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vay tiền của Ngân hàng TMCP Đ, (địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh) đồng thời không có liên quan đến việc vay tiền giữa các bên. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, tại phiên tòa Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định của pháp luật nhưng bà Phạm Thị C vắng mặt, không có văn bản phản hồi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện, không cung cấp lời khai, không đưa ra ý kiến, yêu cầu cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Tại phiên tòa, bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự về thủ lý vụ án, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải, gửi hồ sơ đến Viện kiểm sát, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử áp dụng, tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa thực hiện đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng và bị đơn có trụ sở tại huyện Hóc Môn nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, 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 năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan không nộp tài liệu, chứng cứ và văn bản ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả của việc không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu chứng cứ đã thu thập theo khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[2.3] Về chứng cứ: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu liên quan đến yêu cầu khởi kiện gồm: Các bảng kê chi tiết tính gốc, lãi; Bản sao Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HDHMTD-BL (Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; các Khế ước nhận nợ và Phụ lục Khế ước nhận nợ cùng các văn bản giấy tờ khác liên quan đến hồ sơ cấp tín dụng Trong đó có một số là các tài liệu bản sao từ các tài liệu đang lưu trữ trong hồ sơ tại trụ sở của nguyên đơn. Đại diện nguyên đơn cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự xác thực của các tài liệu này. Mặt

khác, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án, đồng thời xác nhận có ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng nói trên. Bị đơn không có ý kiến phản đối gì đối với toàn bộ tài liệu mà nguyên đơn giao nộp. Do đó, những tài liệu, chứng cứ này có giá trị chứng minh về quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo quy định tại Điều 92, 93 và 94 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

[3.2] Ngày 28/12/2020, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B có ký Hợp đồng số 2035700452/HDHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Theo đó, Ngân hàng TMCP Đ đã giải ngân và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B đã nhận nợ là: 30.995.635.738 đồng (*Ba mươi tỷ, chín trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn, bảy trăm ba mươi tám đồng*), theo các Khế ước nhận nợ, Giấy nhận nợ và phụ lục kèm theo như sau:

+ Khế ước nhận nợ số 1932400251/25 ngày 23/10/2020 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 193240025/25/PL01 ngày 24/9/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.270.327.213 đồng. Thời hạn vay từ 23/10/2020 đến 15/11/2021.

+ Khế ước nhận nợ số 1932400251/26 ngày 23/11/2020 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 193240025/26/PL01 ngày 24/9/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.633.500.925 đồng. Thời hạn vay từ 23/11/2020 đến 15/12/2021.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/01 ngày 20/01/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/01/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/01/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.179.800.700 đồng. Thời hạn vay từ 20/01/2021 đến 23/7/2022.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/02 ngày 02/02/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/02/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/02/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.861.109.800 đồng. Thời hạn vay từ 02/02/2021 đến 23/8/2022

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/03 ngày 25/03/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/03/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/03/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.950.200.000 đồng. Thời hạn vay từ 25/03/2021 đến 20/10/2022

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/04 ngày 5/4/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/04/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/04/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.698.400.000 đồng. Thời hạn vay từ 05/4/2021 đến 02/11/2022

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/05 ngày 13/4/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/05/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/05/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.083.467.100 đồng. Thời hạn vay từ 13/4/2021 đến 25/12/2022

Đối với các giấy nhận nợ nêu trên, lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 10,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/06 ngày 14/5/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/06/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/06/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.002.000.000 đồng. Thời hạn vay từ 14/5/2021 đến 05/01/2023.

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/07 ngày 27/5/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/07/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/07/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.403.720.000 đồng. Thời hạn vay từ 27/5/2021 đến 13/01/2023

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/08 ngày 04/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/08/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/08/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 2.388.540.000 đồng. Thời hạn vay từ 04/6/2021 đến 14/02/2023

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/09 ngày 10/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/09/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/09/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.199.770.000 đồng. Thời hạn vay từ 10/6/2021 đến 27/02/2023

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/10 ngày 18/6/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/10/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/10/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 954.800.000 đồng. Thời hạn vay từ 18/6/2021 đến 04/3/2023

+ Giấy nhận nợ số 2035700452/11 ngày 14/7/2021, Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/11/PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Khế ước nhận nợ số 2035700452/11/PL02 ngày 31/03/2022, Công ty B đã nhận nợ số tiền 1.500.000.000 đồng. Thời hạn vay từ 14/7/2021 đến 10/03/2023.

Đối với các giấy nhận nợ nêu trên, lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,1%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

+ Khế ước nhận nợ số 2035700452/12 ngày 25/10/2021, Công ty B đã nhận nợ số tiền 4.870.000.000 đồng. Thời hạn vay từ 25/10/2021 đến 25/07/2022. Lãi suất trong hạn cố định trong suốt thời gian nhận nợ là 9,3%. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; lãi chậm trả 10%/năm, được áp dụng đối với số dư lãi chậm trả.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B còn được cấp một thẻ tín dụng theo Đơn đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 với dư nợ đã sử dụng là 154.573.679 đồng. Lãi suất là 18%/năm (theo Quyết định số 13762/2019/QĐ-TGD ngày 10/9/2019 của Ngân hàng TMCP Đ)

Như vậy, các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, giấy nhận nợ được hai bên tự nguyện ký kết, đảm bảo quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực, ràng buộc quyền và nghĩa vụ giữa hai bên.

[3.3] Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng nói trên, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B đã trả cho Ngân hàng TMCP Đ được 203.262.040 đồng nợ gốc và 2.146.135.696 đồng nợ lãi. Kể từ ngày 15/11/2021, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Nguyên đơn đã thông báo chi tiết nợ gốc, khoản lãi phát sinh, thời hạn thanh toán cho bị đơn và bị đơn không khiếu nại về vấn đề này. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã thừa nhận còn nợ số tiền nợ gốc như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ các thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, giấy nhận nợ mà hai bên đã giao kết và quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc là 30.791.373.698 đồng và nợ thế tín dụng là 163.681.948 đồng.

[4] Về tiền lãi tính đến ngày xét xử: Lãi suất vay trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân/nhận nợ bắt buộc của từng món tiền vay, được ghi trong từng Giấy (khế ước) nhận nợ cụ thể đã nêu ở trên. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn và được áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn; Lãi chậm trả bằng 10%/năm và được áp dụng với dư nợ lãi chậm trả.

[4.1] Ngoài ra, Điều 8 của Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL nói trên còn quy định: “*Bên được cấp tín dụng cam kết chuyển doanh thu từ hoạt động kinh doanh về tài khoản của Bên được cấp tín dụng tại SeAbank tối thiểu bằng 120% doanh số giải ngân. Định kỳ theo quy định, SeAbank thực hiện kiểm tra tình hình tuân thủ cam kết chuyển doanh số tiền về tài khoản của Bên được cấp tín dụng, trường hợp bên được cấp tín dụng không thực hiện theo đúng cam kết này, SeAbank có quyền áp dụng lãi suất phạt cộng thêm 1% lãi suất trong hạn đang áp dụng đối với các Khế ước nhận nợ đang còn hiệu lực và áp dụng mức phí bảo lãnh bằng 150% mức phí theo quy định đối với các bảo lãnh phát hành sau đó hoặc dừng giải ngân / phát hành bảo lãnh cho đến khi Bên được cấp tín dụng đáp ứng cam kết chuyển dòng tiền*”.

[4.2] Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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 thì đối với Hợp đồng tín dụng được xác lập kể từ ngày 01/01/2017 áp dụng các khoản lãi như sau: lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi chậm trả lãi. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán lãi trên nợ gốc, lãi trên nợ gốc quá hạn, lãi chậm trả lãi là phù hợp với thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ, giấy nhận nợ mà hai bên đã giao kết và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Điều 8, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên chấp nhận.

[4.3] Xét quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận nợ gốc và lãi. Do đó, có cơ sở chấp nhận các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi như bảng tính lãi ngày 12/12/2023 mà nguyên đơn giao nộp tại phiên tòa, cụ thể như sau:

(đơn vị tính: đồng)

Số Khế ước, Giấy nhận nợ	Nợ gốc còn lại	Nợ lãi trong hạn	Nợ lãi quá hạn	Nợ lãi chậm trả
GNN 1932400251/25 ngày 23/10/2020	2.068.865.173		439.464.850	
GNN 1932400251/26 ngày 23/11/2020	2.633.500.925		562.838.054	773.643
GNN 2035700452/01 ngày 20/01/2021	2.178.000.700	16.996.473	503.717.858	2.034.338
GNN 2035700452/02 ngày 02/02/2021	1.861.109.800	32.056.978	404.110.674	4.027.200
GNN 2035700452/03 ngày 25/03/2021	1.950.200.000	65.532.072	358.457.446	8.259.230
GNN 2035700452/04 ngày 5/4/2021	2.698.400.000	100.957.125	480.555.468	12.184.614
GNN 2035700452/05 ngày 13/4/2021	2.082.467.100	110.268.059	322.331.675	12.608.290
GNN 2035700452/06 ngày 14/5/2021	2.002.000.000	97.288.695	300.193.044	11.679.126
GNN 2035700452/07 ngày 27/5/2021	2.403.720.000	122.493.897	351.973.756	14.302.965
GNN 2035700452/08 ngày 04/6/2021	2.388.540.000	161.334.426	286.595.352	17.645.967
GNN 2035700452/09 ngày 10/6/2021	1.199.770.000	85.183.669	137.740.170	8.738.293
GNN 2035700452/10 ngày 18/6/2021	954.800.000	69.122.507	107.713.212	7.076.979
GNN 2035700452/11 ngày 14/7/2021	1.500.000.000	110.769.868	165.630.822	11.991.067
GNN 2035700452/12 ngày 25/10/2021	4.870.000.000	37.945.973	1.041.012.534	5.467.674
Tổng cộng	30.791.373.698	1.009.949.742	5.462.334.915	116.789.386

[4.4] Đồng thời không có căn cứ để chấp nhận miễn giảm lãi nên đề nghị của bị đơn không được xem xét chấp nhận.

[4.5] Về phương thức thanh toán: bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thời gian để có phương án phù hợp thanh toán các khoản nợ. Tuy nhiên, bị đơn không đề xuất được mốc thời gian cụ thể, cũng như nguyên đơn không đồng ý với đề xuất này. Do đó, bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền gốc và lãi một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[5] Ngoài ra, căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm: bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo

của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi bị đơn thanh toán xong nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất theo thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng đã giao kết. Do đó, yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ các khoản tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 2035700452/HDHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; các Khế ước nhận nợ, Giấy nhận nợ và phụ lục khế ước nhận nợ; Đơn đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 kể từ ngày 13/12/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 37(BĐĐC), địa chỉ tại 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 358/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình (nay là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8/10/2003 cho ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yên L.

[6.1] Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với 02 tài sản bảo đảm là nhà, đất nói trên, kết quả được ghi nhận tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Công văn xác minh hiện trạng nhà đất của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-03/PL03-TP ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-03/PL03-TP ngày 26/11/2019 cũng như quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2003; Điều 22, Điều 49 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày

19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên có căn cứ để chấp nhận.

[7] Xét ý kiến trình bày của các ông Tô Ngọc N, bà Trần Thị Yến L, ông Tô Trần Ngọc Q, ông Nguyễn Ngọc Minh N, ông Nguyễn Văn Đ:

[7.1] Theo các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa các bên nói trên thì bên thế chấp và Ngân hàng đều thỏa thuận: “*Bên thế chấp đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình được nêu tại Điều 2 Hợp đồng này và dùng toàn bộ giá trị tài sản này để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ dân sự của bên vay vốn là Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B, ..., đối với SEABank phát sinh trước, tại hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này ...*”. Tại khoản 1 Điều 3 của các Hợp đồng thế chấp đều có thỏa thuận: “*Việc định giá trên chỉ làm cơ sở để SEABank ước tính mức cho vay, cấp tín dụng, không dùng làm căn cứ trong trường hợp phải xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ*”.

[7.2] Như vậy, bên thế chấp và Ngân hàng đã thỏa thuận bên thế chấp đồng ý thế chấp tài sản của mình để đảm bảo thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B đối với Ngân hàng; Thỏa thuận định giá tài sản thế chấp và giá trị định giá tài sản bảo đảm trong các hợp đồng thế chấp chỉ là cơ sở để Ngân hàng xác định mức dư nợ cấp tín dụng, không áp dụng trong trường hợp xử lý tài sản thu hồi nợ. Các Hợp đồng thế chấp được ký trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản và chứng thực đúng quy định. Nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền nên Hợp đồng thế chấp có hiệu lực thi hành đối với các bên.

[7.3] Từ đó, yêu cầu ưu tiên xử lý tài sản bảo đảm tại địa chỉ K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh trước và xem xét, tạo điều kiện để được tiếp tục cư trú tại địa chỉ địa chỉ 88 B, Phường 17, Quận T (nay là Phường Tân Thành, Quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh các ông Tô Ngọc N, bà Trần Thị Yến L, ông Tô Trần Ngọc Q, ông Nguyễn Ngọc Minh N, ông Nguyễn Văn Đ không có cơ sở để xem xét đồng thời các đương sự cũng xác định đây là ý kiến đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá về các tình tiết, chứng cứ của vụ án, không phải là yêu cầu độc lập của họ trong vụ án này, đồng thời tại phiên tòa các đương sự cũng không còn ý kiến nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 13.000.000đồng do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B chịu. Ngân hàng TMCP Đ đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 13.000.000đồng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 02/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Ngân hàng yêu cầu bị đơn trả lại cho Ngân hàng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQG14 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:

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 91, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 295, Điều 299, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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; Danh mục án phí, lệ phí tòa án được ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

Buộc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền còn nợ của Hợp đồng số 2035700452/HDHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; các Khế ước nhận nợ, Giấy nhận nợ và phụ lục khế ước nhận nợ; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020 tính đến hết ngày 12/12/2023 là **37.594.256.725 đồng (ba mươi bảy tỷ năm trăm chín mươi tư triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng)**, bao gồm nợ gốc là 30.791.373.698 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.009.949.742 đồng, nợ lãi quá hạn 5.579.124.301 đồng, nợ gốc thẻ tín dụng là 163.681.948 đồng, nợ lãi thẻ tín dụng là 50.127.036 đồng.

Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng số 2035700452/HĐHMTD-BL (*Hợp đồng này bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư nợ thẻ, các cam kết bảo lãnh đang có hiệu lực của bên được cấp tín dụng tại SeABank và thay thế HMTD đã cấp theo Hợp đồng tín dụng theo hạn mức số 1932400251/HĐHMTD-BL ngày 20/11/2019 và các phụ lục kèm theo*), Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL01 ngày 24/9/2021 và Phụ lục Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2035700452/HĐHMTD-BL-PL02 ngày 31/03/2022; Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh số 2035700452/HĐHMBL ký ngày 28/12/2020 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác kèm theo; các Khế ước nhận nợ, Giấy nhận nợ và phụ lục khế ước nhận nợ; Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng VISA CORPORATE ngày 28/12/2020. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Sau khi Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B thanh toán toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi nói trên thì Ngân hàng TMCP Đ có nghĩa vụ hoàn trả bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho người đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-03/PL03-TP ngày 26/11/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-03/PL03-TP ngày 26/11/2019.

Trường hợp Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đông Nam Á có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm sau theo quy định của pháp luật để xử lý thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

1.1 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tại K3 (Tầng 1), B, C, Phường 15, Quận 10, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 2622/2000 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh cấp ngày 23/3/2000, cập nhật thay đổi ngày 06/2/2007 cho ông Nguyễn Thanh M theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162A-03/PL03-TP ngày 26/11/2019.

1.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 37(BĐĐC), địa chỉ tại 88 B, Phường 17, Quận T (nay là phường Tân Thành, quận Tân

Phú), TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc 358/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Tân Bình (nay là Ủy ban nhân dân quận Tân Phú), TP Hồ Chí Minh cấp ngày 8/10/2003 cho ông Tô Ngọc N và bà Trần Thị Yến L theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B/HĐTC/QSDĐ ký ngày 7/11/2017; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-01/PL01-TP ngày 9/11/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-02/PL02-TP ngày 25/02/2019; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 17.00162B-03/PL03-TP ngày 26/11/2019.

Trong trường hợp số tiền phát mãi thu hồi từ tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á thì Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á cho đến khi tất toán toàn bộ khoản vay.

2. Chi phí tố tụng: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền 13.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Được tính là 145.594.257 đồng, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ B chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á số tiền tạm ứng án phí là 69.680.271 đồng, theo biên lai thu số AA/2022/0015120 ngày 20/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp được quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- CC THADS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Phạm Thị Quỳnh Như

