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

Bản án số: **23**/2025/DS-ST
Ngày: 04/7/2025
V/v:Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Th

Các hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Nh

2/ Bà Lâm Thị Hoàng O

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Tr là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quang H– Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 527/2024/TLST-DS ngày 18/3/2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 182/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty D; địa chỉ: Số 64, phường Đ, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng H; địa chỉ: 25Bis phường S, Thành phố H (Hợp đồng ủy quyền số 064.08/2022/HĐUQ/D&D-HDBank ngày 19/9/2022)

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Nguyên Th (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2025)

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Thanh T; địa chỉ: Số 337/2/2 phường B, Thành phố H

Đại diện hợp pháp: Ông Đặng Thủy Tr; địa chỉ: Số 337/2/2 phường B, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2025)

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

3.1. Ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Số 65/14 phường T, Thành phố H

3.2. Bà Nguyễn Thị T, ông Phan Anh T1, bà Xuân Thị Mộng L, chị Phan Ngọc Anh T, trẻ Phan Anh T (người giám hộ là ông Phan Anh T1); địa chỉ: Số 57 , phường H, tỉnh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2023, bản khai, các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng H (sau đây gọi là Ngân hàng) đã cho bà Phan Thị Thanh T vay tiền theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số: 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020: Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 12 tháng, từ ngày 31/10/2020 đến ngày 30/10/2021; trả nợ gốc cuối kỳ và trả hàng tháng theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 33035/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020 là 8%/năm cố định trong 06 tháng, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay kỳ hạn 13 tháng cộng 4%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020: Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 240 tháng, từ ngày 31/10/2020 đến ngày 30/10/2040; nợ gốc và lãi trả dần hàng tháng; lãi suất theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 33036/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020 là 8%/năm cố định trong 06 tháng, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay kỳ hạn 13 tháng cộng 4%/năm.

- Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020: Số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; thời hạn vay là 60 tháng, từ ngày 23/12/2020 đến ngày 22/12/2025); nợ gốc và lãi trả dần hàng tháng; lãi suất theo Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 39927/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/12/2020 là 10.5%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất các kỳ tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cho vay kỳ hạn 13 tháng cộng 3.9%/năm.

- Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021: Ngân hàng đã phát hành thẻ tín dụng số 515131******2564 mở ngày 08/10/2021, tên chủ thẻ là Phan Thị Thanh T, hạn mức thẻ tín dụng là 200.000.000 đồng; lãi suất thẻ tín dụng được điều chỉnh theo đúng quy định tại bản Điều khoản và Điều kiện phát hành, sử dụng theo tín dụng HDBank.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị Đức H và Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 23031/20MN/HĐBĐ ngày 28/10/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 23031/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/12/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/10/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: 57 , phường H, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND Tp. Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi chủ sở hữu là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H ngày 27/10/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 04/7/2025, bà T còn nợ Ngân hàng như sau:

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020: Nợ gốc là 991.500.000 đồng, lãi trong hạn là 5.375.565 đồng, lãi quá hạn là 594.951.427 đồng, tổng số nợ là 1.591.826.992 đồng.

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020: Nợ gốc là 954.240.000 đồng, tiền lãi là 353.380.419 đồng, lãi quá hạn là 122.493.833 đồng, tổng số nợ là 1.430.114.252 đồng.

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020: Nợ gốc là 849.970.000 đồng, lãi trong hạn là 199.362.215 đồng, lãi quá hạn là 275.488.070 đồng, tổng số nợ là 1.324.820.285 đồng.

- Tiền nợ theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021 là: Nợ gốc là 180.966.345 đồng, lãi trong hạn là 10.389.279 đồng, lãi phạt chậm trả là 162.140.305 đồng, tổng số nợ là 353.495.929 đồng.

Tổng nợ gốc và nợ lãi là 4.700.257.458 đồng.

Ngày 29/3/2022, Ngân hàng đã bán khoản nợ của bà Tâm cho Công ty Cổ phần Tư vận Dịch vụ H và ngày 19/9/2022, Công ty Cổ phần Tư vận Dịch vụ H đã bán khoản nợ này cho Công ty D. Công ty D khởi kiện yêu cầu bà T phải trả toàn bộ nợ gốc, lãi nêu trên và tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 05/7/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên. Trường hợp bà Tâm không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Công ty cổ phần Đầu tư D được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: 57 , phường H, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND Thành phố Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi ngày 27/10/2020. Sau khi trừ các chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản phát mãi, nếu tiền bán tài sản thế chấp còn thừa thì sẽ trả cho chủ sở hữu tài sản. Nếu tiền bán các tài sản thế chấp không đủ để trả nợ gốc, lãi phát sinh, phí và các chi phí liên quan thì bà Tâm phải tiếp tục trả nợ cho Công ty D cho đến khi trả nợ xong.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 04/7/2025, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn xác định có ký các hợp đồng tín dụng và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền như nguyên đơn đã trình bày. Bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc trả nợ và xử lý tài sản thế chấp, hoàn trả chi phí thẩm định cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn thời gian thanh toán nợ là 06 tháng để bị đơn sắp xếp việc kinh doanh, gia đình trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H,bà Nguyễn Thị T, ông Phan Anh T1, bà Xuân Thị Mộng L, chị Phan Ngọc Anh T, trẻ Phan Anh T(người giám hộ là ông Phan Anh T1) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa

nhưng không đến Tòa án giải quyết vụ án và không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình về yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Toà án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Ngoại trừ việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa.

Về việc giải quyết vụ án: Bị đơn không thanh toán nợ đúng hạn là vi phạm nghĩa vụ của bên vay theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự 2015, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số nợ gốc, lãi cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì bên thế chấp phải giao tài sản để xử lý tài sản thế chấp thanh toán nợ cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 299, Điều 307 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng, xử lý tài sản thế chấp; bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ Điều 463 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Phan Thị Thanh T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Anh T và bà Nguyễn Thị H,bà Nguyễn Thị T, ông Phan Anh T1, bà Xuân Thị Mộng L, chị Phan Ngọc Anh T, trẻ Phan Anh T(người giám hộ là ông Phan Anh T1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử vụ án vào ngày 05/6/2025 và ngày 04/7/2025 nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền nợ tính đến ngày 04/7/2025 theo các hợp đồng tín dụng là 4.700.257.458 đồng và yêu cầu bị đơn tiếp tục trả lãi từ ngày 05/7/2025 cho đến khi hết nợ theo lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

[3.1] Các bên tham gia ký Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 33035/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 33036/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 39927/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/12/2020 có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, việc ký kết hợp đồng tín dụng, các giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng thì lãi suất các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Các thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng có nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, các hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng.

[3.2] Căn cứ Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 33035/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 33036/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 30/10/2020; Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 39927/20MN/HĐTD/KUNN01 ngày 22/12/2020, sao kê các giao dịch thẻ tín dụng và lời trình bày của đại diện bị đơn, có cơ sở xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, bị đơn đã không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và tính đến ngày 04/7/2025, bị đơn còn nợ nguyên đơn như sau:

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020: Nợ gốc là 991.500.000 đồng, lãi trong hạn là 5.375.565 đồng, lãi quá hạn là 594.951.427 đồng, tổng số nợ là 1.591.826.992 đồng.

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020: Nợ gốc là 954.240.000 đồng, tiền lãi là 353.380.419 đồng, lãi quá hạn là 122.493.833 đồng, tổng số nợ là 1.430.114.252 đồng.

- Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020: Nợ gốc là 849.970.000 đồng, lãi trong hạn là 199.362.215 đồng, lãi quá hạn là 275.488.070 đồng, tổng số nợ là 1.324.820.285 đồng.

- Tiền nợ theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021 là: Nợ gốc là 180.966.345 đồng, lãi trong hạn là 10.389.279 đồng, lãi phạt chậm trả là 162.140.305 đồng, tổng số nợ là 353.495.929 đồng.

[3.4] Căn cứ khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 "*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn; nếu tài sản là vật thì phải trả vật cùng loại đúng số lượng, chất lượng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*"; khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020, Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020, Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020 và Điều 4, Điều 6 bản Điều khoản và Điều kiện phát hành, sử dụng

theo tín dụng HDBank, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tổng số tiền bị đơn phải trả nguyên đơn tính đến ngày 04/7/2025 là 4.700.257.458 đồng. Bị đơn đề nghị nguyên đơn gia hạn thời gian thanh toán là 06 tháng nhưng nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận. Bị đơn trả nợ gốc, lãi cho nguyên đơn và tiếp tục phải trả lãi kể từ ngày 05/7/2025 cho đến khi hết nợ theo lãi suất đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp

[4.1] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 23031/20MN/HĐBĐ ngày 28/10/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 23031/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/12/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh giữa bên thế chấp là ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H, bên nhận thế chấp là Ngân hàng H; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Lạt thì ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H đã thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 26, địa chỉ số 57 , phường H, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi ngày 27/10/2020 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bị đơn bao gồm cả nợ gốc, lãi phát sinh, phí và các chi phí phát sinh khác liên quan theo các hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ Điều 117, Điều 319 Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng.

[4.2] Căn cứ khoản 1 Điều 327 Bộ luật Dân sự năm 2015, trường hợp bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp chấm dứt. Nguyên đơn phải trả cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND Thành phố Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi ngày 27/10/2020.

[4.3] Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ của mình thì căn cứ các điều 299, 303, 307 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng thế chấp ngày 23/6/2022, ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và những người đang cư trú tại tài sản thế chấp phải giao tài sản thế chấp cho cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi. Sau khi trừ chi phí bảo quản, bán tài sản và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý tài sản phát mãi, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản thế chấp sẽ được sử dụng để trả nợ gốc, nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020; Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020; Giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021. Nếu tiền bán tài sản còn thừa thì sẽ trả lại cho ông Phan Anh Tuấn, bà Nguyễn Thị H. Nếu không đủ thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.000.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp số tiền này nên căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.700.257 đồng. Nguyên đơn được hoàn tiền tạm ứng án phí.

[7] Đối với phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định đúng về thủ tục tố tụng, phân tích đúng nội dung của vụ án. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 74, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 117, 299, 303, 307, 320, 335, 336 và 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 hướng dẫn về án phí, lệ phí Toà án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty D.

1.1 Buộc bà Phan Thị Thanh T phải trả cho Công ty D số tiền nợ gốc, nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn tính đến hết ngày 04/7/2025 là 4.700.257.458 (*bốn tỷ bảy trăm triệu hai trăn năm mươi bảy nghìn bốn trăm năm mươi tám*) đồng, bao gồm:

1.1.1 Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33035/20MN/HĐTD ngày 28/10/2020: Nợ gốc là 991.500.000 (*chín trăm chín mươi một triệu năm trăm nghìn*) đồng, lãi trong hạn là 5.375.565 (*năm triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi lăm*) đồng, lãi quá hạn là 594.951.427 (*năm trăm chín mươi tư triệu chín trăm năm mươi mốt nghìn bốn trăm hai mươi bảy*) đồng, tổng số nợ là 1.591.826.992 (*một tỷ năm trăm chín mươi mốt triệu tám trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm chín mươi hai*) đồng.

1.1.2 Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 33036/20MN/HĐTD ngày 30/10/2020: Nợ gốc là 954.240.000 (*chín trăm năm mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn*) đồng, tiền lãi là 353.380.419 (*ba trăm năm mươi ba triệu ba trăm tám mươi nghìn bốn trăm mười chín*) đồng, lãi quá hạn là 122.493.833 (*một trăm hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn tám trăm ba mươi ba*) đồng; tổng số nợ là 1.430.114.252 (*một tỉ bốn trăm ba mươi triệu một trăm mười bốn nghìn hai trăm năm mươi hai*) đồng.

1.1.3 Tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số 39927/20MN/HĐTD ngày 17/12/2020: Nợ gốc là 849.970.000 (*tám trăm bốn mươi chín triệu chín trăm bảy mươi nghìn*) đồng, lãi trong hạn là 199.362.215 (*một trăm chín mươi chín triệu ba*

trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm mười lăm) đồng, lãi quá hạn là 275.488.070 (*hai trăm bảy mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi tám nghìn không trăm bảy mươi*) đồng, tổng số nợ là 1.324.820.285 (*một tỉ ba trăm hai mươi bốn triệu tám trăm hai mươi nghìn hai trăm tám mươi lăm*) đồng.

1.1.4 Tiền nợ theo giấy đề nghị cấp thẻ tín dụng kiêm hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 28/9/2021 là: Nợ gốc là 180.966.345 (*một trăm tám mươi triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi lăm*) đồng, lãi trong hạn là 10.389.279 (*mười triệu ba trăm tám mươi chín nghìn hai trăm bảy mươi chín*) đồng; lãi phạt chậm trả là 162.140.305 (*một trăm sáu mươi hai triệu một trăm bốn mươi nghìn ba trăm linh năm*) đồng, tổng số nợ là 353.495.929 đồng (*ba trăm năm mươi ba triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm hai mươi chín*) đồng.

1.1.5 Bà Phan Thị Thanh T phải tiếp tục trả lãi cho Công ty D tiền lãi theo lãi suất được quy định tại các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ

1.2. Ngay sau khi bà Phan Thị Thanh T thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán thì việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 23031/20MN/HĐBĐ ngày 28/10/2020; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng số 23031/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 17/12/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trương Anh giữa ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng H; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/10/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Lạt chấm dứt. Công ty D phải trả cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND thành phố Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi ngày 27/10/2020.

1.3 Trường hợp bà Phan Thị Thanh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đối với nợ gốc, nợ theo các hợp đồng tín dụng nêu trên thì Công ty D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp. Ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H và những người đang sử dụng, cư trú tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 26, địa chỉ số 57 , phường H, tỉnh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 024144, số vào sổ cấp GCN: CH00003 do UBND Thành phố Đà Lạt cấp ngày 14/01/2010, cập nhật thay đổi ngày 27/10/2020 cho cơ quan thi hành án phát mãi. Nếu số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ, xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì số tiền chênh lệch được trả cho ông Phan Anh T, bà Nguyễn Thị H. Nếu số tiền này nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ thanh toán thì bà Phan Thị Thanh T phải tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Bà Phan Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.700.257 (*một trăm mười hai triệu bảy trăm nghìn hai trăm năm mươi bảy*) đồng.

2.2. Hoàn tiền tạm ứng án phí là 51.475.668 (*năm mươi mốt triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám*) đồng cho Công ty D theo Biên lai thu số AA/2022/0013648 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng: Bà Phan Thị Thanh T phải hoàn trả cho Công ty D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (*mười hai triệu*) đồng.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 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.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 5;
- Phòng TNHDS Khu vực 5;
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thanh