

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

Bản án số: 04/2025/KDTM-ST
Ngày: 08 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tiến Quang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lê Thanh Hải.
- Ông Vũ Trung Kiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên Tòa: bà Phan Thị Ngọc Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 08/01/2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 180/2023/TLST-KDTM ngày 29/11/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 897/2024/QĐXXST-KDTM ngày 12/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 535/2024/QSST-KDTM ngày 10/12/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam).

Địa chỉ: Tầng C, 5, 11, 15 tòa nhà C, số A L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Hùng C, sinh năm 1972, theo Giấy ủy quyền ngày 25/10/2023 (có mặt).

Địa chỉ: B đường số F, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2.

Địa chỉ: A H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Địa chỉ: A B, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Bùi Thành T, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Tố T1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: A H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn; bản tự khai và biên bản hòa giải, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 31/7/2018, Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) (gọi tắt là Ngân hàng) với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 (gọi tắt là Công ty T2) có ký hợp đồng tín dụng số 201800001225, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 với nội dung:

Ngân hàng cho Công ty T2 vay 11.032.000.000đ.

Thời hạn vay: 01 năm.

Lãi suất cho vay: Hiệu của lãi suất cho vay cơ bản bằng VNĐ của Ngân hàng tùy từng thời điểm trừ 0,7%/năm. Lãi suất vay hiện hành vào thời điểm sửa đổi hợp đồng lần 2 là 7,2%/năm và sẽ được cập nhật thay đổi tùy từng thời điểm theo thông báo của Ngân hàng.

Mục đích sử dụng vốn vay: tài trợ nhu cầu vốn lưu động và dịch vụ vận tải.

Để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng trên, ông Bùi Thành T (gọi tắt là ông T) và bà Nguyễn Thị Tố T1 (gọi tắt là bà T1) đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐDC), địa chỉ: 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010, được cập nhật ngày 19/4/2016.

Việc thế chấp quyền sử dụng đất trên đã được ký hợp đồng, theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số tham chiếu 201800001225BB/2018 ngày 01/8/2018 và Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng thế chấp số 201800001225BB/2018-1 ngày 09/8/2022 giữa Ngân hàng với ông T và bà T1.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi, tạm tính đến ngày 04/9/2024 như sau:

- Tiền gốc: 10.997.193.204đ.

- Nợ lãi trong hạn: 162.630.023đ.

- Nợ lãi quá hạn: 1.566.939.561đ.

Tổng cộng: 12.726.762.788đ.

Thời hạn trả: trả ngay một lần khi quyết định/bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 05/9/2024 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

2. Trường hợp Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐĐC), địa chỉ 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010 để thu hồi nợ.

3. Trường hợp xử lý tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì ông Bùi Thành T phải có nghĩa vụ trả nợ còn thiếu thay cho Công ty T2 theo hợp đồng bảo lãnh cá nhân đã ký.

Theo nội dung bản tự khai của người đại diện theo pháp luật của bị đơn - ông Nguyễn Quốc B trình bày:

Ngày 31/7/2018 Ngân hàng với Công ty T2 có ký hợp đồng tín dụng số 201800001225, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 với nội dung:

Ngân hàng cho Công ty T2 vay 11.032.000.000đ.

Thời hạn vay: 01 năm.

Lãi suất cho vay: Hiệu của lãi suất cho vay cơ bản bằng VNĐ của Ngân hàng tùy từng thời điểm trừ 0,7%/năm. Lãi suất vay hiện hành vào thời điểm sửa đổi hợp đồng lần 2 là 7,2%/năm và sẽ được cập nhật thay đổi tùy từng thời điểm theo thông báo của Ngân hàng.

Mục đích sử dụng vốn vay: tài trợ nhu cầu vốn lưu động và dịch vụ vận tải.

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 đã tuân thủ hợp đồng, thực hiện việc trả lãi hàng tháng, nhưng do điều kiện kinh doanh gặp khó khăn nên Công ty T2 không có khả năng trả nợ tiếp cho Ngân hàng.

Ông xác nhận hiện Công ty T2 còn nợ Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 25/10/2023 như sau:

- Nợ gốc: 10.997.193.204đ.

- Nợ lãi trong hạn: 160.493.035đ.

- Nợ lãi quá hạn: 239.334.155đ.

Tổng cộng: 11.397.020.394đ.

Nay được biết Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty T2 phải trả số nợ trên, ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo nội dung bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Thành T trình bày:

Ngày 01/8/2018, ông và bà T1 với Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp số 201800001225BB/2018, và ký hợp đồng bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng thế chấp số 201800001225BB/2018-1 ngày 09/8/2022 với nội dung:

Ông và bà T1 dùng tài sản là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà đất thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57, địa chỉ: số A B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BA497030 số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010, cập nhật thay đổi ngày 19/4/2016 để bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2.

Ngày 05/8/2022 cá nhân ông có làm văn bản bảo lãnh cho khoản vay, theo hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

Do đó, trong trường hợp đến hạn mà phía công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì ông đồng ý để Ngân hàng yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để trả nợ. Trường hợp tài sản phát mại không đủ trả nợ thì ông sẽ chịu trách nhiệm trả hết số nợ còn lại của Công ty T2 cho Ngân hàng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Tô T1: Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà T1, nhưng bà T1 đều vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa hôm nay.

Ông Nguyễn Quốc B, ông Bùi Thành T và bà Nguyễn Thị Tô T1 vắng mặt.

Ông Phạm Hùng C là đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi, tạm tính đến ngày 08/01/2025 như sau:

- Tiền gốc: 10.997.193.204đ.

- Nợ lãi trong hạn: 162.630.023đ.

- Nợ lãi quá hạn: 2.099.263.921đ.

Tổng cộng: 13.259.087.148đ.

Thời hạn trả: trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Công ty T2 phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 09/01/2025 với mức lãi suất quá hạn do các bên đã thỏa thuận, theo hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2 cho đến khi Công ty T2 trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

3. Trường hợp Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật, thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐĐC), địa chỉ 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Bùi Thành T phải có nghĩa vụ trả nợ còn thiếu thay cho Công ty T2 theo Văn bản bảo lãnh cá nhân ký ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với ông T.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông xác nhận Ngân hàng có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa.

Về nội dung

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng

[1] Về thẩm quyền

Căn cứ nội dung đơn khởi kiện ngày 25/10/2023 của Ngân hàng và giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố H cung cấp cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình thể hiện Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có địa chỉ tại: A H, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về việc áp dụng pháp luật

Theo Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018 giữa Ngân hàng với Công ty T2 thể hiện: thời điểm năm 2018 phát sinh giao dịch giữa Ngân hàng với Công ty T2. Thời điểm này Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đang có hiệu lực thi hành và để áp dụng cho các hoạt động của tổ chức tín dụng được Luật các tổ chức tín dụng 2010 điều chỉnh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Luật nội dung để áp dụng giải quyết đối với tranh chấp này là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[3] Về quan hệ tranh chấp

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thể hiện giữa Ngân hàng và Công ty T2 có ký Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018 với một bên là tổ chức tín dụng, nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo quy định tại khoản 16 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

[4] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa

Bị đơn - ông Nguyễn Quốc B có đơn xin vắng mặt, theo đơn xin vắng mặt ngày 18/01/2024; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Thành T và bà Nguyễn Thị Tố T1 đã được tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Lần thứ nhất vào ngày 10/12/2024, lần thứ hai ngày 08/01/2025. Do đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng buộc Công ty T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/01/2025 là

13.259.087.148đ, trong đó tiền gốc: 10.997.193.204đ, nợ lãi trong hạn: 162.630.023đ, nợ lãi quá hạn: 2.099.263.921đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2.

Căn cứ lời trình bày của đại diện ủy quyền của Ngân hàng thể hiện Công ty T2 vay Ngân hàng số tiền 11.032.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền.

Căn cứ lời trình bày tại bản tự khai ngày 18/01/2024 của ông Nguyễn Quốc B, là đại diện theo pháp luật của Công ty T2 thể hiện Công ty T2 có ký hợp đồng với Ngân hàng và xác nhận nợ số tiền như Ngân hàng trình bày. Nhưng do điều kiện khó khăn nên Công ty T2 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng.

Theo lời trình bày của đại diện Ngân hàng và xác nhận của ông B là đại diện Công ty T2 có cơ sở cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Ngân hàng mới khởi kiện.

Khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định về chấm dứt cấp tín dụng, xử lý nợ, miễn giảm lãi suất như sau: “Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng”.

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật trên thì yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở và không trái quy định pháp luật, phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐĐC), địa chỉ 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, sổ vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ bản sao Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số tham chiếu 201800001225BB/2018 ngày 01/8/2018 đã được công chứng tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 020637, Quyền số 08TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng với ông T và bà T1 thể hiện: ông T và bà T1 đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐĐC), địa chỉ 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, sổ vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010 để bảo đảm cho khoản

vay của Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2.

Căn cứ phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của ông T và bà T1, có chứng nhận vào ngày 02/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T.

Khoản 1 Điều 299 Bộ luật dân sự quy định các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm khi đến hạn như sau: “Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”.

Khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng 2010 quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn, nếu các bên không có thỏa thuận khác thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ, tài sản bảo đảm tiền vay theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng bảo đảm và quy định của pháp luật...”.

Nhận thấy, việc Ngân hàng với ông T và bà T1 đã thực hiện việc ký hợp đồng thế chấp; ông T và bà T1 đã đăng ký thế chấp tài sản và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chứng nhận ngày 02/8/2018 là phù hợp với quy định tại Điều 297, 298 Bộ luật dân sự. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp khi Công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với các điều 299, Điều 319 của Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật trên, nhận thấy yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở và không trái quy định pháp luật, nên chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng T2 xử lý tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng thì ông Bùi Thành T phải có nghĩa vụ trả nợ còn thiếu thay cho Công ty T2 theo văn bản bảo lãnh cá nhân ký ngày 05/8/2022, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Văn bản bảo lãnh cho cá nhân của ông T ngày 05/8/2022 và lời trình bày của ông T tại bản tự khai ngày 18/01/2024 thể hiện: ông T đồng ý bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản, vô điều kiện và không hủy ngang cho bên được bảo lãnh là Công ty T2 trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của Công ty T2 đối với Ngân hàng phát sinh từ hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng với Công ty T2.

Theo khoản 1 Điều 339 Bộ luật dân sự quy định: "Trường hợp bên được nhận bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình thì bên nhận bảo lãnh có quyền yêu cầu bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh,...".

Theo khoản 1 Điều 342 Bộ luật dân sự quy định: "Trường hợp bên được

bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thì bên bảo lãnh phải thực hiện nghĩa vụ đó".

Từ những phân tích và căn cứ pháp luật trên, thì yêu cầu của Ngân hàng là có cơ sở và không trái quy định pháp luật, nên chấp nhận.

[8] Về thời hạn trả nợ

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu Công ty T2 phải trả ngay số nợ trên sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thể Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền gốc và lãi cho Ngân hàng, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, nên việc Ngân hàng yêu cầu Công ty T2 phải trả khoản nợ trên ngay sau khi bản án có hiệu lực là có cơ sở, không trái quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[9] Về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo khoản 1 Điều 322 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên nhận thế chấp như sau: “Trả các giấy tờ cho bên thế chấp sau khi chấm dứt thế chấp đối với trường hợp các bên thỏa thuận bên nhận thế chấp giữ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp”.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của Ngân hàng xác nhận có giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010.

Do đó, khi Công ty T2 hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, thì Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093, do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010 cho ông T và bà T1.

[10] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng đã nộp 10.000.000đ tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, nên Công ty T2 phải trả lại cho Ngân hàng số tiền 10.000.000đ mà Ngân hàng đã nộp.

[11] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công ty T2 phải chịu án phí trên số tiền mà Ngân hàng khởi kiện mà được Tòa án chấp nhận. Số tiền án phí mà Công ty T2 phải chịu là 121.259.087đ.

Hoàn lại Ngân hàng 59.698.510đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032548 ngày 15/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 157, khoản 1 Điều 158, Điều 186, 220, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, 271, 273 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các điều 299, 317, 318, 319, 322, 339, 342, Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam).

1.1. Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày 08/01/2025 là 13.259.087.148đ (mười ba tỉ hai trăm năm mươi chín triệu không trăm tám mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi tám đồng), trong đó tiền gốc: 10.997.193.204đ (mười tỉ chín trăm chín mươi bảy triệu một trăm chín mươi ba nghìn hai trăm linh bốn đồng), nợ lãi trong hạn: 162.630.023đ (một trăm sáu mươi hai triệu sáu trăm ba mươi nghìn không trăm hai mươi ba đồng), nợ lãi quá hạn: 2.099.263.921đ (hai tỉ không trăm chín mươi chín triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm hai mươi một đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2.

Thời hạn trả: trả ngay một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày 09/01/2025 cho đến ngày thi hành án xong Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 còn phải chịu tiền lãi quá hạn, với mức lãi suất hạn do các bên thỏa thuận, theo Hợp đồng tín dụng số 201800001225 ngày 31/7/2018, Bản sửa đổi thứ nhất hợp đồng tín dụng số 201800001225-1 ngày 05/7/2019, Bản sửa đổi thứ hai hợp đồng tín dụng số 201800001225-2 ngày 05/8/2022 giữa Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) với Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2.

1.3. Trường hợp đến hạn trả nợ mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9, tờ bản đồ số 57 (BĐDC), địa chỉ 1 B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010.

1.4. Trường hợp đến hạn trả nợ mà Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ông Bùi Thành T phải có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 theo Văn bản bảo lãnh cho cá nhân ngày 05/8/2022 của ông Bùi Thành T.

1.5. Trường hợp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 trả được hết các khoản nợ cho Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam), thì Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) trách nhiệm trả cho ông Bùi Thành T và bà Nguyễn Thị Tố T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA497030, số vào sổ cấp GCN: CH00093 do Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/3/2010.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 phải trả lại cho Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền chi phí thẩm định tại chỗ, do Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U1 (Việt Nam) đã nộp.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn T2 phải chịu 121.259.087đ (một trăm hai mươi một triệu hai trăm năm mươi chín nghìn không trăm tám mươi bảy đồng).

Hoàn lại cho Ngân hàng Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên U (Việt Nam) 59.698.510đ (năm mươi chín triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn năm trăm mười đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032548 ngày 15/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Trong 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, 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.

4. Quyền kháng cáo

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Bình, TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Bình, TP. HCM;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Trần Tiến Quang