

Bản án số: **214/2024/KDTM-ST**

Ngày: 06/9/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Phạm Thị Mai

2/ Ông Huỳnh Hồng Hải

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Hoàng Phi Yến – Thư ký Tòa án nhân dân

- Đại diện Viên kiểm sát nhân dân quân Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Trong các ngày 30 tháng 8 và 06 tháng 9 năm 2024 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 198/2023/TLST-KDTM ngày 28 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 486/2024/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2024/QĐST-KDTM ngày 07 tháng 8 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2024/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ

Trụ sở: Tháp BIDV số 194 Trần Quang K, Phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn

Địa chỉ chi nhánh Kỳ Hòa: 137C Nguyễn Chí T, Phường 9, Quận 5, Thành

Người đại diện hợp pháp: Ông Lâm Quốc D, sinh năm 1987 (có mặt).

Theo văn bản ủy quyền số 648/QĐ-BIDV.KHO ngày 22/7/2024.

2. *Bị đơn*: Công ty CP Xuất Nhập Khẩu VN (CP X)

Trụ sở: 22 Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị T, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: C L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 131 đường số F, Khu dân cư L city, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: B Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 6 L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024 tại văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: B Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 131 đường số F, Khu dân cư L city, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Địa chỉ: B Đ, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ do ông Lâm Quốc D làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty CP X có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh K như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021, Hợp đồng tín dụng số 01/2022/10207429/HĐTD ngày 21/04/2022.

- Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K tại thời điểm nhận nợ và được ghi trong hợp đồng tín dụng cụ thể. (6,5-8,5%/năm).

- Phương thức trả nợ: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thời hạn cho vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

- Tổng dư nợ theo Hợp đồng (đến hết ngày 30/8/2024): 45.872.567.544 đồng, bao gồm:

+ Dư nợ gốc: 34.086.127.279 đồng.

+ Dư nợ lãi trong hạn: 9.326.419.679 đồng.

+ Dư nợ lãi quá hạn: 2.460.020.586 đồng.

+ Thời điểm chuyển nợ quá hạn: Ngày 10/11/2022.

- Tài sản thế chấp cho các khoản vay trên bao gồm:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: B Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 8090/2000, do UBND

Thành phố H cấp ngày 31/07/2000, thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 292-87, tờ bản đồ số 13 (Bộ địa chính Xã P, huyện T (nay là TP T), theo Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 421783, sổ vào sổ cấp GCN: T11409/13A, do Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/10/2007, thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2.

Theo Điều 4 của Hợp đồng tín dụng quy định về trả nợ gốc, lãi vay: Lãi trả hàng tháng, gốc được trả vào ngày đáo hạn của từng lần giải ngân được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tuy nhiên, từ ngày 10/11/2022 Công ty CP X không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo lịch trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng số: 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021 và Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/10207429/HĐTD ngày 21/04/2022, mặc dù Ngân hàng đã có văn bản nhắc nợ và làm việc trực tiếp với Công ty CP X nhiều lần.

Đến nay, Công ty CP X đã vi phạm Hợp đồng tín dụng hạn mức số Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021 và Hợp đồng tín dụng số 01/2022/10207429/HĐTD ngày 21/04/2022 về việc không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi vay cho Ngân hàng Đ1 và đúng hạn theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, khoản nợ đã chuyển sang nợ xấu theo quy định của Ngân hàng N1.

Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K khởi kiện Công ty CP X và đề nghị Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết những vấn đề sau đây:

- Tuyên buộc Công ty CP X Nguyễn trả toàn bộ nợ gốc và lãi vay cho Ngân hàng TMCP Đ, tổng dư nợ theo Hợp đồng (đến hết ngày 30/8/2024): 45.872.567.544 đồng, bao gồm:

+ Dư nợ gốc: 34.086.127.279 đồng

+ Dư nợ lãi trong hạn: 9.326.419.679 đồng

+ Dư nợ lãi quá hạn: 2.460.020.586 đồng

- Công ty CP X tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 31/08/2024 trên số tiền dư nợ gốc cho đến khi Công ty CP X thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ/thi hành xong Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

- Trong trường hợp Công ty CP X không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại tài sản thế chấp gồm:

1. Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: B Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 8090/2000, do UBND Thành phố H cấp ngày 31/07/2000, thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 292-87, tờ bản đồ số 13 (Bộ địa chính Xã P, huyện T (nay là thành phố T), theo Giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 421783, số vào sổ cấp GCN: T11409/13A, do Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/10/2007, thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2.

Bị đơn Công ty CP X do bà Trần Thị T đại diện theo pháp luật trình bày:
Xác nhận dư nợ gốc, lãi theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, hiện Công ty CP X khó khăn về tài chính nên đồng ý phát mại tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:
Vào năm 2017, 2018, 2019 vợ chồng ông đã ký các văn bản Hợp đồng bảo đảm thế chấp tài sản chung của vợ chồng cho Công ty CP X với Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh K. Tài sản bảo đảm thế chấp là căn nhà B Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và đất số 292-87, tờ bản đồ số 13 (Bộ địa chính Xã P, huyện T (nay là thành phố T)). Ngân hàng đã định giá hai tài sản trên là gần 30 tỷ (Ba mươi tỷ) đồng Việt Nam. Tuy nhiên, cho đến cuối năm 2022, ngân hàng báo cho ông biết là Công ty CP X đã không đóng lãi và mất khả năng chi trả cho Ngân hàng và mời ông lên để thương lượng phát mại tài sản bảo đảm thế chấp.

Tại thời điểm ông ký bảo đảm thế chấp, ông Nguyễn Thanh T3 đứng tên người đại diện Công ty CP X nên ông mới ký bảo đảm thế chấp vì đây là con ruột của ông. Nhưng sau đó, T3 đã rút tên ra khỏi danh sách điều hành của Công ty CP X ngày 14/09/2020 và đưa bà Trần Thị T – người không hề liên quan đến gia đình ông, làm người đại diện theo pháp luật mà không báo cho ông biết. Nếu ở thời điểm bảo đảm, người đại diện Công ty CP X là bà T thì ông đã không ký bảo đảm thế chấp bằng tài sản của ông. Đồng thời, tuy bà T là người đại diện Công ty CP X trên giấy tờ nhưng thực tế mọi việc điều hành của công ty đều do con của ông chỉ đạo thực hiện. Việc Công ty CP X thay đổi người đại diện theo pháp luật nhưng Công ty CP X và Ngân hàng cũng không thông báo cho ông nên ông không đồng ý phát mại tài sản bảo đảm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2, bà Nguyễn Thị C không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và sẽ chấp hành các quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đ do ông Lâm Quốc D làm đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2, bà Phạm Thị C1 có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc N trình bày: Ông hiểu rõ giá trị pháp lý của các hợp đồng thế chấp ông đã ký để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Công ty CP X Nguyễn bằng toàn bộ tài sản của mình, tuy nhiên việc Công ty CP X thay đổi đại diện theo

pháp luật nhưng Công ty CP X và Ngân hàng không thông báo cho ông nên ông không đồng ý với yêu cầu phát mại tài sản của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì giữa các bên đã phát sinh quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Bị đơn Công ty CP X có trụ sở tại B Đ, Phường H, 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 khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T2, bà Nguyễn Thị C có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 01/4/2024, Ngân hàng TMCP Đ có đơn xin rút lại yêu cầu trong trường hợp Công ty CP X không trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, Ngân hàng có quyền đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền thực hiện kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu và sử dụng căn hộ chung cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: BX 925915, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03843 do UBND quận T cấp ngày 14/01/20215, địa chỉ: Lô A, đường H, Phường A, quận T thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh T3, bà Lê Thùy T4; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 589659, số vào sổ cấp GCN: CH12351 do UBND quận B cấp ngày 27/12/2017, địa chỉ: phường A, quận B thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Quốc T5, bà Lê Hạ U; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 9653/2004 do UBND quận G cấp ngày 04/8/2004, địa chỉ: E Q, Phường A, quận G thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh T3, bà Lê Thùy T4; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số theo hồ sơ gốc số: 4746/2022 do UBND Thành phố H cấp ngày 27/02/2022, địa chỉ: 9 L, Phường H, quận T thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị Hoàng H. Do Ngân hàng TMCP Đ có đơn xin rút lại yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phát mại các tài sản trên và không cần thiết tiếp tục xác định ông Nguyễn Thanh T3, bà Lê Thùy T4, ông Lâm Quốc T5, bà

Lê Hạ U và bà Phạm Thị Hoàng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021, thì Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K1 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty CP X với số tiền tối đa là 53.000.000.000 đồng, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn của Công ty CP X chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/10207429/HĐTD ngày 21/01/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kèm sang; mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L. Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021 Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K và Công ty CP X đã ký với nhau 55 hợp đồng tín dụng cụ thể với tổng số tiền đã giải ngân là 46.253.343.172 đồng, tính đến ngày 30/8/2024 số tiền gốc Công ty CP X còn nợ lại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K là 25.681.553.786 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số: 01/2022/10207429/HĐTD ngày 21/04/2022, thì Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K1 cấp hạn mức tín dụng cho Công ty CP X với số tiền tối đa là 50.000.000.000 đồng, bao gồm dư nợ vay ngắn hạn của Công ty CP X chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/10207429/HĐTD ngày 05/02/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng kèm sang; mục đích: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L. Thực hiện Hợp đồng tín dụng số 01/2022/10207429/HĐTD ngày 21/04/2022, Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K và Công ty CP X đã ký với nhau 27 hợp đồng tín dụng cụ thể với tổng số tiền đã giải ngân là 8.404.573.493 đồng, tính đến ngày 30/8/2024 số tiền gốc Công ty CP X còn nợ lại Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh K là 8.404.573.493 đồng.

Trong quá trình thực hiện các Hợp đồng tín dụng trên, Công ty CP X đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ đã quá hạn từ ngày 10/11/2022. Tính đến ngày 30/8/2024, Công ty CP X còn nợ B số gốc của hai Hợp đồng tín dụng là: 34.086.127.279 đồng, lãi trong hạn: 9.326.419.679 đồng, lãi quá hạn: 2.460.020.586 đồng, tổng cộng là 45.872.567.544 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu Công ty CP X trả lại số tiền gốc và lãi là 45.872.567.544 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên chấp nhận.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2017/10207429/HĐBĐ ngày 18/10/2017 công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/10207429/SĐBS ngày 17/01/2019 công chứng tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 và bên được bảo đảm là Công ty CP X, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/10/2017 thì ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản là Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng

đất ở tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ B Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 8090/2000, do UBND Thành phố H cấp ngày 31/07/2000 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản vay của Công ty CP X theo các hợp đồng tín dụng sẽ được ký kết giữa Ngân hàng và bên được bảo đảm trong khoản thời gian từ ngày 30/8/2018 đến ngày 30/8/2028, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các hợp đồng tín dụng.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 01/2018/10207429/HĐBĐ ngày 29/8/2017 công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/10207429/SĐBS ngày 17/01/2019 công chứng tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 và bên được bảo đảm là Công ty CP X, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, TP . ngày 19/10/2017 thì ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 đồng ý thế chấp toàn bộ tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 292-87, tờ bản đồ số 13 (Bộ địa chính Xã P, huyện T (nay là TP T), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 421783, sổ vào sổ cấp GCN: T 11409/13A, do Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/10/2007 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản vay của Công ty CP X theo các hợp đồng tín dụng sẽ được ký kết giữa Ngân hàng và bên được bảo đảm trong khoản thời gian từ ngày 30/8/2018 đến ngày 30/8/2028, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, các khế ước nhận nợ và các văn bản liên quan của các hợp đồng tín dụng.

Xét việc ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 ký các hợp đồng thế chấp trên để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản vay của Công ty CP X theo các hợp đồng tín dụng sẽ được ký kết giữa Ngân hàng và bên được bảo đảm trong khoản thời gian từ ngày 30/8/2018 đến ngày 30/8/2028 là phù hợp, không trái với quy định tại Điều 294 Bộ luật dân sự năm 2015. Xét tại hợp đồng thế chấp và văn bản sửa đổi, bổ sung đều thể hiện rõ bên được bảo đảm là Công ty CP X không phải cá nhân người đại diện theo pháp luật của Công ty nên ý kiến của ông T1 là không có cơ sở xem xét.

Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu trong trường hợp Công ty CP X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm trên là phù hợp với hợp đồng thế chấp đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 299, 320, 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Về thời hạn: Nguyên đơn yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 186, Điều 217, Điều 228, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 294, 299, 320, 323, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

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

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Q;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng TMCP Đ yêu cầu phát mại toàn bộ tài sản thế chấp gồm: Quyền sở hữu và sử dụng căn hộ chung cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: BX 925915, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH03843 do UBND quận T cấp ngày 14/01/20215, địa chỉ: Lô A, đường H, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CI 589659, số vào sổ cấp GCN: CH12351 do UBND quận B cấp ngày 27/12/2017, địa chỉ: phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 9653/2004 do UBND quận G cấp ngày 04/8/2004, địa chỉ: E Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất theo hồ sơ gốc số: 4746/2022 do UBND Thành phố H cấp ngày 27/02/2022, địa chỉ: 9 L, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Buộc Công ty CP X có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 45.872.567.544 (bốn mươi lăm tỉ tám trăm bảy mươi hai triệu năm trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi bốn) đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Công ty CP X tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 31/8/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp Công ty CP X không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ B Đ, Phường H, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số: 8090/2000, do UBND Thành phố H cấp ngày 31/07/2000 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số: 01/2017/10207429/HĐBĐ ngày 18/10/2017 công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 01/2019/10207429/SĐBS ngày 17/01/2019 công chứng tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 và bên được bảo đảm là Công ty CP X, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, TP . ngày 19/10/2017.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 292-87, tờ bản đồ số 13 (Bộ địa chính Xã P, huyện T (nay là TP T), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AK 421783, sổ vào sổ cấp GCN: T11409/13A, do Sở Tài Nguyên Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/10/2007 thuộc sở hữu của Ông Nguyễn Thanh T1 – Bà Phạm Thị T2 theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số: 01/2018/10207429/HĐBĐ ngày 29/8/2017 công chứng tại Văn phòng C3, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 02/2019/10207429/SĐBS ngày 17/01/2019 công chứng tại Văn phòng C4, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Đ, bên thế chấp là ông Nguyễn Thanh T1, bà Phạm Thị T2 và bên được bảo đảm là Công ty CP X, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, TP . ngày 19/10/2017.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty CP X tại Ngân hàng TMCP Đ. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ thì Công ty CP X vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Đ.

2.2. Công ty CP X có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không

có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Công ty CP X phải chịu phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 153.872.567 (một trăm năm mươi ba triệu tám trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm sáu mươi bảy) đồng.

H1 lại cho Ngân hàng TMCP Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 80.887.711 (tám mươi triệu tám trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm mười một) đồng theo biên lai thu số: 0023288 ngày 04/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- VKSND QTB;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS QTB;
- Lưu hồ sơ, VP

Trần Thanh Vân