TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2025/KDTM-ST
Ngày: 27/3/2025.
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Xuân Mai.

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, ngày 24 và ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 100/2024/TLST-KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 07/2025/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2025/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

Trụ sở: Tháp B, số A T, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Phương N, địa chỉ số E Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 338/QĐ-BIDV.Q3HCM ngày 19/02/2025). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH T2.

Trụ sở: Số B đường số H, tổ B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh V, địa chỉ: Block D, khu nhà ở đô thị B, khu phố H, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/7/2024). Có mặt.

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

Ông Phạm Hoàng V1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số A Khu phố G, Phường T, Thành phố B, Đồng Nai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng V1: Luật sư Hà Mạnh T, địa chỉ A B, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Vắng mặt tại phiên tòa ngày 27/3/2025.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/5/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ (gọi tắt B) có ông Nguyễn Phước N1, ông Nguyễn T1 cùng đại diện trình bày như sau:

Công ty TNHH T2 (viết tắt Công ty T2) có ký hợp đồng vay với B – chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh hợp đồng tín dụng hạn mức số 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 với hạn mức cho vay số tiền 35.000.000.000 đồng, với mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C bao gồm các khoản vay ngắn hạn cụ thể hợp đồng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 08/8/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 1.846.676.865 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 1.846.676.865 đồng, ngày giải ngân 08/8/2023, ngày đáo hạn 19/01/2024, thời hạn vay 164 ngày, lãi suất trong hạn 9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

2. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 26/9/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 3.500.000.000 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 164 ngày, ngày giải ngân 26/9/2023, ngày đáo hạn ngày 08/3/2024, lãi suất trong hạn 8,3%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

3. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 03/10/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 3.536.259.500 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.536.259.500 đồng, thời hạn vay 164 ngày, ngày giải ngân 03/10/2023, ngày đáo hạn ngày 15/3/2024, lãi suất trong hạn 8,3%/năm; lãi

suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

4. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 13/10/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 3.500.000.000 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 165 ngày, ngày giải ngân 13/10/2023, ngày đáo hạn ngày 26/3/2024, lãi suất trong hạn 8,1%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

5. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 16/10/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 3.643.540.450 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.643.540.450 đồng, thời hạn vay 165 ngày, ngày giải ngân 16/10/2023, ngày đáo hạn ngày 29/3/2024, lãi suất trong hạn 8,1%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

6. Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 18/10/2023, Công ty T2 đề nghị B – chi nhánh Q cho vay số tiền 1.590.000.000 đồng và B – chi nhánh Q duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 1.590.000.000 đồng, thời hạn vay 163 ngày, ngày giải ngân 18/10/2023, ngày đáo hạn ngày 29/3/2024, lãi suất trong hạn 8,1%/năm; lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn (đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi chậm trả (áp dụng với số tiền chậm trả) tối đa 10%/năm, lãi suất được trả định kỳ vào ngày 20 hàng tháng.

Để bảo bảm khoản vay các hợp đồng vay nêu trên cho Công ty T2, ông Phạm Hoàng V1 ký với B – chi nhánh Q các hợp đồng thế chấp bất động sản số 001/2022/17376355/HĐBĐ ngày 16/11/2022, tài sản tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã P nay phường P, thị xã T nay thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 lập tại Văn phòng công chứng Thành phố M, tỉnh Bình Dương và được đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương ngày 16/11/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 004/2023/17376355/HĐBĐ ngày 22/02/2023 tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 58 và nhà ở địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Đ cấp ngày 04/3/2020 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022 lập tại Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai và được đăng ký biên pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng Đ Chi nhánh L1, tỉnh Đồng Nai ngày 24/02/2023. Trong quá trình vay thì Công ty T2 chỉ thanh toán cho B được 01 phần lãi trong hạn tổng số tiền 207.015.529 đồng cho các hợp đồng cụ thể nêu trên.

Do Công ty T2 không trả gốc và lãi cho B đúng thỏa thuận nên B khởi kiện buộc Công ty T2 phải thanh toán ngay cho B tổng số tiền 19.945.111.761 đồng tạm tính đến hết ngày 05/01/2025 bao gồm: Nợ gốc số tiền 17.616.476.815 đồng, lãi trong hạn số tiền 453.144.281 đồng, lãi quá hạn số tiền 1.784.510.549 đồng, lãi chậm thanh toán số tiền 90.980.116 đồng của hợp đồng tín dụng hạn mức số 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 theo các hợp đồng cụ thể đã được B duyệt nêu trên trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Từ ngày 06/01/2025, Công ty T2 phải tiếp tục trả lãi trên số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận. Trong trường hợp, Công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ vay tại B gồm các tài sản thế chấp: Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1; thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 58 và tài sản gắn liền với đất địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022 để thu hồi toàn bộ nợ về cho B.

- *Bị đơn Công ty TNHH T2 (gọi tắt Công ty T2) có ông Trần Minh V đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia giải quyết vụ án trình bày như sau*: Ông xác nhận Công ty T2 có ký các hợp đồng tín dụng vay của nguyên đơn B và còn nợ lại số tiền chưa thanh toán cho B như đại diện nguyên đơn trình bày. Tại thời điểm Công ty T2 vay của B thì ông Phạm Hoàng V1 làm Giám đốc sử dụng khoản vay nêu trên vào mục đích kinh doanh bất động sản cá nhân của ông V1 nên thế chấp tài sản là bất động sản cá nhân đứng tên của ông V1 để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Công ty T2. Do thị trường kinh doanh bất động sản không thuận lợi nên ông V1 không có khả năng trả lại cho Công ty T2 nên Công ty T2 không có khả năng trả khoản vay cho B. Công ty T2 đồng ý trả nợ cho B như đại diện nguyên đơn trình bày. Do Công ty T2 không có khả năng thanh toán cho B nên đề nghị B cấn trừ tài sản của ông Phạm Hoàng V1 đã thế chấp

cho B đã bảo đảm khoản vay của Công ty T2 để thu hồi nợ các tài sản gồm: Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1; thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 58 và tài sản khác gắn liền với đất địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng V1 trong quá trình tham gia giải quyết vụ án trình bày như sau* Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 06 xã P, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020. Đây là tài sản riêng của ông tạo lập sau khi ly hôn. Các tài sản nêu trên của ông, ông đã dùng để bảo đảm khoản vay cho Công ty T2. Theo yêu cầu khởi kiện của B thì ông đồng ý để B phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ về cho B trong trường hợp Công ty T2 không trả nợ.

Tại phiên Tòa:

- *Đại diện nguyên đơn B bà N trình bày:*

+ Rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 chủ sở hữu là ông Phạm Hoàng V1.

+ Lựa chọn thẩm quyền Tòa án nhân dân Quận giải quyết vì Công ty T2 và B thực hiện hợp đồng tại Quận C.

+ Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 15/5/2024 có ghi số hợp đồng tín dụng hạn mức không đúng nên xác nhận lại số hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022.

+ Nộp bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2022/17376355/HĐTD ngày 04/10/2022 và có ý kiến tài liệu này như sau: Hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 được tiếp từ hợp đồng tín dụng

hạn mức số 001/2022/17376355/HĐTD ngày 04/10/2022.

+ Trong quá trình vay Công ty T2 chỉ trả được cho B tổng số tiền lãi trong hạn số tiền 207.015.529 đồng và B trừ vào hợp đồng như sau: Hợp đồng cụ thể ngày 08/8/2023 trả số tiền 44.968.257 đồng; hợp đồng cụ thể ngày 26/9/2023 trả số tiền 19.101.370 đồng; hợp đồng cụ thể ngày 03/10/2023 trả số tiền 62.722.586; hợp đồng cụ thể ngày 13/10/2023 trả số tiền 5.436.986 đồng; hợp đồng cụ thể ngày 16/10/2023 trả số tiền 52.556.823 đồng; hợp đồng cụ thể ngày 18/10/2023 trả số tiền 22.229.507 đồng.

Do Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho B nên buộc Công ty T2 trả 01 lần tổng số tiền 20.444.781.300 đồng gồm: Gốc 17.616.476.815 đồng, lãi trong hạn số tiền 449.150.779 đồng, lãi quá hạn số tiền 2.249.753.431 đồng, lãi chậm thanh toán số tiền 129.400.275 đồng theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 của từng hợp đồng cụ thể như sau:

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 08/8/2023, tổng số tiền 2.185.293.469 đồng gồm: Gốc 1.846.676.865 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 08/8/2023 tính đến ngày 19/01/2024, với mức lãi suất 9%/năm số tiền 29.708.320 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 13,5%/năm số tiền 293.697.512 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 21/9/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 15.210.772 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 26/9/2023, tổng số tiền 4.095.617.521 đồng gồm: Gốc 3.500.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 26/9/2023 tính đến ngày 08/3/2024, với mức lãi suất 8,3%/năm số tiền 111.424.657 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 09/3/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 12,45%/năm số tiền 454.851.370 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 21/10/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 29.341.494 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 03/10/2023, tổng số tiền 4.079.574.789 đồng gồm: Gốc 3.536.259.500 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 03/10/2023 tính đến ngày 15/3/2024, với mức lãi suất 8,3%/năm số tiền 69.155.672 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 16/3/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 12,45%/năm số tiền 451.120.140 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 21/10/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 23.039.477 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 13/10/2023, tổng số tiền 4.074.009.988 đồng gồm: Gốc 3.500.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 13/10/2023 tính đến ngày 26/3/2024, với mức lãi suất 8,1%/năm số tiền 122.720.548 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 27/3/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 12,15%/năm số tiền 422.919.863 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 21/10/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 28.369.577 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 16/10/2023, tổng số tiền 4.184.309.289 đồng gồm: Gốc 3.643.540.450 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 16/10/2023 tính

đến ngày 29/3/2024, với mức lãi suất 8,1%/năm số tiền 80.856.651 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 30/3/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 12,15%/năm số tiền 436.625.916 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 20/11/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 23.286.272 đồng;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 18/10/2023, tổng số tiền 1.825.976.244 đồng gồm: Gốc 1.590.000.000 đồng, lãi trong hạn tính từ ngày 18/10/2023 tính đến ngày 29/3/2024, với mức lãi suất 8,1%/năm số tiền 35.284.931 đồng, lãi quá hạn tính từ ngày 30/3/2024 đến ngày 24/03/2025 với mức lãi suất 12,15%/năm số tiền 190.538.630 đồng và lãi chậm trả tính từ ngày 21/11/2023 đến ngày 24/3/2025, với mức lãi suất 10%/năm số tiền 10.152.683 đồng. Ngoài ra, Công ty T2 tiếp tục thanh toán lãi phát sinh trên số tiền nợ chưa thanh toán kể từ ngày 25/3/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ, theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cụ thể nêu trên.

Trong trường hợp, Công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, thì B được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất tại địa chỉ xã P nay phường P, thị xã T nay thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 để thu hồi nợ cho B. B đồng ý giải chấp tài sản thế chấp và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V1 khi Công ty T2 trả hết khoản nợ nêu cho B.

+ Đối với số tiền 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: xã P nay Phường P, thị xã T nay Thành phố T, tỉnh Bình Dương mà B đã tạm nộp thì B tự nguyện chịu khoản chi phí này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Bị đơn Công ty T2 có ông Trần Minh V đại diện trình bày*: Đồng ý trả nợ gốc và các khoản tiền lãi chưa thanh toán cho B của các hợp đồng tín dụng mà Công ty T2 đã ký với B. Do Công ty T2 hiện nay không còn tiền để trả nợ. Công ty T2 đề nghị B cho giãn nợ đến tháng 9/2025 khi Công ty T2 có nguồn thu thì Công ty T2 sẽ phương án trả nợ cho B. Công ty T2 không có tài sản khác thay thế để giải chấp tài sản cho ông V1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng V1 trình bày*: Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 06 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38

địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020. Các tài sản này đều là tài sản cá nhân của ông tạo lập được sau khi ly hôn. Các tài sản trên ông thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ khoản vay cho Công ty T2. Về việc B khởi kiện buộc Công ty T2 trả các khoản vay thì ông không có ý kiến. Ông đồng ý giao tài sản thế chấp cho B để phát mại trong trường hợp Công ty T2 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho B và đồng ý tháo dỡ các công trình tạm trên tài sản thế chấp khi Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V1 có Luật sư Hà Mạnh T trình bày như sau*: Yêu cầu những thành viên mới của Công ty T2 được thay đổi vào ngày 22/11/2023 phải trả lại tiền cho ông V1, mà ông V1 đã dùng tài sản cá nhân của ông V1 đã thế chấp bảo đảm khoản vay của Công ty T2. Đây là ý kiến không phải là yêu cầu độc lập của ông V1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án thì đề nghị Hội đồng xét xử như sau:. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B và đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn B do nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 58, địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn B khởi kiện Công ty T2 trả số tiền vay còn thiếu phát sinh từ hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện giải quyết được được quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 ký giữa B – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty T2 theo Điều 5 quy định về luật áp dụng, giải quyết tranh chấp như sau: " *Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình vay vốn được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa hai bên. Trường hợp không thượng lượng được, các bên có quyền khởi kiện tranh chấp Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc Tòa án cấp có thẩm quyền*.". Do trụ sở chính của nguyên đơn B tại địa chỉ T, số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội thể hiện tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần Đ nên thỏa thuận thẩm quyền giải quyết tranh chấp tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu 1 phần. Căn cứ phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 ký giữa B – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty T2. B – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh có địa chỉ trụ sở số E Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại Giấy chứng nhận hoạt động chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh nên BIDV lựa chọn Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết là phù hợp tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

[1.3] Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các bên đương sự không thống nhất được giải quyết toàn bộ vụ án nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 205, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về các yêu cầu của nguyên đơn:

Tại đơn ngày 10/3/2025 và tại phiên tòa bà N đại diện nguyên đơn B rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 cập nhật thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022. Xét thấy, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của B. Nếu sau này, B khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[3] Về các yêu cầu của nguyên đơn, xét:

[3.1] Về nợ gốc:

[3.1.1] Theo hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 ký giữa B – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty T2, thì B – Chi nhánh Q đồng ý cấp Công ty T2 với hạn mức 35.000.000.000 đồng, mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với thời hạn cấp hạn mức 12 tháng, với thời hạn cho vay theo các hợp đồng cụ thể. Nên giữa B – Chi nhánh Q, Thành phố H Công ty T2 đã ký các hợp đồng tín dụng cụ thể và B – Chi nhánh Q duyệt vay và giải ngân cho Công ty T2 tổng số tiền gốc 17.616.476.815 đồng gồm:

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 08/8/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 1.846.676.865 đồng, thời vay 164 ngày, tính từ ngày giải ngân 08/8/2023, ngày đáo hạn 19/01/2024 với mức lãi suất 9%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 1.846.676.865 đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 08/8/2023;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 26/9/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.500.000.000 đồng, thời vay 164 ngày, tính từ ngày giải ngân 26/9/2023, ngày đáo hạn 08/3/2024 với mức lãi suất 8,3%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 3.500.000.000 đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 26/9/2023;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 03/10/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.536.259.500 đồng, thời vay 164 ngày, tính từ ngày giải ngân 03/10/2023, ngày đáo hạn 15/3/2024 với mức lãi suất 8,3%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 3.536.259.500 đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 03/10/2023;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 13/10/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.500.000.000 đồng, thời vay 165 ngày, tính từ ngày giải ngân 13/10/2023, ngày đáo hạn 26/3/2024 với mức lãi suất 8,1%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 3.500.000.000 đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 13/10/2023;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 16/10/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 3.643.540.450 đồng, thời vay 165 ngày, tính từ ngày giải ngân 13/10/2023, ngày đáo hạn 26/3/2024 với mức lãi suất 8,1%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 3.643.540.450 đồng đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 16/10/2023;

+ Hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 18/10/2023 và B – Chi nhánh Q, duyệt cho Công ty T2 vay số tiền 1.590.000.000 đồng, thời vay 163 ngày, tính từ ngày giải ngân 18/10/2023, ngày đáo hạn 29/3/2024 với mức lãi suất 8,1%/năm. B – Chi nhánh Q giải ngân số tiền 1.590.000.000 đồng theo các ủy nhiệm chi ngày 18/10/2023.

Công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng theo thỏa thuận của hợp đồng mà các bên đã ký kết. Đồng thời, bị đơn Công ty T2 thừa nhận chưa thanh toán nợ gốc và lãi và đề nghị B cho thời gian trả nợ đến tháng 9/2025 mà không có lịch trình trả nợ cụ thể nên B không đồng ý yêu cầu này của bị đơn Công ty T2. Nên B khởi kiện buộc B trả số nợ gốc của các hợp đồng tín dụng nêu trên phù theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: " 1. *Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn;*" là có cơ sở nên chấp yêu cầu của nguyên đơn B khởi kiện buộc Công ty T2 trả số tiền gốc 17.616.476.815 đồng.

[3.2] Về nợ lãi.

[3.2.1] Đối với số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi chậm thanh toán theo các hợp đồng tín dụng cụ thể được phê duyệt bởi B – Chi nhánh Q vào các ngày 08/8/2023, ngày 26/9/2023, ngày 03/10/2023, ngày 13/10/2023, ngày 16/10/2023, ngày 18/10/2023 thì thỏa thuận giữa các bên phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ trả nợ của bên vay như sau: "*Trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi...*" và tại khoản 1 và khoản 2 Điều 91 của Luật các Tổ chức tín dụng đã sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017 quy định về lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng như sau: "*1.Tổ chức tín dụng được quyền ấn định và phải niêm yết công khai mức lãi suất huy động vốn, mức phí cung ứng dịch vụ trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng.*

2. Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.", và tại khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 quy định về lãi suất cho vay như sau: " *4. Khi đến hạn thanh toán mà khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay theo thỏa thuận, thì khách hàng phải trả lãi tiền vay như sau:*

a) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay đã thỏa thuận tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả;

b) Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả;

c) Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì khách hàng phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất áp dụng

không vượt quá 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.”, với quy định pháp luật. Do Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ và bị đơn thừa nhận chưa thanh toán nợ gốc, trả 01 phần lãi trong hạn số tiền 207.051.529 là trả lãi chưa đầy đủ. Do đó, yêu cầu của B buộc bị đơn Công ty T2 phải trả lãi trong hạn số tiền 449.150.779 đồng, lãi quá hạn số tiền 2.249.753.431 đồng và lãi chậm trả số tiền 129.400.275 đồng là có cơ sở nên chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn B.

[4] Bị đơn Công ty T2 đề nghị B cho thời hạn trả số tiền gốc lãi số tiền 20.444.781.300 đồng từ tháng 9/2025 trở về sau. Nguyên đơn B không đồng ý. Do đó, từ những cơ sở nêu trên và theo quy định pháp luật nên yêu cầu B buộc Công ty T2 có nghĩa vụ trả nợ vay một lần khi án có hiệu luật là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm.

[5.1] Theo Quyền sử dụng đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: xã P nay Phường P, thị xã T nay Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 24/5/2019 là tài sản cá nhân của ông V1 phù hợp lời khai của ông V1 có sau khi ông V1 ly hôn theo Công văn số 630/UBND-HT ngày 16/7/2024 của Ủy ban nhân dân Phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên xác định tài sản cá nhân của ông V1.

Theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 001/2022/17376355/HĐBĐ ngày 16/11/2022 quy định tài sản bảo đảm thế chấp để bảo đảm cho các khoản vay ký hợp đồng tín dụng từ ngày 04/10/2022 trở về sau là phù hợp quy định đã được công chứng và đăng ký tài sản thế chấp nêu trên tại Chi nhánh Văn phòng Đ1 theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp này có hiệu lực nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[5.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2024 tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 06 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau: “ *Có xây bờ rào quanh thửa đất trên, có công trình tạm xây dựng bằng sắt, cột sắt và lợp mái tôn, phía ngoài bờ bao treo biển hiệu Công ty TNHH T2, không có người đang sinh sống trên thửa đất này*” là phù hợp kết quả xác minh của Công an phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho biết không có công dân nào sinh sống trên thửa đất này cũng phù hợp lời khai của ông V1 xác nhận đất trống không có công trình nào xây dựng trên thửa đất này chỉ có công trình tạm của ông V1 tự dựng vài cột sắt, lợp mái che bằng tôn.

[5.3] Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm 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…", tại khoản 2 Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp như sau: " 2. *Trường hợp không có thỏa thuận về phương thức xử lý tài sản bảo đảm theo quy định tại khoản 1 Điều này thì tài sản được bán đấu giá...*" và tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ của bên thế chấp như sau: " 6. *Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này*.". Ông V1 đồng ý giao tài sản thế chấp và tự tháo dỡ các công trình tự dựng trên đất để giao cho B và Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền trong trường hợp bán tài sản thu hồi nợ nên ghi nhận ý kiến này của ông V1.

Đồng thời, ý kiến của Luật sư T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V1 yêu cầu những thành viên mới của Công ty T2 được thay đổi vào ngày 22/11/2023 phải trả lại tiền cho ông V1, mà ông V1 đã dùng tài sản cá nhân của ông V1 đã thế chấp bảo đảm khoản vay của Công ty T2. Trong quá trình giải quyết ông V1 không có yêu cầu độc lập nên không xem xét yêu cầu này của ông V1. Đồng thời, không xem xét ý kiến của Luật sư T. Nếu ông V1 có tranh chấp các thành viên của Công ty T2 sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[5.4] Từ những cơ sở nêu trên và theo quy định của pháp luật thì xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn B giao Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản Quyền sử dụng đối với thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: xã P nay Phường P, thị xã T nay Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhận thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 24/5/2019 để thu hồi nợ cho B trong trường hợp bị đơn Công ty T2 không trả được nợ hoặc trả không đủ.

[5.5] Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ cho B thì bị đơn Công ty T2 có trách nhiệm thanh toán hết toàn bộ nợ vay cho B.

[5.6] Khi tài sản thế chấp bị phát mãi thì ông V1 có trách nhiệm bàn giao tài sản thế chấp và tháo dỡ các công trình trên đất nêu trên để thi hành án.

[6] Về chi phí tố tụng: B đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tổng số tiền 1.500.000 đồng theo quy định tại Điều 155, Điều 156 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.1] Đối với số tiền 1.000.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020, chủ sở hữu là ông Phạm Hoàng V1. Do B rút yêu cầu khởi kiện về việc không xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai nên B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 1.000.000 đồng đã nộp được giải quyết trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6.2] Đối với số tiền 500.000 đồng là chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: xã P nay Phường P, thị xã T nay Thành phố T, tỉnh Bình Dương là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và B tự nguyện chịu khoản chi phí này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

[7] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì bị đơn Công ty T2 phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của được chấp nhận số tiền là 128.444.781 đồng. Hoàn trả lại cho B án phí tạm nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 155, Điều 156, khoản 4 Điều 157, Điều 205 Điều 210, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 299, khoản 2 Điều 303, khoản 6 Điều 320, khoản 1, khoản 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2017;

Áp dụng khoản 4 Điều 13 của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2;

Áp dụng Luật Phí và lệ phí và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Luật Thi hành án dân sự.

***Tuyên xử*:**

1. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ về việc xử lý tài sản thế chấp tại thửa đất số 1904, tờ bản đồ số 38 địa chỉ xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU950660, số cấp GCN: CS 16930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/3/2020 được cập nhật thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 13/4/2022.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

2.1. Buộc Công ty TNHH T2 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ tổng số tiền là 20.444.781.300 đồng gồm: Nợ gốc số tiền 17.616.476.815 đồng và lãi tính đến hết ngày 24/3/2025 số tiền 2.828.304.485 đồng của hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 theo các hợp đồng tín dụng cụ thể được xét duyệt của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/8/2023, ngày 26/9/2023, ngày 03/10/2023, ngày 13/10/2023 và ngày 18/10/2023. Việc trả tiền được thực hiện một lần, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Kể từ ngày 25/3/2025 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức 002/2022/17376355/HĐTD ngày 26/12/2022 theo các hợp đồng tín dụng cụ thể được xét duyệt của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ – Chi nhánh Q, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 08/8/2023, ngày 26/9/2023, ngày 03/10/2023, ngày 13/10/2023 và ngày 18/10/2023. Trường hợp, trong hợp đồng tín dụng mà các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

2.3. Sau khi, Công ty TNHH T2 trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ có nghĩa vụ làm thủ tục xóa nội dung đăng ký thế chấp và trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 cho ông Phạm Hoàng V1.

2.4. Khi bản án có hiệu luật pháp luật, Công ty TNHH T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 6, địa chỉ phường P, Thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 815324, số cấp GCN: CH01819 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 30/6/2014 được cập nhật thay đổi cho ông Phạm Hoàng V1 ngày 24/5/2019 để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ.

2.5. Số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết các khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì Công ty TNHH T2 có trách nhiệm thanh toán tiếp hết khoản nợ vay, nếu còn dư thì số tiền dư được giao lại cho ông Phạm Hoàng V1.

2.6. Khi tài sản thế chấp bị phát mại thì ông Phạm Hoàng V1 có trách nhiệm bàn giao tài sản và thoát dỡ toàn bộ công trình tạm trên tài sản thế chấp nêu trên để giao Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đã nộp số tiền 1.000.000 đồng được giải quyết trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH T2 phải chịu án phí số tiền 128.444.781 đồng và nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 63.142.343 đồng theo biên lai thu tiền số 0021273 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, Công ty TNHH T2, ông Phạm Hoàng V1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 6,7,9 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*:**
- VKSND Quận 3;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊNTÒA

Nguyễn Thị Thanh Nhàn