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

Bản án số: 141/2024/KDTM-ST
Ngày: 20-12-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Mai

2. Bà Nguyễn Thị Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương là Thư ký Tòa án nhân dân Quận G, Thành Phố S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận G, Thành Phố S tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 20 tháng 12 năm 2024 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2024/TLST-KDTM ngày 12 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 649/2024/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng C; địa chỉ trụ sở: Số Z, phường X, quận C, Thành phố V. Địa chỉ liên lạc: Số B và N, Phường M, Quận A, Thành phố S. Số B và N, Phường M, Quận A, Thành phố S

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông D; Địa chỉ liên lạc: Số B và N, Phường M, Quận A, Thành phố S. (Theo Văn bản ủy quyền số ***-UQ-CN* ngày 24/7/2024)

Bị đơn: Công ty cổ phần S11, địa chỉ: Số F, Phường F, Quận G, Thành Phố S.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông H, sinh năm J; địa chỉ: Số K, Phường L, Quận P, Thành phố S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Lam S2, sinh năm O; địa chỉ: Số I, Phường U, Quận Y, Thành phố S.

2. Ông Trần Hữu H1, sinh năm T; địa chỉ: Số R, Phường E, Quận W, Thành phố S;

3. Ông Võ Văn Th, sinh năm Q; địa chỉ: Số Z, Phường X, Quận C, Thành phố S; địa chỉ liên lạc: Số V đường B, Phường N, Quận M, Thành phố S.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm A; địa chỉ: Số S đường số D, Phường F, Quận G, Thành phố S; địa chỉ liên lạc: Số H đường J, Phường K, Quận L, Thành phố S.

5. Ông Lương Hoài Th2, sinh năm Q

6. Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm W

7. Ông Lương Thanh Nh, sinh năm E;

Cùng địa chỉ: Số R, Phường T, Quận Y, Thành phố S.

8. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm U;

9. Bà Trương Thị Nh2, sinh năm I;

Cùng địa chỉ: Số O, Đường số P, Phường M, Quận N, Thành phố S.

(Ông T, ông S1, ông H, bà T1 có mặt. Ông Th, ông Th1, bà Th2, ông Nh1, ông C1, bà Nh2 vắng mặt và có đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/5/2024, bản tự khai đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng C (gọi tắt là Ngân hàng) có ký với Công ty cổ phần S1 các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số **/2023-HĐCVHM/NHCT906-S ngày 20/06/2023 số tiền vay 25.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay tối đa không quá 05 tháng/giấy nhận nợ, lãi suất là 9%/năm.

- Hợp đồng cho vay từng lần số **/2022-HĐCVTL/NHCT906-CTYS ngày 07/09/2022 số tiền vay 450.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe số ***/2022/HĐMB/A**-CTSN ngày 22/08/2022, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất là 12,5%/năm.

Để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty cổ phần S1 các ông bà sau đây đã thế chấp tài sản gồm:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 12/11/2021 (Số công chứng ******** quyển số **/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn Phòng Công Chứng V1) .

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số LA và LA1, tờ bản đồ số QH, Thôn T1, xã F, huyện H (nay là huyện E), tỉnh B.

Chủ sở hữu: Ông/Bà Bùi Đức S2 – Đỗ Thị Bích L1

Tài sản được đăng ký thế chấp số thứ tự ***** theo sổ đăng ký biến động ngày 12/11/2021 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện H, tỉnh B.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số **/2021/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 10/06/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/06/2022 tại Phòng Công chứng H1)

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại J, Phường U, Quận E, Thành phố S.

Chủ sở hữu: Ông Trần Hữu H1

Tài sản được đăng ký thế chấp theo sổ đăng ký biến động 2022-0543-VPĐĐ ngày 13/06/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận I, Thành phố S.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số: **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 13/07/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/07/2022 tại Phòng Công chứng H1)

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S.

Chủ sở hữu: Ông/Bà Võ Văn Th - Nguyễn Thị Thanh T1

Tài sản được đăng ký thế chấp theo sổ đăng ký biến động 2022-**** ngày 15/07/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố S.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 11/01/2023 (Số công chứng ****** quyển số **/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Phòng Công chứng H1)

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại TĐ U, TBĐ C, xã F, huyện O, Thành phố S.

Chủ sở hữu: Ông/Bà Võ Văn Th - Nguyễn Thị Thanh T1

Tài sản được đăng ký thế chấp theo sổ đăng ký biến động P năm 2023 ngày 12/01/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố S.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân toàn bộ số tiền vay cho Công ty cổ phần S1, Công ty cổ phần S1 có nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi vay theo định kỳ 01 tháng/lần nhưng Công ty cổ phần S1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc Công ty cổ phần S1 phải trả nợ ngay cho Ngân hàng C toàn bộ nghĩa vụ nợ (gốc và các khoản lãi (bao gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm

trả), phí, chi phí khác nếu có) phát sinh theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ. Tạm tính đến ngày 18/05/2024 là: 26.150.539.606 đồng, trong đó nợ gốc: 24.875.000.000 đồng, nợ lãi là: 1.275.539.606 đồng (trong đó: lãi quá hạn là 945.786.831 đồng, lãi phạt là 329.752.775 đồng).

2. Buộc Công ty cổ phần S1 phải tiếp tục trả các khoản tiền lãi, phí, chi phí (nếu có) theo mức lãi suất nợ quá hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ phát sinh sau thời điểm trên cho đến khi hoàn thành mọi nghĩa vụ trả nợ.

Nếu Công ty cổ phần S1 không thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ gồm:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số LA và LA1, tờ bản đồ số QH, Thôn T1, xã F, huyện H (nay là huyện E), tỉnh B. Chủ sở hữu là ông Bùi Đức S2 và bà Đỗ Thị Bích L1.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Y, Phường T, Quận N, Thành phố S. Chủ sở hữu là ông Trần Hữu H1.

3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại E Đường số B, Phường D, Quận A, TP. S. Chủ sở hữu là ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

4. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số V, tờ bản đồ D, xã T, huyện N, TP. S. Chủ sở hữu là ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Ngày 11/7/2024 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể:

1. Rút yêu cầu Công ty cổ phần S1 trả nợ với số tiền là 8.700.000.000 đồng.

2. Rút yêu cầu phát mại đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số LA và LA1, tờ bản đồ số QH, Thôn T1, xã F, huyện H (nay là huyện E), tỉnh B thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Bùi Đức S2 và bà Đỗ Thị Bích L1 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 12/11/2021 (Số công chứng ******** quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/11/2021 tại Văn Phòng Công Chứng V1)

3. Đề nghị Tòa án không đưa ông Bùi Đức S2 và bà Đỗ Thị Bích L1 vào tham gia tố tụng vì họ không còn liên quan đến tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty cổ phần S1.

Tại bản tự khai ngày 15/8/2024 bị đơn do ông Nguyễn Lam S2 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Trong quá trình kinh doanh Công ty có vay tiền của Ngân hàng. Do tình hình kinh doanh của Công ty gặp khó khăn nên đến nay Công ty còn nợ Ngân hàng theo số tiền 16.175.000.000 đồng. Công ty cam kết thanh toán theo phương án trả nợ sau:

Tháng 8/2024 thanh toán số tiền nợ gốc là 4.500.000.000 đồng.

Tháng 10/2024 thanh toán số nợ gốc còn lại.

Phần lãi đề nghị Ngân hàng xem xét không thu do tình hình hoạt động của Công ty không có khả năng thanh toán khoản lãi này.

Tại bản tự khai ngày 15/8/2024 ông Trần Hữu H1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông có thế chấp tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty S tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2021/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 10/06/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/06/2022 tại Phòng Công chứng H1). Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại J, Phường U, Quận E, Thành phố S do ông đứng tên chủ sở hữu và sử dụng. Tài sản được đăng ký thế chấp theo sổ đăng ký biến động 2022-****-VPĐĐ ngày 13/06/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận I, Thành phố S.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty S với số tiền tính đến ngày 14/8/2024 là 18.163.307.538 đồng ông có ý kiến như sau:

Đề nghị Ngân hàng hỗ trợ cho Công ty S thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng trong tháng 8/2024. Nếu trong thời gian đó Công ty S không Th2 toán cho Ngân hàng ông đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 15/8/2024 bà Nguyễn Thị Thanh T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vợ chồng ông bà là Võ Văn Th và Nguyễn Thị Thanh T1 có thế chấp tài sản để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty S tại Ngân hàng theo các Hợp đồng số:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số: **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 13/07/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/07/2022 tại Phòng Công chứng H1)

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S do Ông/Bà Võ Văn Th - Nguyễn Thị Thanh T1 là chủ sở hữu.

Tài sản được đăng ký thế chấp theo sổ đăng ký biến động 2022-**** ngày 15/07/2022 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận T, Thành phố S.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 11/01/2023 (Số công chứng ****** quyển số **/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Phòng Công chứng H1)

Tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại TĐ U, TBĐ C, xã F, huyện O, Thành phố S do Ông/Bà Võ Văn Th - Nguyễn Thị Thanh T1 là chủ sử dụng.

Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty S với số tiền tính đến ngày 14/8/2024 là 18.163.307.538 đồng bà có ý kiến như sau:

Đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện kéo dài thời gian cho Công ty S thanh toán số dư nợ trên đến tháng 10/2024. Tổng dư nợ của hai tài sản là 11.900.000.000 đồng. Nếu trong thời gian đó Công ty S không Th2 toán đúng hẹn chúng tôi đồng ý phát mại tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng.

Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Quốc C1 và bà Trương Thị Nh2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông bà là bố mẹ ruột của bà T1 và ông Th1 là con rể của ông bà. Nhà đất số B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S thực chất là tài sản của ông bà nhưng cho bà T1 đứng tên. Nay phát sinh tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty S. Ngân hàng có yêu cầu phát mại đối với các tài sản thế chấp trong đó có nhà đất số B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S ông bà có nguyện vọng giữ nhà đất trên để sinh sống dưỡng già nên đề nghị Ngân hàng và bà T1 thỏa thuận với nhau để giải quyết. Ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 15/10/2024 bà Nguyễn Thị Th1, ông Lương Hoài Th2 và ông Lương Thanh Nh là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Các ông bà hiện đang ở trong nhà đất số J, Phường U, Quận E, Thành phố S. Các ông bà ở nhờ của ông Trần Hữu H1 từ năm 2017 đến nay.

Các ông bà không đóng góp hay có quyền lợi trong căn nhà này. Nếu cơ quan có thẩm quyền hoặc ông H1 yêu cầu các ông bà ra khỏi nhà bất kỳ lúc nào thì các ông bà cũng đồng ý và tự nguyện dọn ra khỏi nhà mà không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ tính đến ngày 17/12/2024 là 18.880.760.550 đồng, trong đó nợ gốc là 16.175.000.000 đồng, nợ lãi là 2.705.760.550 đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra yêu cầu bị đơn phải trả lãi suất phát sinh theo quy định tại hợp đồng đã ký kể từ ngày 18/12/2024 cho đến khi bị đơn thanh toán hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mại các tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

Hiện nay Ngân hàng đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tài sản thế chấp. Sau khi bị đơn trả hết số nợ trên thì Ngân hàng sẽ trả lại bản chính giấy tờ trên cho chủ sở hữu tài sản.

Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã đóng đề nghị bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn.

Ông S1, ông H1 và bà T1 đề nghị cho thời gian 06 tháng để bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên toà sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ giải quyết trong vụ án giữa Ngân hàng và Công ty S là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Quan hệ tranh chấp này phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận nên đây là tranh chấp kinh doanh thương mại. Công ty S có trụ sở tại quận Gò Vấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân quận Gò Vấp theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Ông Th1, ông Th2, bà Th3, ông Nh1, ông C1, bà Nh vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số **/2023-HĐCVHM/NHCT906-CTYS ngày 20/06/2023 thể hiện Công ty cổ phần S1 có vay Ngân hàng số tiền 25.000.000.000 đồng, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn vay tối đa không quá 05 tháng/giấy nhận nợ, lãi suất là 9%/năm.

Căn cứ Hợp đồng cho vay từng lần số **/2022-HĐCVTL/NHCT906-CTYS ngày 07/09/2022 thể hiện Công ty cổ phần S1 có vay Ngân hàng số tiền 450.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô theo Hợp đồng mua bán xe số **/2022/HĐMB/AST-CTS ngày 22/08/2022, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất là 12,5%/năm.

Việc xác lập giao dịch tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty cổ phần S1 là phù hợp theo quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng, Công ty cổ phần S1 phải thanh toán cho Ngân hàng vào ngày 25 hàng tháng. Nhưng Công ty cổ phần S1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận.

Do đó Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần S1 thanh toán số tiền nợ tính đến ngày 17/12/2024 là 18.880.760.550 đồng, trong đó nợ gốc là 16.175.000.000 đồng, nợ lãi là 2.705.760.550 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 1 điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về thời hạn thanh toán: Hội đồng xét xử nhận thấy, mặc dù ông S1, ông H1, bà T1 có yêu cầu cho thời hạn 06 tháng để bán tài sản trả nợ nhưng nguyên đơn không đồng ý nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 18/12/2024 Công ty cổ phần S1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty cổ phần S1 phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Xét yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số **/2021/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 10/06/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/06/2022 tại Phòng Công chứng H1) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận I, Thành phố S thì

ông H1 đã dùng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại J, Phường U, Quận E, Thành phố S theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP******, Số vào số cấp GCN số CH*****/2013/GCN do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 25/7/2013 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Hữu H1 để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số: **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 13/07/2022 (Số công chứng ****** quyển số **/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/07/2022 tại Phòng Công chứng H1) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận G, Thành phố S thì ông Th1 và bà T1 đã dùng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB******, Số vào số cấp GCN số CH***** do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 06/7/2010 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1 để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng;

Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số **/2022/HĐBĐ/NHCT906-CTYS ngày 11/01/2023 (Số công chứng ****** quyển số **/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2023 tại Phòng Công chứng H1) và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N, Thành phố S thì ông Th1 và bà T1 đã dùng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại TĐ U, TBĐ C, xã F, huyện O, Thành phố S theo theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO******, Số vào số cấp GCN số CS***** Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố S cấp ngày 16/05/2019 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1 để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng;

Tại Điều 5 Hợp đồng thế chấp các bên thỏa thuận đến hạn thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng mà bên vay không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Do đó yêu cầu phát mại các tài sản là nhà đất số J, Phường U, Quận E, Thành phố S; nhà đất số B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 503, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã Trung Lập Hạ, huyện N, Thành phố S trong trường hợp nếu đến hạn thực hiện nghĩa vụ bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp với quy định tại Điều 299, Điều 335 và Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi bị đơn thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng có trách nhiệm trả lại bản chính các giấy chứng nhận liên quan đến tài sản thế chấp cho các chủ sở hữu, sử dụng tài sản nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng là 45.000.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả số tiền 8.700.000.000 đồng và yêu cầu phát mại đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số LA và LA1, tờ bản đồ số QH, Thôn T1, xã F, huyện H (nay là huyện E), tỉnh B là tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu trên của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.880.761 đồng.

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

[7] Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 299, Điều 335, Điều 342, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc Công ty cổ phần S1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng C số tiền nợ tính đến ngày 17/12/2024 là 18.880.760.550 đồng, trong đó nợ gốc là 16.175.000.000 đồng, nợ lãi là 2.705.760.550 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 18/12/2024 Công ty cổ phần S1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty cổ phần S1 phải tiếp tục phải thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2. Đến hạn trả nợ nêu trên mà Công ty cổ phần S1 không trả thì Ngân hàng C được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại các tài sản để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số J, Phường U, Quận E, Thành phố S theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP******, Số vào sổ cấp GCN số CH*****/2013/GCN do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố S cấp ngày 25/7/2013 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Trần Hữu H1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB******, Số vào sổ cấp GCN số CH***** do Ủy ban nhân dân Quận G, Thành phố S cấp ngày 06/7/2010 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại TĐ U, TBĐ C, xã F, huyện O, Thành phố S theo theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO******, Số vào sổ cấp GCN số CS***** Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/05/2019 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Võ Văn Th và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

1.3. Buộc ông Lương Hoài Th2, bà Nguyễn Thị Th1, ông Lương Thanh Nh và những người cư trú tại nhà đất số J, Phường U, Quận E, Thành phố S phải dọn ra khỏi nhà đất trên khi cơ quan Thi hành án thực hiện việc phát mại tài sản.

1.4. Buộc ông Nguyễn Quốc C1, bà Trương Thị Nh2 và những người cư trú tại nhà đất số B Đường số Z, Phường D, Quận J, Thành phố S phải dọn ra khỏi nhà đất trên khi cơ quan Thi hành án thực hiện việc phát mại tài sản.

1.5. Sau khi Công ty cổ phần S1 thanh toán hết số tiền nêu trên thì Ngân hàng C có trách nhiệm trả lại bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến các tài sản thế chấp trên cho các chủ sở hữu, sử dụng tài sản.

1.6. Công ty cổ phần S1 có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng C chi phí tố tụng là 45.000.000 đồng.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền 8.700.000.000 đồng và yêu cầu phát mại đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số LA và LA1, tờ bản đồ số QH, Thôn T1, xã F, huyện H (nay là huyện E), tỉnh B.

3. Về án phí:

- Công ty cổ phần S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 126.880.761 đồng.

- Ngân hàng C không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Ngân hàng C số tiền tạm nộp án phí là 67.075.270 đồng theo biên lai thu tiền số 0013952 ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

4. Về quyền kháng cáo:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ việc dân sự.

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

Đỗ Nguyễn Hà Hải