

Bản án số: 195/2024/KDTM-ST
Ngày: 16-8-2024
V/v “tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phước
2. Bà Nguyễn Thị Lương

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2023/TLST-KDTM ngày 30 tháng 10 năm 2023 về: “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 563/2024/QĐXXST-KDTM ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng C (V); Trụ sở: phường C1, quận H, Thành phố H1; Địa chỉ liên hệ: Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, ông Nguyễn Phi Đ, bà Vũ Thị Thu Gi, ông Vũ Văn N; cùng địa chỉ liên hệ: Phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền số 1186/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 05/12/2023 (*Ông N có mặt; bà D, ông Đ, bà Gi vắng mặt*).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH UL

Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường Phở Quang, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Viên Thị Ngọc Tr, chức vụ: Tổng giám đốc; địa chỉ cư trú: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (*bà Tr có mặt*)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ: phường A, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2024 – Ông L vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Viên Thị Ngọc Tr, sinh năm 1979

2/ Ông Viên Ngọc T, sinh năm 1973

3/ Bà Lý Thị Kim H2, sinh năm 1974

4/ Chị Viên Thị Trúc Q, sinh năm 2002

5/ Trẻ Viên Ngọc Gia H3, sinh năm 2015 (do ông T, bà H2 là người đại diện hợp pháp)

6/ Bà Viên Thị Ngọc H3, sinh năm 1968

7/ Bà Nguyễn Ngọc Phương V, sinh năm 1994

8/ Bà Viên Thị Mỹ D1, sinh năm 1963

9/ Ông Võ Tiến Nh, sinh năm 1955

10/ Anh Võ Thành Đ1, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà Tr có mặt; ông T, bà H2, bà Q, bà H, bà V, bà D1, ông Nh, ông Đ1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2023, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng C (V) - Chi nhánh 4, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là nguyên đơn) có ký với Công ty TNHH U (sau đây gọi là bị đơn) hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 17/05/2022 với thông tin cụ thể như sau: Hạn mức cho vay: 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Thời hạn duy trì hạn mức: từ ngày 17/05/2022 đến ngày 17/05/2023; Thời hạn cho vay: 06 tháng/Giấy nhận nợ; Lãi suất cho vay: Điều chỉnh, ghi nhận theo từng giấy nhận nợ; tại thời điểm giải ngân là 9,5%/năm (chương trình “đồng hành cùng KHDN VVN).

Thực hiện các hợp đồng nêu trên, nguyên đơn đã giải ngân khoản tiền 7.800.000.000 đồng theo 07 Giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

1/ Giấy nhận nợ số 04 ngày 16/11/2022, ngày đến hạn 16/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

2/ Giấy nhận nợ số 05 ngày 17/11/2022, ngày đến hạn 17/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

3/ Giấy nhận nợ số 06 ngày 18/11/2022, ngày đến hạn 18/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

4/ Giấy nhận nợ số 07 ngày 21/11/2022, ngày đến hạn 22/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

5/ Giấy nhận nợ số 08 ngày 12/11/2022, ngày đến hạn 22/5/2023, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng.

6/ Giấy nhận nợ số 09 ngày 23/11/2022, ngày đến hạn 23/5/2023, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng.

7/ Giấy nhận nợ số 10 ngày 24/11/2022, ngày đến hạn 24/5/2023, số tiền giải ngân: 1.200.000.000 đồng.

Tổng số tiền đã giải ngân là 7.800.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH U, bà Viên Thị Ngọc Tr đã sử dụng tài sản bảo đảm để thế chấp cho khoản vay là bất động sản gồm quyền sử dụng đất (diện tích 95,6 m²) tại thửa đất số 141, TĐĐ số 51 (BĐĐC-2005) và nhà ở gắn liền với đất (diện tích sàn: 187,2 m²), địa chỉ: số Phường X, quận Y, 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 CV 553676, sổ vào sổ cấp GCN CH 03091 do UBND Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020. Tài sản bảo đảm này đã được thế chấp hợp pháp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908 ngày 17/05/2022, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H5 số 004210, quyển sổ 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Y.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, kể từ kỳ trả nợ 16/5/2023, Công ty TNHH U đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ cho nguyên đơn nên khoản nợ vay của khách hàng này đã chuyển thành khoản nợ quá hạn. Nguyên đơn đã nhiều lần gọi điện, gửi thông báo nhắc nợ, mời Công ty TNHH U và bà Viên Thị Ngọc Tr đến làm việc về phương án trả nợ cũng như thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm. Tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH U và bà Viên Thị Ngọc Tr không thực hiện đúng nghĩa vụ trả khoản nợ gốc và lãi cho V. Việc Công ty TNHH U không thanh toán khoản nợ đến hạn đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu Công ty TNHH U phải thanh toán ngay cho Ngân hàng C toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi tạm tính đến ngày 04/6/2024 là 8.950.420.532 đồng, trong đó: nợ gốc: 7.800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 51.718.499 đồng, lãi quá hạn: 1.098.702.033 đồng

- Ngoài ra, Công ty TNHH U phải tiếp tục trả các khoản lãi phát sinh kể từ ngày 05/6/2024 cho đến khi trả hết các khoản nợ cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng cấp tín dụng và các khế ước nhận nợ nêu trên.

- Trường hợp Công ty TNHH U không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên Ngân hàng C được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có

thảm quyền phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm là Bất động sản (nhà và đất) tại địa chỉ số Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908 ngày 17/5/2022, để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản phát mãi không đủ trả nợ thì Công ty TNHH U phải tiếp tục trả cho đến khi hết các khoản nợ cho nguyên đơn.

Bị đơn, do bà Viên Thị Ngọc Tr là người đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai ngày 24/11/2023: Ngày 17/5/2022, bà Tr đại diện Công ty TNHH U ký với Ngân hàng C, chi nhánh 4 hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 và bà Tr ký hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908 do bà Tr là chủ sở hữu, thế chấp bất động sản tại Phường X, quận Y. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty U vẫn thanh toán đầy đủ các khoản lãi. Tuy nhiên, đến thời gian hết hạn hợp đồng thì số tiền gốc và lãi hơn tám tỷ đồng, Công ty U chưa xoay sở kịp số tiền này để thanh toán nên đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện cho thêm thời gian tối thiểu 06 tháng để thanh toán khoản vay hoặc chuyển khoản vay qua Ngân hàng khác và đề nghị miễn lãi để hỗ trợ công ty thanh toán gốc trong thời gian khó khăn này.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Viên Thị Ngọc Tr trình bày: Bà là chủ tài sản bảo đảm theo Giấy chứng nhận CV 553676, số vào sổ cấp GCN CH 03091, thửa đất số 141, tờ bản đồ 51 tại địa chỉ Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà đã dùng tài sản này bảo đảm cho hợp đồng vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908. Do thị trường bất động sản giảm nghiêm trọng trong những năm qua. Nhiều tháng qua bà đã cố gắng tìm phương án để có thể thanh toán khoản vay cho V trong thời gian sớm nhất. Bà Tr đề nghị Ngân hàng cho thời gian tối thiểu 6 tháng để bán tài sản trả nợ hoặc chuyển khoản vay qua Ngân hàng khác, mở quyền cho bà được giao dịch nhận cọc trong trường hợp bà bán tài sản và đề nghị Ngân hàng miễn khoản tiền lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Viên Ngọc T, bà Lý Thị Kim H1, bà Viên Thị Trúc Q và trẻ Viên Ngọc Gia H2 (do ông Viên Ngọc T, bà Lý Thị Kim H1 là người đại diện hợp pháp), bà Viên Thị Ngọc H2, bà Nguyễn Ngọc Phương V, bà Viên Thị Mỹ D1, ông Võ Tiến Nh, ông Võ Thành Đ1 đều vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn N trình bày: Ngân hàng C vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty TNHH U phải trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ theo hợp đồng cho vay hạn mức tính đến ngày 16/8/2024 là 9.161.033.342 đồng, trong đó nợ gốc là 7.800.000.000 (bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, lãi trong hạn: 51.718.499 (năm mươi một triệu bảy trăm mười tám ngàn bốn trăm chín mươi chín) đồng, lãi quá hạn: 1.309.314.842 (một tỷ ba trăm lẻ chín triệu ba trăm mười bốn ngàn tám trăm bốn mươi hai) đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát

sinh kể từ ngày 17/8/2024 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ đã ký với nguyên đơn. Đối với việc bị đơn xin miễn tiền lãi, tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không đồng ý vì bị đơn vi phạm việc trả nợ, hơn một năm nay không thanh toán nợ cho nguyên đơn mặc dù được nhắc nhở, tạo điều kiện. Nếu trong quá trình thi hành án mà bị đơn thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì có thể làm đơn xin miễn giảm lãi và nguyên đơn sẽ xem xét sau. Về thời hạn yêu cầu trả nợ, để tạo điều kiện cho bị đơn, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả dần như sau:

- Ngày 25/9/2024: Trả 300.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/10/2024: Trả 200.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/11/2024: Trả 200.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/12/2024: Trả số nợ gốc còn lại 7.100.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi bao gồm: tiền lãi trong hạn: 51.718.499 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 16/8/2024 là 1.309.314.842 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ theo thời hạn trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Đại diện theo pháp luật của bị đơn, bà Viên Thị Ngọc Tr trình bày: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn L là người được ủy quyền nhưng vắng mặt không tham gia, bà Tr sẽ trực tiếp tham gia tố tụng tại phiên tòa với tư cách là đại diện bị đơn. Bà Tr xác nhận việc bị đơn có ký hợp đồng cho vay hạn mức với nguyên đơn và còn nợ số tiền đúng như nguyên đơn trình bày. Sau khi vay tiền, bị đơn luôn cố gắng trả lãi hàng tháng cho nguyên đơn. Tuy nhiên đến ngày hết hạn của hợp đồng thì công ty gặp khó khăn nên không thể xoay sở để thanh toán nợ cho nguyên đơn. Bà Tr mong muốn nguyên đơn cho thời gian trả dần và đồng ý với phương án trả như nguyên đơn yêu cầu nêu trên.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tr trình bày: Khi bà thế chấp tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bà nghĩ là có khả năng sẽ giải quyết được nợ với Ngân hàng nhưng sau đó gặp khó khăn trong kinh doanh nên không trả được. Bà vẫn đang tìm giải pháp để hợp tác với các đối tác, tạo nguồn thu nhập để giải chấp tài sản. Trường hợp không trả được nợ, phải phát mãi tài sản bà vẫn cố gắng để không ảnh hưởng đến gia đình.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui 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 hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy các bên đã thừa nhận việc ký kết hợp đồng hạn mức tín dụng giữa công ty TNHH U và Ngân hàng C và bà Viên Thị Ngọc Tr đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bà Tr để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH U. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền nợ gốc là có cơ sở chấp nhận. Đối với tiền lãi, các bên tự nguyện thỏa thuận lãi suất, được quy định tại hợp đồng, các giấy nhận nợ và phù hợp với quy định tại các Điều 91, 98 Luật các tổ chức tín dụng. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc Minh và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/5/2022 tại Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Bình, các bên đã ký hợp đồng thế chấp đúng quy định, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Nguyên đơn - Ngân hàng C khởi kiện yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH U phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Bị đơn có trụ sở tại Phường U, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Công ty TNHH U do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Bà Viên Thị Ngọc Tr xác định bà là người đại diện theo pháp luật của bị đơn đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại phiên tòa. Ngoài ra, bà Tr cũng tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại gồm: ông Viên Ngọc T, bà Lý Thị Kim H1, bà Viên Thị Trúc Q và trẻ Viên Ngọc Gia H2 (do ông Viên Ngọc T, bà Lý Thị Kim H1 là người đại diện hợp pháp), bà Viên Thị Ngọc H2, bà Nguyễn Ngọc Phương V, bà Viên Thị Mỹ D1, ông Võ Tiến Nh, ông Võ Thành Đ1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 16/8/2024 là 9.161.033.342 đồng.

[2.1.1] Đối với yêu cầu trả nợ gốc:

Căn cứ vào hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 23/6/2021, các giấy nhận nợ số 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, lời khai của đại diện nguyên đơn, xác nhận của người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Viên Thị Ngọc Tr thì nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng cho vay hạn mức với hạn mức cho vay là

8.000.000.000 (tám tỷ) đồng, mục đích sử dụng tiền vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh, thời hạn vay tối đa không quá 09 tháng; thanh toán lãi vay trong hạn định kỳ một tháng một lần vào ngày 25 hàng tháng, thanh toán lãi đối với dư nợ gốc quá hạn, lãi chậm trả lãi ngay khi phát sinh theo thông báo bên cho vay, thanh toán nợ gốc vào ngày được ghi trên giấy nhận nợ hoặc thời điểm khác theo sự thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên, thanh toán phí theo điều 2.3 của hợp đồng; lãi suất cho vay được ghi trên từng giấy nhận nợ và được điều chỉnh một tháng một lần; lãi suất đối với dư nợ gốc quá hạn: 150% lãi suất cho vay trong hạn. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn tổng số tiền 7.800.000.000 đồng theo 07 giấy nhận nợ, cụ thể như sau:

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 16/11/2022, ngày đến hạn 16/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 05 ngày 17/11/2022, ngày đến hạn 17/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 06 ngày 18/11/2022, ngày đến hạn 18/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 07 ngày 21/11/2022, ngày đến hạn 22/5/2023, số tiền giải ngân: 1.000.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 08 ngày 12/11/2022, ngày đến hạn 22/5/2023, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 09 ngày 23/11/2022, ngày đến hạn 23/5/2023, số tiền giải ngân: 1.300.000.000 đồng.

- Giấy nhận nợ số 10 ngày 24/11/2022, ngày đến hạn 24/5/2023, số tiền giải ngân: 1.200.000.000 đồng.

Tổng số tiền đã giải ngân là 7.800.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn vi phạm việc trả nợ theo như cam kết tại hợp đồng vay đã ký với nguyên đơn, chưa trả cho nguyên đơn khoản tiền nợ gốc nào. Tại các bản tự khai ngày 24/11/2023, và tại phiên tòa, bà Viên Thị Ngọc Tr đã xác nhận có vay của nguyên đơn và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc và lãi như nguyên đơn trình bày. Như vậy, căn cứ hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908, các giấy nhận nợ, bảng tổng hợp dư nợ cho vay đến ngày 16/8/2024, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền nợ gốc là 7.800.000.000 đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc như nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[2.1.2] Xét yêu cầu trả tiền nợ lãi:

Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã trả tiền lãi 316.006.569 đồng. Tính đến ngày 16/8/2024 bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền lãi trong hạn: 51.718.449 đồng, lãi quá hạn: 1.309.314.842 đồng. Bà Tr đề nghị nguyên đơn miễn tiền lãi để hỗ trợ bị đơn trong giai đoạn khó khăn. Đề nghị này không được nguyên đơn chấp nhận vì cho rằng số tiền nợ trên đã lâu, việc miễn giảm tiền lãi chỉ được

xem xét khi bị đơn tất toán các khoản vay với nguyên đơn. Xét thấy, mức lãi suất do hai bên tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 2 điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Thông tư 12/2010/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 14/4/2010 nên yêu cầu trả tiền lãi của nguyên đơn được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 9.161.033.342 đồng. Trong đó, nợ gốc là 7.800.000.000 đồng, lãi trong hạn là 51.718.499 đồng, lãi quá hạn là 1.309.314.842 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải trả các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng vay hạn mức và các giấy nhận nợ đã ký.

[2.1.3] Về thời hạn trả: Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn trả dần, cụ thể như sau:

- Ngày 25/9/2024: Trả 300.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/10/2024: Trả 200.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/11/2024: Trả 200.000.000 đồng tiền nợ gốc.
- Ngày 25/12/2024: Trả số nợ gốc còn lại 7.100.000.000 đồng và toàn bộ tiền lãi bao gồm: tiền lãi trong hạn: 51.718.499 đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 16/8/2024 là 1.309.314.842 đồng và các khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Bà Tr cũng đồng ý thời hạn trả như nguyên đơn yêu cầu nên ghi nhận và buộc bị đơn phải trả nợ cho nguyên đơn theo thời hạn trả như trên.

[2.2] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ:

Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908 ngày 17/05/2022 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Ngọc Minh số 004210, quyền số 05/2022 TP/CC- SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 17/05/2022 tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Viên Thị Ngọc Tr đã đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 141, TĐĐ số 51 (BĐĐC-2005) tọa lạc tại địa chỉ: số Phường X, quận Y, 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 CV 553676, sổ vào sổ cấp GCN: CH03091 do UBND Quận Y, cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020.

Hợp đồng thế chấp nói trên đã được công chứng hợp lệ, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất là phù hợp quy định tại Điều 298, 317, Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được công nhận. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 19/4/2024 thì hiện trạng nhà đất không thay đổi về kết cấu diện tích so với giấy chứng nhận. Trong quá trình Tòa án giải quyết, hòa giải và tại phiên tòa, bà Viên Thị Ngọc Tr xác nhận có ký hợp đồng thế chấp như trên để đảm bảo cho khoản vay của Công ty U tại Ngân hàng C. Do vậy, việc nguyên đơn yêu cầu trong

trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn như nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số Phường X, quận Y, 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 CV 553676, sổ vào sổ cấp GCN CH 03091 do UBND Quận Y cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020 (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 90835.905.009/2022/HĐBĐ/NHCT908 ngày 17/5/2022), để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH U đối với Ngân hàng C thì Công ty TNHH U có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho Ngân hàng C.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

Ngay sau khi bị đơn thanh toán xong tất cả các khoản tiền nợ, bao gồm nợ gốc và các khoản nợ lãi, nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện thủ tục giải chấp và hoàn trả cho bà Viên Thị Ngọc Tr bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553676, sổ vào sổ cấp GCN: CH03091 do UBND Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

[2.3] Về án phí: Bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 9.161.033.342 đồng nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.161.033 đồng.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 58.110.794 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2023/0023911 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điều 280, 298, 317, 318, 323 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, Điều 95, khoản 3 Điều 98 Luật các Tổ chức Tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng C:

1.1 Buộc Công ty TNHH U có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng C khoản tiền còn nợ của hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 ngày 17/5/2022 và các giấy nhận nợ số 04 ngày 16/11/2022, giấy nhận nợ số 05 ngày 17/11/2022, giấy nhận nợ số 06 ngày 18/11/2022, giấy nhận nợ số 07 ngày 21/11/2022, giấy nhận nợ số 08 ngày 22/11/2022, giấy nhận nợ số 09 ngày 29/11/2022, giấy nhận nợ số 10 ngày 24/11/2022, gồm:

- Nợ gốc: 7.800.000.000 (bảy tỷ tám trăm triệu) đồng.

- Lãi trong hạn: 51.718.499 (năm mươi một triệu bảy trăm mười tám ngàn bốn trăm chín mươi chín) đồng.

- Lãi quá hạn: 1.309.314.842 (một tỷ ba trăm lẻ chín triệu ba trăm mười bốn ngàn tám trăm bốn mươi hai) đồng.

Tổng cộng: 9.161.033.342 (chín tỷ một trăm sáu mươi một triệu không trăm ba mươi ba ngàn ba trăm bốn mươi hai) đồng.

Kể từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH U còn phải tiếp tục trả tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho vay hạn mức số 90835.905.005/2022-HĐCVHM/NHCT908 17/05/2022 và các Giấy nhận nợ đã ký kết. 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 được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.2 Phương thức và thời hạn trả:

- Ngày 25/9/2024: Trả 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng tiền nợ gốc.

- Ngày 25/10/2024: Trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền nợ gốc.

- Ngày 25/11/2024: Trả 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền nợ gốc.

- Ngày 25/12/2024: Trả số nợ gốc còn lại 7.100.000.000 (bảy tỷ một trăm triệu) đồng và toàn bộ tiền lãi bao gồm: tiền lãi trong hạn: 51.718.499 (năm mươi một triệu bảy trăm mười tám ngàn bốn trăm chín mươi chín) đồng, lãi quá hạn tính đến ngày 16/8/2024 là 1.309.314.842 (một tỷ ba trăm lẻ chín triệu ba trăm mười bốn ngàn tám trăm bốn mươi hai) đồng và tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 17/8/2024 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

1.3 Ngay sau khi Công ty TNHH U thanh toán xong tất cả các khoản tiền nợ gốc và lãi, Ngân hàng C phải thực hiện thủ tục giải chấp, hoàn trả lại cho bà Viên Thị Ngọc Tr bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 553676, số vào sổ cấp GCN: CH03091 do UBND Quận Y cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020.

1.4 Nếu Công ty TNHH U không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo thời hạn tại mục 1.2 nêu trên thì Ngân hàng C có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số Phường X, quận Y, 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 CV 553676, số vào sổ cấp GCN CH03091 do UBND Quận Y cấp cho bà Viên Thị Ngọc Tr ngày 22/09/2020 để thu hồi nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ của Công ty TNHH U đối với Ngân hàng C thì Công ty TNHH U có trách nhiệm tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại cho Ngân hàng C.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bên bảo đảm.

1.5 Công ty TNHH U phải hoàn trả lại cho Ngân hàng C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

2/ Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.161.033 (một trăm mười bảy triệu một trăm sáu mươi một ngàn không trăm ba mươi ba) đồng do Công ty TNHH U phải chịu.

Hoàn lại cho Ngân hàng C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.110.794 (năm mươi tám triệu một trăm mười ngàn bảy trăm chín mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0023911 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, bà Viên Thị Ngọc Tr được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

Trương Lê Diễm Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

