

Bản án số: 71/2024/DS-ST

Ngày: 30-09-2024

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Đăng Tân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hoàng Văn Định

2. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Dương – 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:**  
Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Phòng xử dân sự, trụ sở Tòa án nhân dân Quận 3 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2023/TLST-KDTM ngày 05 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2024/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 648/2024/QĐST-KDTM ngày 13 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N; Trụ sở: đường T, Phường L, quận H, Thành phố H; Địa chỉ Chi nhánh Tân Định: đường P, Phường V, Quận C, Thành phố H

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Triệu Trường Đ, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số: 1652/UQ-TĐN-KHDN ngày 06/8/2024).

*Bị đơn:* Công ty cổ phần S; trụ sở: Đường B, phường A, thành phố T, Thành phố H

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Cao Minh S – Giám đốc, đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

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

1. Ông Cao Minh S, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: Đường B, phường A, thành phố T, Thành phố H; địa chỉ tạm trú: Đường M, khu phố T, phường T, thành phố T, Thành phố H (vắng mặt);

2. Bà Dương Thị Minh T, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Đường B, phường A, thành phố T, Thành phố H; địa chỉ tạm trú: Đường M, khu phố T, phường T, thành phố T, Thành phố H (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2023 và các lời khai tại Tòa án, đại diện của nguyên đơn là Ngân hàng thương mại cổ phần N trình bày như sau:*

Công ty cổ phần S (Sau đây gọi tắt là Công ty F) có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần N- Chi nhánh Tân Định (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) theo các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ký kết ngày 03 tháng 8 năm 2018 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm); Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ký kết ngày 08 tháng 09 năm 2021 kèm theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0466/KHDN/21/HMCV/SĐ-01 ký kết ngày 31 tháng 08 năm 2022. Mục đích vay vốn là để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ký kết ngày 04 tháng 3 năm 2017 (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm). Mục đích vay vốn của hợp đồng là thanh toán một phần tiền mua đất tại ấp 1, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T đã thế chấp các tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty F tại Ngân hàng như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 44 đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (tên tài sản cũ là quyền sử dụng 80 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị theo thửa đất số 164, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 (theo TL năm 2003), phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh), theo các hợp đồng thế chấp:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0120/NHNT/TD4 ngày 04 tháng 3 năm 2017 được ký kết giữa ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng được Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 003708 ngày 04 tháng 03 năm 2017. Chi nhánh Văn phòng đất đai Quận 2 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thế chấp ngày 06 tháng 3 năm 2017.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0011/NHNT/TD4/18 ngày 03 tháng 01 năm 2018 được ký kết giữa ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng được Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 000120, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 01 năm 2018. Chi nhánh Văn phòng đất đai Quận 2 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thế chấp bổ sung ngày 05 tháng 01 năm 2018.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số: 0477/VCBTDN/KHDN/23/HĐBĐ ngày 25 tháng 09 năm 2023 được ký kết giữa ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng được Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng số 006749, quyền số 09/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25 tháng 09 năm 2023. Chi nhánh đăng ký văn phòng đất đai thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận thế chấp bổ sung ngày 26 tháng 09 năm 2023.

Hồ sơ pháp lý tài sản bảo đảm bao gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DI 969574, số vào sổ cấp GCN CN09706 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức cấp ngày 24 tháng 07 năm 2023 (thay thế Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BS 694714, số vào sổ cấp GCN CT 35555 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 7 năm 2014).

- Quyền sử dụng 396,4 m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 613, tờ bản đồ số 48 và 603,6 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 614 tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0690/NHNT/TD4/18 ngày 03 tháng 08 năm 2018 được ký kết giữa ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Ngọc Yến công chứng số 0012449, quyền số 02/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03 tháng 08 năm 2018. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 9 (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức) chứng nhận thế chấp ngày 29 tháng 11 năm 2018.

Hồ sơ pháp lý tài sản bảo đảm gồm: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BY 432091, số vào sổ cấp GCN CH 02616 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty F đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ vay và tiền lãi theo thỏa thuận. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Công ty cổ phần S thực hiện trả toàn bộ số tiền nợ gốc, lãi đối với dư nợ gốc trong hạn và lãi phạt chậm trả gốc đến ngày 04 tháng 4 năm 2023 là 12.341.529.162 đồng trong đó:

- + Nợ gốc: 12.168.383.942 đồng;
- + Lãi đối với dư nợ gốc trong hạn: 195.868.861 đồng;
- + Lãi đối với dư nợ gốc quá hạn: 1.667.426.455 đồng

- Công ty F thanh toán toàn bộ số nợ ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và tất cả khoản lãi phát sinh và phí (nếu có) từ ngày 04 tháng 4 năm 2023 đến khi Công ty thanh toán hết nợ cho Ngân hàng. Sau thời điểm này, nếu Công ty F không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bên thế chấp là ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T để thanh toán nợ vay, cụ thể:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ số 44 đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên tài sản cũ là quyền sử dụng 80m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị theo thửa đất số 164, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 (theo TL năm 2003), phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Quyền sử dụng 396,4m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 613, tờ bản đồ số 48 và 603,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 614 tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Tại bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 13/5/2024, bị đơn là Công ty F có ông Cao Minh S là người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Công ty F xác nhận việc ký kết và thực hiện các hợp đồng tín dụng với nội dung và điều khoản đúng như trình bày của đại diện Ngân hàng. Thời điểm hiện tại, các khoản vay tín dụng tại Ngân hàng đều đã quá hạn, Công ty F còn dư nợ chính xác theo số liệu tại yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ của Công ty F xuất phát từ hoạt động kinh doanh thua lỗ, tình hình kinh tế khó khăn do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Để giải quyết tình trạng này, Công ty đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện và đưa ra giải pháp phù hợp tháo gỡ khó khăn cho cả hai bên.

*Tại Văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án ngày 09/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T thống nhất trình bày:*

Ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T là chủ sở hữu hợp pháp của các tài sản bao gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 44 đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng

nhận số CN09706 ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 613 và 614, tờ bản đồ số 48 (địa chỉ 60/4 Đường 12, khu phố Tam Đa), phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức theo Giấy chứng nhận số CH 02616 ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Hiện tại toàn bộ tài sản này đang được ông S và bà T thế chấp để bảo đảm các khoản vay tín dụng của Công ty F tại Ngân hàng.

Nhà đất tại địa chỉ 44 đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức trước đây ông S và bà T cho cá nhân thuê để ở. Hiện tại ông bà đã kết thúc việc cho thuê và trực tiếp quản lý, sử dụng. Hiện trạng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận đã được cấp và thế chấp cho Ngân hàng.

Đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 613 và 614, tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Minh H từ tháng 6/2014. Tổng diện tích của cả hai thửa đất là 1000m<sup>2</sup>, được công nhận trong Giấy chứng nhận gồm 396,4m<sup>2</sup> đất ở và 603,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất trồng cây lâu năm có thời hạn sử dụng đến ngày 05/4/2019.

Tiếp giáp thửa đất số 613 và thửa đất số 614 có diện tích đất trống khoảng 112, m<sup>2</sup>. Phần diện tích này không được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không nằm trong tổng diện tích ông S và bà T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Minh H. Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng, diện tích đất này đã có hàng rào xây dựng bao quanh và hợp khối với thửa đất số 613 và thửa đất số 614. Ông S và bà T xác định diện tích 112,1 m<sup>2</sup> đất trống này là lỗi đi chung, không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của mình. Tại biên bản thỏa thuận ngày 29/6/2014 và biên bản làm việc ngày 24/6/2015 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), ông Võ Minh H thể hiện ý kiến đồng ý cho vợ chồng ông S, bà T sử dụng lỗi đi này. Trong Hợp đồng thế chấp ký với Ngân hàng, ông S và bà T chỉ thế chấp tổng diện tích đất 1000m<sup>2</sup> được công nhận trong giấy chứng nhận, không bao gồm diện tích đất trống 112,1m<sup>2</sup> này.

Ngày 29/6/2015, ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy phép xây dựng số 1919/GPXD cho phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ trên thửa đất số 613. Ông bà đã tiến hành xây dựng công trình và hoàn tất vào khoảng tháng 5/2016. Khối công trình này có khác biệt (tăng thêm) so với diện tích xây dựng được cho phép. Thời điểm hiện tại, toàn bộ nhà ở và công trình xây khác gắn liền với đất chưa được hoàn công, công nhận trong giấy chứng nhận. Ông S và bà T xác nhận khối công trình xây dựng này thuộc phạm vi thế chấp của hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng và cũng là tài sản thế

chấp, bảo đảm. Diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 613 và thửa đất số 614 có hiện trạng đúng với bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh và bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land ngày 24/7/2024 theo yêu cầu của Tòa án.

Hiện tại, toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên đang do ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T trực tiếp quản lý, sử dụng. Trường hợp Công ty F không trả hết nợ cho Ngân hàng, ông S và bà T đồng ý giao tài sản thế chấp để phát mãi thi hành án.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên buộc bị đơn Công ty F phải thanh toán ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tổng số nợ tính đến ngày ngày 30/9/2024 là 14.540.756.287 đồng, bao gồm: nợ gốc 12.168.383.942 đồng, nợ lãi trong hạn 195.868.861 đồng, nợ lãi quá hạn 2.176.503.484 đồng. Bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc từ ngày 01/10/2024 cho đến khi trả hết toàn bộ số nợ. Trường hợp Công ty F không trả đủ, nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Bị đơn Công ty cổ phần S vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T vắng mặt.

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

Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng người tham gia tố tụng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền của Tòa án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản với bị đơn. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

đây là quan hệ tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tranh chấp của vụ án phát sinh từ hoạt động của nguyên đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận C, Thành phố H. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo sự lựa chọn của nguyên đơn.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án. Kết quả xác minh tình trạng cư trú của Tòa án tại Công an phường An Phú, thành phố Thủ Đức thể hiện tại địa chỉ Đường B, phường A, thành phố T có vợ chồng ông bà Hồ Trí M, Huỳnh My Thùy T cùng hai người con chưa thành niên đăng ký tạm trú. Những người này cư trú tại đây dưới hình thức thuê nhà ở. Tuy nhiên, tại đơn đề ngày 24/12/2023, bà Huỳnh My Thùy T trình bày đã chấm dứt việc thuê nhà và không có liên quan đến tài sản thế chấp nên đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án. Nội dung này phù hợp với ý kiến của chủ tài sản thế chấp là ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T. Do ông Hồ Trí M và bà Huỳnh My Thùy T không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản thế chấp nên Tòa án án không đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] *Về áp dụng pháp luật nội dung giải quyết tranh chấp*: Tranh chấp của vụ án phát sinh từ quan hệ hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP N và Công ty Cổ phần S được xác lập từ năm 2017 đến năm 2023. Do đó, Tòa án áp dụng quy định pháp luật nội dung có hiệu lực vào thời điểm giao kết để giải quyết tranh chấp là Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Đối với tranh chấp về hợp đồng thế chấp tài sản, quy định pháp luật nội dung được áp dụng giải quyết là Bộ luật Dân sự năm 2015, Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và các văn bản khác hướng dẫn thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực vào thời điểm giao kết.

[4] Về yêu cầu yêu cầu thu hồi nợ tín dụng của nguyên đơn

[4.1] Theo Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ngày 03 tháng 8 năm 2018 (sửa đổi, bổ sung vào các ngày 31/01/2019, 16/9/2019, 02/12/2019, 16/10/2020, 18/3/2021, 08/9/2021, 22/9/2023); Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ngày 08 tháng 9 năm 2021 (sửa đổi, bổ sung ngày 31/8/2022) và các giấy nhận nợ từ 35 đến 47 trong khuôn khổ hợp đồng được ký kết. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn tổng số tiền 11.498.530.000 đồng, thời hạn vay 175 ngày đối với từng giấy nhận nợ và bắt đầu từ ngày giải ngân (giấy nhận nợ được giải ngân lần sau cùng có thời hạn

vay đến ngày 30/5/2023), lãi suất cho vay cố định đối với từng giấy nhận nợ (thấp nhất là 7,3%/năm, cao nhất là 9,3%/năm), lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, phương thức thanh toán: Nợ gốc trả cuối kỳ, tiền lãi trả hàng tháng, mục đích vay vốn là để phục vụ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

[4.2] Theo Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ngày 04 tháng 3 năm 2017 và Giấy nhận nợ số 1 ngày 06/3/2017, Hội đồng xét xử xác định: Bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 3.500.000.000 đồng, thời hạn vay 84 tháng, lãi suất cho vay cố định 8,5%/năm trong hai năm đầu tiên kể từ ngày giải ngân, thời gian còn lại điều chỉnh lãi suất theo kỳ hạn 03 tháng/lần và theo biên độ lãi suất huy động 24 tháng trả lãi sau + 3,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, phương thức thanh toán: Tiền lãi trả hàng tháng, nợ gốc thanh toán theo kỳ (được chia thành 84 kỳ, mỗi kỳ có thời hạn là 01 tháng); Mục đích vay vốn là để thanh toán một phần tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.3] Xét sự thỏa thuận và ký kết nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự, hợp đồng được giao kết và thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật, chức năng và nhiệm vụ của ngân hàng. Do đó các giao dịch này hợp pháp và được công nhận hiệu lực.

[4.4] Xét mức lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi, bổ sung năm 2017), Thông tư số: 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên công nhận.

[4.5] Các giấy nhận nợ từ 35 đến 47 trong khuôn khổ Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ngày 03 tháng 8 năm 2018 (sửa đổi, bổ sung vào các ngày 31/01/2019, 16/9/2019, 02/12/2019, 16/10/2020, 18/3/2021, 08/9/2021, 22/9/2023); Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ngày 08 tháng 9 năm 2021 (sửa đổi, bổ sung ngày 31/8/2022) có thời hạn vay là 175 ngày đối với từng khế ước, thời hạn trả nợ cuối cùng là ngày 30/5/2023. Thời điểm hiện tại, các khoản vay này đều đã hết hạn thanh toán, bị đơn chưa thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

[4.6] Giấy nhận nợ số 1 ngày 06/3/2017 trong khuôn khổ Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ngày 04 tháng 3 năm 2017 có thời hạn vay 84 tháng, ngày đến hạn cuối cùng là 06/3/2024. Tuy nhiên, từ tháng 3/2023 đến nay, Công ty cổ phần S không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc theo kỳ, thanh toán tiền lãi vay là vi phạm nội dung của hợp đồng tín dụng được ký kết giữa các bên. Do đó, việc Ngân hàng thương mại cổ phần N thông báo chấm dứt việc cho vay và thu hồi toàn bộ số nợ gốc trước hạn là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 10.2

của Hợp đồng và có cơ sở tại khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 21 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước.

[4.7] Tại biên bản làm việc ngày 22/3/2023, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác nhận bên vay đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và toàn bộ số dư nợ gốc còn lại của các hợp đồng tín dụng nêu trên là 12.168.530.000 đồng được chuyển sang dư nợ gốc quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn tương ứng.

[4.8] Theo bảng kê chi tiết quá trình tín dụng do nguyên đơn cung cấp, Thông báo chấm dứt hợp đồng tín dụng và thu hồi nợ thu hồi nợ trước hạn, các thông báo nhắc nợ, biên bản làm việc và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án được xác nhận của các bên đương sự, Hội đồng xét xử xác định tính đến ngày 30/9/2024, bị đơn còn nợ nguyên đơn tổng số tiền của các hợp đồng tín dụng nêu trên là 14.540.756.287 đồng, bao gồm: nợ gốc 12.168.383.942 đồng, nợ lãi trong hạn 195.868.861 đồng, nợ lãi quá hạn 2.176.503.484 đồng. Việc chậm trả nợ của bị đơn đã vi phạm nội dung thỏa thuận giữa các bên, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và trái với quy định về thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 280, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015

[5] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn:

[5.1] Theo Giấy chứng nhận số DI 969574, sổ vào sổ cấp GCN CN09706 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức (thay thế Giấy chứng nhận BS 694714, sổ vào sổ cấp GCN CT 35555 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04 tháng 7 năm 2014) và Giấy chứng nhận số BY 432091, sổ vào sổ cấp GCN CH 02616 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), thửa đất số 164, tờ bản đồ số 70 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 44 Đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức và thửa đất số 613, 614, tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T.

[5.2] Theo các hợp đồng số: 0120/NHNT/TD4 ngày 04/3/017; 0011/NHNT/TD4/18 ngày 03/01/2018; 0477/VCBTDN/KHDN/23/HĐBĐ ngày 25/9/2023 và 0690/NHNT/TD4/18 ngày 03/8/2018 được ký kết giữa ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng TMCP N, toàn bộ các tài sản nêu trên được ông S và bà T thế chấp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần S phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ngày 03/8/2018, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ngày 08/9/2021 và Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ngày 04/3/2017.

[5.3] Hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa các bên tuân thủ đúng theo quy định tại các điều 293, 295, 298, 317, 318, 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định tại Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 và Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 nên được công nhận hiệu lực. Theo thông tin được cung cấp tại Văn bản số 6395/CNTPTĐ ngày 23/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, các tài sản nêu trên hiện tại chưa được giải chấp. Căn cứ kết quả xác minh cư trú của Tòa án, các tài sản này hiện tại đều do ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T trực tiếp quản lý, sử dụng.

[5.4] Đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 44 Đường 34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/11/2023 của Tòa án thể hiện hiện trạng tài sản này không thay đổi so với mô tả trong Giấy chứng nhận và so với thời điểm thế chấp.

[5.5] Đối với hiện trạng các thửa đất số 613 và 614, tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2023 của Tòa án và bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Do đạc Địa ốc Xây dựng Dịch vụ nhà đất Kiến Điền Land lập cùng ngày 24/7/2024 (Trung T đo đạc bản đồ Thành phố Hồ Chí Minh kiểm tra nội nghiệp ngày 30/7/2024) thể hiện có khác biệt so với được mô tả trong Giấy chứng nhận số BY 432091, số vào sổ cấp GCN CH 02616 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức).

[5.6] Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh thể hiện thửa đất số 613 và thửa đất số 614 có tổng diện tích được ghi nhận trong thực tế là 1.112,1 m<sup>2</sup>, tăng thêm 112,1 m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận. Quá trình giải quyết vụ án, ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T trình bày phần diện tích tăng thêm này là lỗi đi chung, không thuộc quyền sử dụng của ông bà, không được công nhận, ông bà cũng đồng thời không thể chấp phần diện tích đất này cho Ngân hàng. Nội dung trình bày này của đương sự phù hợp Giấy chứng nhận số BY 432091, số vào sổ cấp GCN CH 02616 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 và Hợp đồng thế chấp số 0690/NHNT/TD4/18 ngày 03/8/2018. Do đó, Hội đồng xét xử xác định phần diện tích tăng thêm 112,1 m<sup>2</sup> được mô tả trong bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 24/7/2024 không thuộc phạm vi tài sản thế chấp và không phải đối tượng phát mãi để thu hồi nợ tín dụng.

[5.7] Bản vẽ sơ đồ nhà đất thể hiện tại địa chỉ số 60/4 Đường số 12, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức có khối công trình xây dựng (nhà ở 02 tầng), kết cấu: tường gạch, cột BTCT, sàn giả BTCT, mái tôn + 3D. Diện tích công trình xây dựng là 508.6m<sup>2</sup> (tổng diện tích sàn 574.2m<sup>2</sup> bao

trùm thửa đất số 613 và một phần thửa đất số 614. Tại văn bản đề ngày 09/9/2024, ông Cao Minh S và bà Dương Thị Minh T xác nhận toàn bộ công trình này do ông bà xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 1919/GPXD ngày 29/6/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Hiện tại, tài sản này chưa hoàn công, chưa được Nhà nước công nhận quyền sở hữu trong giấy chứng nhận. Ông S và bà T hiện đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản này và đồng ý phát mãi để thi hành án trong trường hợp Công ty cổ phần S không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần N.

[5.8] Tại khoản (ii) Điều 2 Hợp đồng thế chấp số 0690/NHNT/TD4/18 ngày 03/8/2018, ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T và Ngân hàng TMCP N – Chi nhánh Tân Định thỏa thuận tài sản bảo đảm gồm: *“tất cả các tài sản gắn liền với thửa đất và/hoặc quyền sử dụng đất của bên thế chấp”*.

[5.9] Khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về xử lý thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

[5.10] Mục 3 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm quy định: *“Trong trường hợp chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản gắn liền với đất được xử lý đồng thời với quyền sử dụng đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*.

[5.11] Thửa đất số 614, tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 05/4/2019, hiện tại chưa đăng ký gia hạn.

[5.12] Hợp đồng thế chấp số 0690/NHNT/TD4/18 được ký kết ngày 03/8/2018, thời điểm này quyền sử dụng đất đối với thửa số 614 vẫn còn thời hạn sử dụng, tuy nhiên khi giải quyết tranh chấp thì hết hạn sử dụng ghi trên giấy chứng nhận. Căn cứ Giải đáp trực tuyến ngày 24/4/2023 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án nhân dân Quận 3 đã có văn bản đề nghị cung cấp thông tin gia hạn quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức trả lời: *“Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất; xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013”*. Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng để bảo đảm cho các khoản nợ của bị đơn, ông S, bà T là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đã thế

chấp cho nguyên đơn, giao dịch này đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, việc gia hạn sử dụng đất không chỉ là quyền mà còn là nghĩa vụ của ông S, bà T, hơn nữa tài sản là quyền sử dụng đất vẫn đang được ông S và T sử dụng, không thuộc các trường hợp thu hồi đất nên trách nhiệm của ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T phải thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất. Trong trường hợp sau 30 ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T không thực hiện thì nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan chức năng thực hiện thủ tục liên quan đến việc gia hạn sử dụng đất nhằm bảo đảm tính pháp lý của thửa đất sử dụng làm tài sản thế chấp. Chi phí thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T phải chịu.

[5.13] Từ những căn cứ và nhận định nêu trên, do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ vào thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp nêu trên và quy định tại các điều 299, 303, khoản 7 Điều 323, khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng, yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

[6.1] Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí lập bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh, bản vẽ sơ đồ nhà đất.

[6.2] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm (14.540.756.287 đồng – 4.000.000.000 đồng)  $\times$  0,1% + 112.000.000 đồng = 122.540.756 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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,

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các điều 91 và 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 299, khoản 1 Điều 124 và các điều 133, 280, 299, 303, 317, 318, 323, 355, 463, 466 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP; Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ; Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014; Điều 26 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N.
2. Công ty cổ phần S có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N tổng số tiền còn nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ngày 03/8/2018 (sửa đổi, bổ sung vào các ngày 31/01/2019, 16/9/2019, 02/12/2019, 16/10/2020, 18/3/2021, 08/9/2021, 22/9/2023); Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ngày 08/9/202 (sửa đổi, bổ sung ngày 31/8/2022 theo các khế ước từ 35 đến 47 trong khuôn khổ của hợp đồng) và Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ngày 04 tháng 3 năm 2017, bao gồm nợ gốc, lãi và lãi quá hạn là 14.540.756.287 (Mười bốn tỷ năm trăm bốn mươi triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn hai trăm tám mươi bảy) đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.
3. Kể từ ngày 01/10/2024, Công ty cổ phần S còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ngày 03/8/2018 (sửa đổi, bổ sung vào các ngày 31/01/2019, 16/9/2019, 02/12/2019, 16/10/2020, 18/3/2021, 08/9/2021, 22/9/2023); Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ngày 08/9/2021 (sửa đổi, bổ sung ngày 31/8/2022) và Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ngày 04 tháng 3 năm 2017 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần N.
4. Sau khi Công ty cổ phần S trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thì Ngân hàng Thương mại cổ phần N có nghĩa vụ giải chấp và trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp tài sản.
5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty cổ phần S không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T phải thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất đối với thửa đất số 614, tờ bản đồ số 48, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức và giao toàn bộ tài sản thế chấp để phát mãi; trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T không thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất thì Ngân hàng thương mại cổ phần N có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục liên quan đến việc gia hạn sử dụng đất nhằm bảo đảm tính pháp lý của thửa đất sử dụng làm tài sản thế chấp, đồng thời có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, bao gồm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 164, tờ bản đồ số 70, địa chỉ: Số 44 Đường

34B, Khu phố 5, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, 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 DI 969574, số vào sổ cấp GCN CN09706 ngày 24/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 613 và thửa đất số 614, tờ bản đồ số 48, địa chỉ: Số 60/4 Đường số 12, khu phố Tam Đa, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, 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 BY 432091, số vào sổ cấp GCN CH 02616 ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Chi phí thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T phải chịu.

6. Ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T phải di chuyển người và tài sản ra khỏi các tài sản thế chấp nêu trên trong trường hợp phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty cổ phần S.

7. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Công ty cổ phần S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N theo Hợp đồng cấp tín dụng số 0185/TD4/18 ký kết ngày 03 tháng 8 năm 2018, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0466/KHDN/21/HMCV ký kết ngày 08 tháng 09 năm 2021 kèm theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 0466/KHDN/21/HMCV/SĐ-01 ký kết ngày 31 tháng 08 năm 2022, Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư số 0120/TD4/17CD ký kết ngày 04 tháng 3 năm 2017 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ. Trường hợp giá trị tài sản đảm bảo sau khi phát mãi nhiều hơn nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N thì ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T được quyền nhận lại số tiền chênh lệch.

8. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty cổ phần S phải chịu là 122.540.756 đồng; hoàn tạm ứng án phí cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N số tiền 60.170.765 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007949 ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

9. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

10. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần N có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần S, ông Cao Minh S, bà Dương Thị Minh T được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

11. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự

có quyền thỏa thuận 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

**Trần Đăng Tân**