

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: 125/2024/KDTM-ST

Ngày: 30/9/2024

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: Bà Lê Thị Thành Huế

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chí

2. Ông Võ Thành Viên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Duy Bảo Chính – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 50/2021/TLST-KDTM ngày 22 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 544/2024/QĐXXST- KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 546/2024/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP V; Trụ sở: Số 89 đường Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Trọng D - Chuyên viên xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 2752/UQ-PGD ngày 30/3/2024) (Có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đ; địa chỉ: Số A đường số B, khu dân cư C, Phường C, quận G, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Tr – Chức vụ: Giám đốc (Có đơn xin vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh Tr; địa chỉ: Số E đường N, Tòa nhà S, khu đô thị V, phường L, TP. Th, TP. Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Thanh Th, sinh năm 1981;
3. Ông Nguyễn Tư L, sinh năm 1950;
4. Bà Võ Thị Th, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ P, khu phố H, phường K, thị xã V, tỉnh Đ (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; lời khai của những người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của ông Đặng Trọng D trình bày:

Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đ (Sau đây viết tắt là Công ty Đ) do ông Nguyễn Thanh Tr - Chức vụ: Giám đốc có vay vốn tại Ngân hàng TMCP V (Sau đây viết tắt là Ngân hàng V) theo các hợp đồng tín dụng: Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018; Hợp cho vay từng lần số: SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018; Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018; Hợp đồng cho vay hạn mức số: SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/06/2019; Hợp đồng hạn mức số: SGN/20011 ngày 14/01/2020. Tổng số tiền vay 3.818.000.000 đồng. Ngoài ra ngày 26/01/2018, công ty Đ còn có Giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản bảo đảm được Ngân hàng phê duyệt ngày 27/01/2018, thẻ số 106-C-767652 (Sau đây viết tắt là hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 27/01/2018) với hạn mức tín dụng là 53.000.000 đồng. Dư nợ của Công ty Đ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng trên tạm tính đến ngày 30/9/2024, cụ thể như sau:

- Hợp đồng cho vay số: SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018 và khế ước nhận nợ lần 01 SME/SGN/18/0006/HDTD-01 ngày 09/01/2018. Công ty Đ vay Ngân hàng số tiền là 525.000.000 đồng. Khoản vay có biện pháp bảo đảm: Công ty Đ thế chấp xe ô tô Chevrolet biển Số AG -537.71, giấy chứng nhận số 339111 ngày 04/01/2018 do Phòng cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Đ, theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số SME/SGN/18/0006/HBTC ngày 08/01/2018 và hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0006/HDBL ngày 08/01/2018 của ông Nguyễn Thanh Tr. Thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc là 262.500.000 đồng, tiền lãi là 103.800.982 đồng. Còn nợ lại: 480.110.070 đồng, trong đó nợ gốc là 262.500.000 đồng, lãi trong hạn 541.443 đồng, lãi quá hạn 179.696.712 đồng và lãi chậm trả 37.371.915 đồng. Về hạn mức cấp tín dụng: 530.100.000 đồng, được xác định trên giá trị tài sản tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp là 589.000.000 đồng. Số tiền này được hiểu là số tiền bên Ngân hàng V đồng ý cấp tín dụng cho khách hàng trên giá trị định giá tài sản theo tỷ lệ cho vay (90%) và không áp dụng khi xử lý tài sản để thu hồi nợ.

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018; Phụ lục số 01 ngày 26/01/2018 và khế ước nhận nợ lần 1 số SME/SGN/18/0017/HDTD-01 ngày 26/01/2018. Ngân hàng cho Công ty Đ vay số tiền 500.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng bảo lãnh cùng ngày 26/01/2018 của ông Nguyễn Thanh Th và hợp đồng bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc 402.810.000 đồng, nợ lãi 159.855.689 đồng. Còn nợ lại: 268.002.201 đồng, trong đó nợ gốc 97.190.000 đồng,

lãi trong hạn 3.684.942 đồng, lãi quá hạn 137.675.359 đồng và lãi chậm trả 29.451.900 đồng.

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018; Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/4/2018; điều kiện giao dịch chung áp dụng cho khách hàng doanh nghiệp vay từng lần không có tài sản bảo đảm và khế ước nhận nợ số SME/SGN/18/0049/HDTD – 01 ngày 24/4/2018. Ngân hàng đã cho Công ty Đ vay 475.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng bảo lãnh ngày 24/4/2018 của ông Nguyễn Thanh Tr. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc 343.306.139 đồng, tiền lãi 145.156.769 đồng. Còn nợ lại: 322.265.858 đồng, trong đó nợ gốc là 131.693.861 đồng, lãi trong hạn 1.580.334 đồng, lãi quá hạn 188.323.160 đồng và lãi chậm trả 668.503 đồng;

- Hợp đồng vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019; Khế ước nhận nợ ngày 06/4/2020 và khế ước nhận nợ ngày 27/6/2020. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng bảo lãnh ngày 28/6/2019 của ông Nguyễn Thanh Tr. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng V giải ngân cho Công ty Đ khoản vay như sau:

+ Khế ước nhận nợ số SME/SGN/19/0073/HDHM-05 ngày 06/4/2020 số tiền 81.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc là 0 đồng, lãi là 3.200.586 đồng. Nợ còn lại: 180.119.906 đồng, trong đó nợ gốc 81.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.239.989 đồng, lãi quá hạn 97.358.782 đồng và lãi chậm trả là 521.135 đồng;

+ Khế ước nhận nợ số SME/SGN/19/0073/HDHM-06 ngày 27/6/2020 số tiền 937.000.000 đồng. Đã thanh toán: Nợ gốc là 0 đồng, lãi là 0 đồng. Nợ còn lại: 2.082.649.183 đồng, trong đó nợ gốc 937.000.000 đồng, lãi trong hạn 11.336.416 đồng, lãi quá hạn 1.129.548.366 đồng và lãi chậm trả là 4.764.401 đồng. Tổng dư nợ theo 02 khế ước trên là 2.262.769.089 đồng.

- **Hợp** đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày **14/01/2020** và khế ước nhận nợ lần 01 số SGN/20011-01 ngày 14/01/2020. Ngân hàng V đã cho Công ty vay 1.300.000.000 đồng. Đã thanh toán gốc: 0 đồng; trả lãi: 67.316.263 đồng. Còn dư nợ: 2.285.312.232 đồng, trong đó nợ gốc 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.608.121 đồng, lãi quá hạn 971.650.274 đồng, lãi chậm trả 4.053.837 đồng. Biện pháp bảo đảm:

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE098638, sổ vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa số 1355, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Tr và toàn bộ công trình, tài sản khác hiện hữu gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Thanh Tr ngày 14/01/2020, được đăng ký bảo đảm theo quy định pháp luật.

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, sổ vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Đ, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th và toàn bộ công trình, tài sản khác hiện hữu gắn liền với đất (theo diện tích thực tế). Theo hợp đồng thế chấp tài sản của ông L, bà Th ngày 14/01/2020, được đăng ký bảo đảm theo quy định pháp luật;

+ Hợp đồng bảo lãnh số SGN/2014 ngày 14/01/2020 của ông Nguyễn Thanh Tr;

- Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ngày 27/01/2018. Hạn mức tín dụng thẻ 53.000.000 đồng. Số tiền Công ty Đ rút sử dụng 273.525.214 đồng, đã thanh toán: 221.019.742 đồng. Dư nợ còn lại: Nợ gốc là 52.505.472 đồng, nợ lãi quá hạn 106.253.385 đồng. Tổng cộng là 158.758.857 đồng.

Nay Ngân hàng V yêu cầu Công ty Đ thanh toán toàn bộ khoản nợ tạm tính đến ngày 30/9/2024 với tổng số nợ là 5.777.218.307 đồng. Trong đó nợ gốc là 2.861.889.333 đồng, lãi trong hạn 27.991.245 đồng, lãi quá hạn 2.810.506.038 đồng, lãi chậm trả lãi trong hạn 76.831.691 đồng. Kể từ ngày 01/10/2024 yêu cầu Công ty Đ phải chịu lãi quá hạn, lãi chậm trả theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng V. Thanh toán làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất: Theo hồ sơ xem xét thẩm định của Tòa án thể hiện: Đối với quyền sử dụng đất của ông Tr hiện trạng đất ổn định, trên đất có nhà 13,6 m² (N8) và 1 nhà vệ sinh 5,4m². Phần xây dựng này không được thể hiện trong giấy chứng nhận. Đối với quyền sử dụng đất của ông L và bà Th kết quả xem xét thẩm định thể hiện hiện trạng không phù hợp với giấy chứng nhận. Diện tích còn lại của thửa đất là 150,8m², đất đô thị 150 m² và đất trồng cây lâu năm 0,8 m². Như vậy diện tích ít hơn so với giấy chứng nhận. Trên đất có 01 ngôi nhà 98m² (ký hiệu nhà N6), nhà này không thể hiện trên giấy chứng nhận. Phần diện tích thửa đất 1138 ít hơn so với giấy chứng nhận, nguyên đơn chấp nhận việc phát mại tài sản theo hiện trạng thực tế tại thời điểm thi hành án.

Đối với tài sản trên đất thế chấp, vào thời điểm Ngân hàng thẩm định giá tài sản thế chấp cho vay, tại 02 thửa đất đã hiện hữu các công trình xây dựng như trên. Tuy nhiên, các công trình chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận nên hợp đồng thế chấp tại Phòng công chứng chỉ ghi nhận tài sản thế chấp quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận. Căn cứ theo quy định pháp luật về tài sản thế chấp: *“Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng thế chấp quy định: *“Bên thế chấp cam kết và xác nhận mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp tại Điều 1 hợp đồng thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ tại Điều 2 hợp đồng thế chấp”*. Đồng thời, theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 7 của hợp đồng thế chấp, khi xử lý tài sản thế chấp bên thế chấp cam kết vô điều kiện sẽ bàn giao tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì. Do đó các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp nên thuộc tài sản thế chấp.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng V yêu cầu, trong trường hợp Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ của Công ty Đ, ông Tr và ông Th phải chịu trách nhiệm của người bảo lãnh đối với toàn bộ khoản nợ của Công ty. Nay Ngân hàng V thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu phát mại tài sản thu hồi nợ của bị đơn đối với từng hợp đồng vay vốn có ghi rõ về biện pháp bảo đảm

là thế chấp tài sản đó. Ông Tr và ông Th chỉ chịu trách nhiệm bảo lãnh theo các hợp đồng bảo lãnh mà các ông đã ký. Yêu cầu cụ thể như sau:

Trường hợp công ty Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi các khoản nợ.

- Phát mại 01 xe ô tô, nhãn hiệu CHEVROLET, số loại CRUZE, số khung RLLJF696EHH948544, số máy F16D3171850108, biển Số AG-537.71, giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số SME/SGN/18/0006/HDTG ngày 08/01/2018 để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ phát sinh từ hợp đồng cho vay số: SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018;

- Phát mại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098638, số vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số 1355, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Tr và toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà 13,6 m² (N8) và 1 nhà vệ sinh 5,4m² theo hiện trạng thực tế. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 0318 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số: SGN/20011 ngày 14/01/2020;

- Phát mại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, số vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 98 m² (ký hiệu nhà N6) theo hiện trạng thực tế. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác, số công chứng 0319 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 để thanh toán cho toàn bộ khoản nợ phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số: SGN/20011 ngày 14/01/2020;

Trường hợp xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán nợ cho Ngân hàng theo 02 hợp đồng tín dụng SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018 và hợp đồng tín dụng SGN/20011 ngày 14/01/2020, ông Nguyễn Thanh Tr phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty Đ đối với khoản nợ còn lại, theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký ngày 08/01/2018 và ngày 14/01/2020. Sau khi nghĩa vụ của Công ty Đ theo 02 hợp đồng trên được thanh toán đầy đủ Ngân hàng V trả lại bản chính giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô trên cho Công ty Đ và toàn bộ bản chính giấy tờ các bất động sản thế chấp cho ông Tr; ông L, bà Th.

Ông Nguyễn Thanh Tr phải chịu trách nhiệm bảo lãnh đối với nghĩa vụ trả nợ của bị đơn phát sinh từ các hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018; hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018 và hợp đồng vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019, theo các hợp đồng bảo lãnh cùng ngày mà ông Tr đã ký. Ông Nguyễn Thanh Th chịu trách nhiệm bảo lãnh

nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ hợp đồng tín dụng số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018, theo hợp đồng bảo lãnh cùng ngày ông Th đã ký.

Yêu cầu Công ty Đ phải chịu chi phí tố tụng 13.000.000 đồng, hoàn lại cho Ngân hàng chi phí tố tụng trên mà Ngân hàng V đã tạm nộp cho Tòa án.

Bị đơn do ông Nguyễn Thanh Tr là người đại diện theo pháp luật trình bày tại các bản khai trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ, ông có ký các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ vay vốn Ngân hàng V, ông thống nhất về khoản nợ như đơn khởi kiện của Ngân hàng V. Sau dịch bệnh doanh nghiệp đang trở lại hoạt động nhưng vẫn gặp nhiều khó khăn, vì vậy doanh nghiệp cần thêm thời gian để trả nợ và thương lượng với Ngân hàng V về phương án trả nợ, ông cũng mong muốn được hòa giải để Công ty có hướng trả dần khoản nợ, hiện tại Công ty đang gặp khó khăn nên không thể thanh toán một lúc hết toàn bộ khoản nợ. Trường hợp các bên không hòa giải được đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết. Ông xác định về khoản vay của Công ty Đ và các biện pháp bảo đảm như sau:

- Hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018 Công ty Đ vay Ngân hàng V số tiền 525.000.000 đồng để mua xe ô tô Chevrolet biển Số AG-537.71 giấy chứng nhận 339111 ngày 04/01/2018 do Phòng cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Đ và Công ty Đ thế chấp xe ô tô trên để bảo đảm cho khoản vay;

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018, Công ty Đ vay 500.000.000 đồng, khoản vay được cá nhân ông và ông Nguyễn Thanh Th bảo lãnh theo các hợp đồng bảo lãnh ông ký cùng ngày 26/01/2018. Khoản vay không tài sản bảo đảm;

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018, số tiền vay là 475.000.000 đồng, khoản vay được cá nhân ông bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh ông ký cùng ngày 24/4/2018, khoản vay không tài sản bảo đảm;

- Hợp đồng vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019, vay theo 02 khế ước nhận nợ với tổng số tiền 1.018.000.000 đồng, khoản vay do cá nhân ông bảo lãnh, theo hợp đồng bảo lãnh ông ký cùng ngày 28/6/2019, khoản vay không tài sản bảo đảm.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020, Công ty Đ vay 1.300.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp Quyền sử dụng đất thửa đất số 1355, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Thôn H, phường K, huyện V, tỉnh Đ do cá nhân ông Nguyễn Thanh Tr đứng tên chủ sở hữu và thửa đất số: 1358, tờ bản đồ 19, địa chỉ: Thôn H, phường K, huyện V, tỉnh Đ do ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th đứng tên chủ sở hữu (địa chỉ 02 thửa đất trên nay thay đổi thành khu phố H, phường K, thị xã V, tỉnh Đ). Theo các hợp đồng thế chấp thì thửa đất của ông thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ với mức vay cao nhất là 636.300.000 đồng và thửa đất của cha, mẹ ông thế chấp bảo đảm mức vay cao nhất của Công ty là 670.600.000 đồng. Khoản vay của hợp đồng này được cá nhân ông Tr bảo lãnh, theo hợp đồng bảo lãnh ngày 14/01/2020.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh Tr trình bày tại các bản khai:

Theo đơn khởi kiện trình bày về các tài sản thế chấp là đúng. Ông thế chấp là thửa đất số 1355, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, phường K, huyện V, tỉnh Đ, thuộc quyền sở hữu của ông để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ đơn theo hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020. Qua hồ sơ xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện trên đất có 1 nhà vệ sinh 5,4 m² và 1 nhà ký hiệu N8 diện tích 13,6m². Ông xác định nhà vệ sinh là đã có sẵn từ trước trên đất của cha mẹ ông khi đất chưa cấp sổ. Vào năm 2016 ông được cha mẹ tặng cho và tách ra sổ riêng theo giấy chứng nhận số GCN: CH01601 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016. Vào thời điểm cấp sổ, trên đất đã có nhà vệ sinh, do đó ông xác định nhà vệ sinh cha mẹ cũng cho ông khi tách thửa đất trên cho ông. Đối với nhà N8 diện tích 13,6 m² là do ông tự xây dựng. Các tài sản trên không có giấy phép xây dựng.

Về bảo lãnh khoản nợ của Công ty Đ thì anh trai ông là ông Nguyễn Thanh Th có bảo lãnh cho một trong những hợp đồng vay, không phải bảo lãnh toàn bộ các hợp đồng vay. Cá nhân ông ký bảo lãnh theo từng hợp đồng vay cụ thể của Công ty Đ. Do đó cá nhân ông và ông Th chỉ chịu trách nhiệm bảo lãnh trong theo từng hợp đồng bảo lãnh đã ký. Đối với thửa đất ông thế chấp hiện không cho ai ở, thửa đất thế chấp do cha mẹ của ông là ông L và bà Th đứng tên hiện chỉ có cha mẹ ông ở đó. Ông đề nghị Tòa căn cứ pháp luật giải quyết.

- Ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th trình bày tại bản khai và tại biên bản lấy lời khai:

Trước đây vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã Hoài Hảo huyện Hoàn Nhơn, tỉnh Bình Định để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ. Nay ngân hàng V khởi kiện Công ty Đ, ông bà mong muốn Công ty Đ và ngân hàng tự thương lượng giải quyết với nhau, Tòa án hòa giải để có phương án cho Công ty Đ trả nợ cho Ngân hàng V mà không phải phát mại tài sản của vợ chồng ông bà, vì ông bà tuổi cao sức yếu, đau ốm liên tục và chỉ có duy nhất một nơi ở là tài sản đang thế chấp trên. Ông bà có nhận được thông báo kết quả công khai chứng cứ của Tòa án, sau khi xem lại hồ sơ vay vốn của Công ty Đ. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/01/2020, ông bà xác nhận có ký hợp đồng thế chấp trên để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ đối với hợp đồng vay số SGN/20011 ngày 14/01/2020. Theo hợp đồng thế chấp thì giá trị tài sản thế chấp trên là 958.000.000 đồng, bên Ngân hàng cấp hạn mức cao nhất cho Công ty Đ vay là 670.600.000 đồng. Như vậy, ông bà xác định chỉ bảo đảm cho khoản vay cao nhất của Công ty Đ với số tiền cao nhất là 670.600.000 đồng. Ngoài ra tài sản trên của ông bà không dùng để bảo đảm cho bất kỳ khoản vay nào khác của công ty Đ.

Về tài sản được xây dựng trên đất. Trên thửa đất số 1355 có 01 nhà vệ sinh với diện tích 5,4 m² do ông bà xây dựng năm 1990. Năm 2016 ông bà đã tặng thửa đất trên cho con là Nguyễn Thanh Tr và thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, khi tặng cho đất, đồng thời ông bà tặng cho nhà vệ sinh có diện tích 5,4 m² trên, nên nhà vệ sinh thuộc quyền sở hữu của Nguyễn Thanh Tr, vợ chồng ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần nhà

vệ sinh này, đối với 01 nhà N8 diện tích 13,6 m² là do Nguyễn Thanh Tr xây dựng khoảng năm 2017, những tài sản trên đất không có giấy phép xây dựng.

Trên thửa đất 1358 của ông bà có 01 nhà diện tích 98.0 m² là do ông bà xây dựng năm 2012 và thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông bà, hiện nay ông bà đang sử dụng. Các tài sản trên khi ông bà tiến hành xây dựng, chính quyền không cản trở gì vì chưa có quy định bắt buộc phải có giấy phép xây dựng. Trường hợp các bên không Th lượng được, ông bà cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật và phán quyết của Tòa án. Ông bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Thanh Th trình bày tại bản khai:

Trước đây ông có tham gia thành viên góp vốn tại Công ty Đ và có ký hợp đồng bảo lãnh cho 01 khoản vay của Công ty Đ (khoản vay tín chấp). Từ thời điểm 06/4/2018 ông đã bán phần vốn góp cho ông Nguyễn Thanh Tr (Công ty Đ). Vì vậy, quyền và nghĩa vụ của ông với tư cách thành viên góp vốn để ký các hợp đồng bảo lãnh cũng như các khoản vay mới của Công ty Đ sau ngày 06/4/2018 ông không có trách nhiệm liên quan. Ông mong muốn Công ty Đ và Ngân hàng V tự thương lượng giải quyết với nhau. Ông không bảo lãnh cho toàn bộ khoản vay của Công ty Đ vì ông không liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Tòa tham các buổi hòa giải, bị đơn và những người có trình bày bản khai, xin vắng mặt tại buổi công kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai, chứng cứ, hòa giải và xin vắng mặt tại phiên Tòa xét xử. Tòa án vẫn tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 24/4/2024 và gửi cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông báo kết quả các phiên họp (Đính kèm theo thông báo là các tài liệu, chứng cứ được công bố tại phiên họp, trừ hồ sơ pháp lý liên quan đến hoạt động của Ngân hàng). Do bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Ông Đặng Trọng D có mặt;

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt.

Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G phát biểu ý kiến:

* Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đảm bảo thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và

các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về việc xét xử vụ việc.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70 và Điều 71; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70; Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về việc giải quyết vụ án: Đối với yêu cầu của nguyên đơn đối với khoản nợ vay của các hợp đồng tín dụng, cụ thể:

- Đối với các hợp đồng tín dụng: Về hình thức và nội dung các hợp đồng trên phù hợp với quy định của pháp luật. Về thỏa thuận lãi suất, lãi phạt và các loại phí trong các hợp đồng tín dụng phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Căn cứ sao kê tính lãi tính đến ngày 30/9/2024 Công ty Đ còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền là 5.777.218.307 đồng. Cụ thể:

- Hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018; Khế ước nhận nợ ngày 09/01/2018. Nội dung hợp đồng thỏa thuận Ngân hàng cho Công ty Đ vay vốn hạn mức cho vay 530.100.000 đồng. Theo khế ước nhận nợ ngày thực vay là 525.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc là 262.500.000 đồng, tiền lãi là 103.800.982 đồng. Còn nợ lại: Nợ gốc là 262.500.000 đồng, lãi trong hạn 541.443 đồng, lãi quá hạn 179.696.712 đồng và lãi chậm trả 37.371.915 đồng. Tổng dư nợ: 480.110.070 đồng;

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018. Ngân hàng cho Công ty Đ vay số tiền 500.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc 402.810.000 đồng, nợ lãi 159.855.689 đồng. Còn nợ lại: Nợ gốc 97.190.000 đồng; lãi trong hạn 3.684.942 đồng, lãi quá hạn 137.675.359 đồng và lãi chậm trả 29.451.900 đồng. Tổng dư nợ: 268.002.201 đồng;

- Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018. Ngân hàng đã cho Công ty Đ vay 475.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán: Nợ gốc 343.306.139 đồng, tiền lãi 145.156.769 đồng. Còn nợ lại: Nợ gốc là 131.693.861 đồng, lãi trong hạn 1.580.334 đồng, lãi quá hạn 188.323.160 đồng và lãi chậm trả 668.503 đồng. Tổng dư nợ: 322.265.858 đồng;

- Hợp đồng vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019; Khế ước nhận nợ ngày 06/4/2020; Khế ước nhận nợ ngày 27/6/2020. Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty Đ vay tổng số tiền là 1.018.000.000 đồng, theo các khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ ngày 06/4/2020 số tiền 81.000.000 đồng. Công ty Đ đã thanh toán lãi là 3.200.586 đồng. Nợ còn lại: 180.119.906 đồng, trong đó nợ gốc 81.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.239.989 đồng, lãi quá hạn 97.358.782 đồng và lãi chậm trả là 521.135 đồng;

+ Khế ước nhận nợ ngày 27/6/2020 số tiền 937.000.000 đồng. Chưa thanh toán. Nợ còn lại: 2.082.649.183 đồng, trong đó nợ gốc 937.000.000 đồng, lãi trong hạn 11.336.416

đồng, lãi quá hạn 1.129.548.366 đồng và lãi chậm trả là 4.764.401 đồng. Tổng dư nợ theo 02 khế ước trên là 2.262.769.089 đồng;

- Hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020; Khế ước nhận nợ lần 01 ngày 14/01/2020. Ngân hàng V đã cho Công ty Đ vay 1.300.000.000 đồng. Đã thanh toán gốc: 0 đồng, trả lãi: 67.316.263 đồng. Còn dư nợ: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.608.121 đồng, lãi quá hạn 971.650.274 đồng, lãi chậm thanh toán 4.053.837 đồng. Tổng dư nợ: 2.285.312.232 đồng.

- Hợp đồng thế tín dụng ngày 27/01/2018: Tổng dư nợ là 158.758.857 đồng. Trong đó nợ gốc là 52.505.472 đồng và nợ lãi là 106.253.385 đồng.

Về Biện pháp bảo đảm: Các hợp đồng thế chấp và các hợp đồng bảo lãnh được ký kết nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật.

Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi yêu cầu khởi kiện nên chấp nhận.

Căn cứ Điều 5, Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, nên bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn toàn bộ chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã tạm nộp. Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng V có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Đ thanh toán tổng khoản nợ gốc và tiền lãi và lãi phạt do chậm thanh toán tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 5.777.218.307 đồng, phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng mà Công ty Đ đã ký. Yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ và yêu cầu trách nhiệm của người bảo lãnh đối với các khoản nợ của bị đơn. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Căn cứ khoản 1 Điều 30 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận G; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ vướng mặt tại phiên tòa, có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Về yêu cầu sửa đổi bổ sung cũng như thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện và phù hợp với hồ sơ khởi kiện và quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với toàn bộ khoản nợ vay và tiền lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng mà Công ty Đ đã ký với Ngân hàng V, tạm tính đến ngày 30/9/2024 là 5.777.218.307 đồng. Các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ký kết giữa công ty Đ và Ngân hàng V, hình thức của các hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Xét nội dung thỏa thuận của các bên tại các hợp đồng tín dụng nêu trên về khoản nợ vay, lãi suất và trách nhiệm trả nợ phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Về lãi suất các bên thỏa thuận phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động Ngân hàng của các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT/NHNN ngày 30/12/2016 và phù hợp với quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bị đơn thừa nhận về các khoản nợ mà Ngân hàng đã yêu cầu theo nội dung đơn khởi kiện. Xét khoản vay, số tiền đã thanh toán và khoản nợ chưa thanh toán theo từng hợp đồng tín dụng như sau:

[2.1.1] Hợp đồng cho vay SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018; khế ước nhận nợ ngày 09/01/2018; bảng kê tính lãi, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, đối chiếu với các văn bản và các tài liệu khác của Ngân hàng V, theo nội dung hợp đồng tín dụng thì hạn mức thỏa thuận Ngân hàng cho Công ty Đ vay là 530.100.000 đồng, thực tế vay theo khế ước nhận nợ ngày 09/01/2018 là 525.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng, tính từ ngày 09/01/2018 đến ngày 09/01/2023, mục đích vay vốn thanh toán một phần tiền mua xe ô tô Chevrolet Cruze LT 2017. Lãi suất trong hạn 8,8%/năm, lãi suất áp dụng cố định trong vòng 12 tháng. Ngày điều chỉnh đầu tiên 09/01/2019, lãi suất thay đổi 1 tháng 1 lần. Các kỳ trả nợ gốc và lãi định kỳ 1 tháng 1 lần vào ngày 25, kỳ trả gốc và lãi đầu tiên là vào ngày 25/01/2018. Trả gốc tổng cộng gồm 60 kỳ, số nợ gốc mỗi kỳ phải trả là 8.750.000 đồng. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Công ty Đ thế chấp 01 xe ô tô con nhãn hiệu CHEVROLET số loại CURUZE, biển Số AG-537.71, giấy đăng ký xe do Phòng CSGT Công an TP. Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Đ đứng tên chủ sở hữu, ngày đăng ký 04/01/2018, theo hợp đồng thế chấp số SME/SGN/18/0006/HDTC ngày 08/01/2018, được đăng ký biện pháp bảo đảm cùng ngày và hợp đồng bảo lãnh ngày 08/01/2018 của ông Nguyễn Thanh Tr.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã thanh toán cho Ngân hàng V nợ gốc là 262.500.000 đồng; lãi là 103.800.982 đồng. Từ ngày 25/7/2020 Ngân hàng V đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng. Do đó, Ngân hàng V xác định khoản nợ của Công ty Đ tính đến ngày 30/9/2024 với khoản dư nợ gốc là 262.500.000 đồng, lãi trong hạn 541.443 đồng, lãi quá hạn 179.696.712 đồng và lãi chậm trả 37.371.915 đồng. Tổng dư nợ: 480.110.070 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[2.1.2] Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018; phụ lục hợp đồng

số 01 ngày 26/01/2018; bản điều kiện giao dịch chung; khế ước nhận nợ lần 01 ngày 26/01/2018; bảng kê tính lãi, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, đối chiếu với các văn bản và các tài liệu khác của Ngân hàng V, theo nội dung hợp đồng thì hạn mức Ngân hàng V cho Công ty Đ vay là 500.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại nhựa đường. Thời hạn vay 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 26/01/2018 đến ngày 26/01/2021. Lãi suất trong hạn vào thời điểm giải ngân là 21,3%/năm, lãi suất trong hạn cố định trong vòng 01 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 26/02/2018. Trả gốc và lãi 01 tháng/01 lần vào ngày 25, kỳ trả gốc đầu tiên 25/02/2018. Trả gốc trong 36 kỳ, mỗi kỳ trả 13.890.000 đồng, riêng kỳ cuối trả 13.850.000 đồng. Biện pháp bảo đảm: Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr và ông Nguyễn Thanh Th theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0017/HDBL ngày 26/01/2018 và số SME/SGN/17/0017/HDBL-02 ngày 26/01/2018.

Đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp, thể hiện quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã thanh toán nợ gốc là 402.810.000 đồng, nợ lãi là 159.855.689 đồng. Từ ngày 25/7/2020 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng. Như vậy, Ngân hàng xác nhận tính đến ngày 30/9/2024 Công ty Đ còn dư nợ gốc là 97.190.000 đồng, lãi trong hạn 3.684.942 đồng, lãi quá hạn 137.675.359 đồng và lãi chậm trả 29.451.900 đồng. Tổng dư nợ: 268.002.201 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[2.1.3] Hợp đồng cho vay từng lần SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 24/4/2018; phụ lục hợp đồng số 01 ngày 24/4/2018; bản điều kiện giao dịch chung; khế ước nhận nợ lần 01 ngày 24/4/2018; bảng kê tính lãi, lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, bị đơn và các văn bản và các tài liệu khác của Ngân hàng cho thấy, nội dung hợp đồng thỏa thuận hạn mức Ngân hàng V cho Công ty Đ vay là 475.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh bán buôn nhựa đường và các sản phẩm khác trong lĩnh vực nhựa đường. Thời hạn vay 36 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày Ngân hàng V giải ngân. Lãi suất trong hạn vào thời điểm giải ngân là 20.8%/năm, lãi suất trong hạn cố định trong vòng 01 tháng, lãi suất điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 24/5/2018. Trả gốc và lãi 01 tháng /01 lần vào ngày 10, kỳ trả gốc đầu tiên 10/5/2018. Số tiền nợ gốc bên vay trả tổng cộng 36 kỳ, mỗi kỳ là 13.200.000 đồng, riêng kỳ cuối cùng trả 13.000.000 đồng. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr, theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0049/HDBL ngày 24/4/2018.

Thực hiện hợp đồng Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty Đ theo khế ước nhận nợ lần 01/số: SMS/SGN/18/0049/HDTD-01 ngày 24/4/2018 là 475.000.000 đồng. Sau khi vay Công ty Đ đã thanh toán nợ gốc 343.306.139 đồng, tiền lãi 145.156.769 đồng. Từ ngày 10/7/2020 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng. Như vậy, Ngân hàng V xác định khoản nợ của Công ty Đ tính đến ngày 30/9/2024 còn dư nợ gốc là 131.693.861 đồng, lãi trong hạn

1.580.334 đồng, lãi quá hạn 188.323.160 đồng và lãi chậm trả 668.503 đồng. Tổng dư nợ: 322.265.858 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[2.1.4] Hợp đồng cho vay hạn mức SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng cho vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019; các khế ước nhận nợ lần 05 ngày 06/4/2020 và lần 6 ngày 27/6/2020; bảng kê tính lãi, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các văn bản và các tài liệu khác của Ngân hàng cho thấy, theo nội dung hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận hạn mức Ngân hàng V cho Công ty Đ vay là 1.500.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại nhựa đường. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng, tính từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0049/HDBL ngày 28/6/2019.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên, Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty Đ tổng khoản vay là 1.018.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ lần 5 số SME/SGN/19/0073/HDHM-05 ngày 06/4/2020: Ngân hàng V đã giải ngân cho Công ty Đ đủ số tiền 81.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 06/4/2019 đến ngày 06/10/2020. Lãi suất trong hạn vào thời điểm giải ngân là 19.2%/năm, lãi suất trong hạn cố định trong vòng 01 tháng, lãi suất điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 06/5/2020. Trả gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay, trả lãi 01 tháng/01 lần vào ngày 20, kỳ trả nợ lãi đầu vào ngày 20/4/2020. Sau khi vay Công ty Đ chưa thanh toán nợ gốc, đã thanh toán lãi là 3.200.586 đồng. Vì vậy, đủ cơ sở để xác định khoản dư nợ gốc còn lại là 81.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.239.989 đồng, lãi quá hạn 97.358.782 đồng và lãi chậm trả là 521.135 đồng. Tổng dư nợ: 180.119.906 đồng.

+ Khế ước nhận nợ lần 06 số SME/SGN/19/0073/HDHM-06 ngày 27/6/2020: Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ số tiền 937.000.000 đồng. Thời hạn vay 06 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 27/6/2020 đến ngày 27/12/2020. Lãi suất trong hạn vào thời điểm giải ngân là 19.2%/năm, lãi suất trong hạn cố định trong vòng 01 tháng, lãi suất điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 27/7/2020. Trả gốc một lần khi kết thúc thời hạn vay, trả lãi 01 tháng/01 lần vào ngày 20, kỳ trả nợ lãi đầu vào ngày 20/7/2020. Sau khi vay Công ty Đ chưa thanh toán được khoản nợ gốc và lãi nào. Ngân hàng chuyển nợ quá hạn 20/7/2020. Tính đến ngày 30/9/2024 dư nợ gốc là 937.000.000 đồng, lãi trong hạn 11.336.416 đồng, lãi quá hạn 1.129.548.366 đồng và lãi chậm trả là 4.764.401 đồng. Tổng dư nợ: 2.082.649.183 đồng.

Như vậy, Ngân hàng V xác định tổng khoản nợ của Công ty Đ phát sinh theo các khế ước nhận nợ trên tính đến ngày 30/9/2024 là: 2.262.769.089 đồng. Trong đó nợ gốc 1.018.000.000 đồng, lãi trong hạn 12.576.405 đồng, lãi quá hạn 1.226.907.148 đồng và lãi chậm thanh toán 5.285.536 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.1.5] Hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện do nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng cho vay từng lần số SGN/20011 ngày 14/01/2020; khế ước nhận nợ lần 01/số SGN/20011-01 ngày 14/01/2020; bảng kê tính lãi, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các văn bản và các

tài liệu khác của Ngân hàng. Theo nội dung hợp đồng tín dụng, hai bên thỏa thuận hạn mức Ngân hàng V cho Công ty Đ vay là 1.300.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại nhựa đường. Thời hạn vay 06 tháng, tính từ ngày tiếp theo ngày 14/01/2020 đến ngày 14/7/2020. Lãi suất trong hạn vào thời điểm giải ngân là 12%/năm, lãi suất trong hạn cố định trong vòng 01 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất điều chỉnh định kỳ 01 tháng/01 lần. Ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là 14/02/2020. Trả gốc một lần khi kết thúc kỳ hạn vay. Trả lãi vào ngày 20, kỳ trả lãi đầu tiên 20/02/2020. Biện pháp bảo đảm tiền vay: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thanh Tr; ông Nguyễn Tư L và bà Nguyễn Thị Th, theo các hợp đồng thế chấp ngày 14/01/2020. Bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr theo hợp đồng bảo lãnh số SGN/2014 ngày 14/01/2020.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng V đã giải ngân đủ số tiền 1.300.000.000 đồng cho Công ty Đ theo khế ước nhận nợ lần 01 số: SGN/20011- 01 ngày 14/01/2020. Sau khi vay Công ty Đ chưa thanh toán nợ gốc, đã thanh toán nợ lãi 67.316.263 đồng. Từ ngày 25/7/2020 Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo quy định tại hợp đồng tín dụng. Như vậy, Ngân hàng V xác định khoản nợ của Công ty Đ tính đến ngày 30/9/2024 còn dư nợ gốc 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.608.121 đồng, lãi quá hạn 971.650.274 đồng, lãi chậm thanh toán 4.053.837 đồng. Tổng dư nợ: 2.285.312.232 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[2.1.6] Hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng (gồm giấy đề nghị kèm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng quốc tế không có tài sản đảm bảo ngày 27/01/2018; bản điều kiện giao dịch chung phát hành sử dụng thẻ tín dụng áp dụng ngày 01/01/2018) giữa Công ty Đ và Ngân hàng V. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, hạn mức tín dụng thẻ là 53.000.000 đồng. Thời hạn, hạn mức tín dụng thẻ đề nghị là 60 tháng. Mục đích bổ sung vốn lưu động cho hoạt động của Công ty Đ. Lãi suất trong hạn 32%/năm, lãi quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã sử dụng số tiền 273.525.214 đồng, đã thanh toán là 221.019.742 đồng. Như vậy, tính đến ngày 30/9/2024 Công ty Đ còn nợ là 158.758.857 đồng, trong đó nợ gốc là 52.505.472 đồng và nợ lãi 106.253.385 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng V yêu cầu thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng sử dụng thẻ tín dụng ở trên tính đến ngày 30/9/2024 với tổng số nợ là 5.777.218.307 đồng. Trong đó nợ gốc 2.809.383.861 đồng, lãi trong hạn: 27.991.245 đồng, lãi quá hạn: 2.704.252.653 đồng, lãi chậm trả: 76.831.691 đồng. Nợ thẻ tín dụng: Nợ gốc: 52.505.472 đồng và nợ lãi quá hạn: 106.253.385 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kể từ ngày 01/10/2024 Công ty Đ phải tiếp tục thanh toán tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng; tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả dứt khoản nợ gốc này. 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 khách hàng vay phải tiếp tục 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.

[2.2] Về thời hạn và phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu thanh toán nợ làm một lần. Bị đơn xin được trả dần khoản nợ. Xét thấy, đề nghị của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã gây thiệt hại cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và tiền lãi phát sinh nêu trên làm một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

[3.1] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, yêu cầu được phát mại toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ của bị đơn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký. Trong quá trình giải quyết vụ kiện nguyên đơn có nộp đơn ngày 20/10/2022 xin rút lại yêu cầu phát mại xe ô tô, thay đổi yêu cầu khởi kiện thay thế là duy trì hiệu lực hợp đồng thế chấp xe ô tô số SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018. Vào ngày 20/3/2024 nguyên đơn nộp đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, xin rút yêu cầu duy trì hiệu lực của hợp đồng thế chấp trên và bổ sung yêu cầu phát mại tài sản thế chấp xe ô tô để thu hồi nợ của bị đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện. Chỉ yêu cầu phát mại xe ô tô thu hồi khoản nợ vay của hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018; Phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Tr và ông L, bà Th để thu hồi khoản nợ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng tín dụng số SGN/20011 ngày 14/01/2020. Xét thấy việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện, phù hợp với Điều 5, Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện như trên.

[3.2] Xét yêu cầu phát mại đối với tài sản thế chấp là 01 xe ô tô, hiệu CHEVROLET, số loại CRUZE, số khung RLLJF696EHH948544, số máy F16D3171850108, biển Số AG-537.71 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 cho chủ sở hữu là Công ty Đ. Theo hợp đồng thế chấp xe ô tô số SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018. Công ty Đ đã thế chấp xe ô tô trên để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Đ theo hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018. Xét thấy, hợp đồng thế chấp tài sản các bên ký kết được đăng ký biện pháp bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp. Tòa án có văn bản thông báo đến bị đơn về buổi xem xét thẩm định tài sản thế chấp và yêu cầu bị đơn đưa tài sản thế chấp đến địa chỉ của bị đơn để Tòa án tiến hành xem xét thẩm định. Tuy nhiên, tại buổi xem xét thẩm định vắng mặt bị đơn nên không xem xét, thẩm định được đối với tài sản thế chấp.

Theo nội dung hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018, tại Điều 3 biện pháp bảo đảm tiền vay hai bên có thỏa thuận, để bảo đảm cho việc thực

hiện các nghĩa vụ của khách hàng theo hợp đồng vay trên các bên áp dụng biện pháp bảo đảm thế chấp xe ô tô trên. Tại hợp đồng thế chấp SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018 các bên xác định giá trị tài sản thế chấp là 589.000.000 đồng, bên Ngân hàng đồng ý cấp mức tín dụng cao nhất là 530.100.000 đồng, nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018. Bị đơn cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng thế chấp xe ô tô để bảo đảm cho khoản vay phát sinh từ hợp đồng vay vốn SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018 của bị đơn. Do đó, đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng V, nếu trong trường hợp Công ty Đ không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018, tính đến ngày 30/9/2024 tổng dư nợ là 480.110.070 đồng và nợ lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2024 của hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng V được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là xe 01 xe ô tô, nhãn hiệu CHEVROLET, số loại CRUZE, số khung RLLJF696EHH948544, số máy F16D3171850108, biển Số AG-537.71 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 cho chủ sở hữu là Công ty Đ, theo hợp đồng thế chấp số SME/SGN/18/0006/HDTTC ngày 08/01/2018 để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn thì sau khi thanh toán và trừ các chi phí cho việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền còn lại nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn. Ngay sau khi toàn bộ khoản nợ của bị đơn phát sinh của hợp đồng tín dụng trên được thanh toán xong thì nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng CSGT Công an TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 cho chủ sở hữu là Công ty Đ.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mại tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Thanh Tr, ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th. Tại Điều 4 của hợp đồng tín dụng số SGN/20011 ngày 14/01/2020 quy định về biện pháp bảo đảm, hai bên có thỏa thuận để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên vay, biện pháp bảo đảm: Thế chấp bằng toàn bộ Quyền sử dụng đất có diện tích 175,5m² tọa lạc tại thửa đất số 1355 tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Đ, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Tr và thế chấp bằng toàn bộ Quyền sử dụng đất có diện tích 151,7m² tọa lạc tại thửa đất số: 1358 tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Đ, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th. Việc thế chấp các bên có lập hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0318 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020 và sổ công chứng 0319 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020. Các hợp đồng thế chấp được công chứng đăng ký bảo đảm đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Bên thế chấp cũng thừa nhận có ký các hợp đồng thế chấp ngày 14/01/ 2020 để bảo đảm cho khoản vay của hợp đồng tín dụng số SGN/20011 ngày 14/01/2020 là phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[3.3.1] Về tài sản thế chấp:

- Thừa đất số 1355 tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình, theo giấy chứng nhận số CE098638, số vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016 do ông Nguyễn Thanh Tr đứng tên. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện, vào thời điểm xem xét thẩm định hiện trạng thửa đất có hiện trạng ổn định như giấy chứng nhận. Trên đất có 01 nhà vệ sinh 5,4 m² và 01 nhà N8 diện tích 13,6 m² (có sơ đồ đính kèm). Về tài sản trên đất: Qua đối chiếu với tài liệu chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự cho thấy, vào năm 2016 thửa đất trên ông Tr được cha mẹ của ông là ông L và bà Th cho và tách thửa sang tên, thời điểm này trên đất đã có nhà vệ sinh do cha mẹ ông xây dựng trước đó, còn nhà N8 là do ông Tr tự xây dựng, tài sản được xây dựng trên đất là không có giấy phép, do đó đủ cơ sở xác định nhà vệ sinh và nhà N8 trên thuộc quyền sở hữu của ông Tr.

- Thừa đất 1358 tờ bản đồ 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, số vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016 do ông L và bà Th đứng tên. Kết quả xem xét thẩm định thể hiện, thửa đất có kích thước không phù hợp với giấy chứng nhận. Diện tích theo giấy chứng nhận là 151,7 m², diện tích theo hiện trạng thực tế tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định là 150,8m², trong đó đất đô thị 150 m² và đất trồng cây lâu năm 0,8 m². Cụ thể: Phía bắc giáp thửa 1357, phía nam giáp đường L, phía đông giáp đường quốc lộ 1A, phía tây giáp thửa 1285. Tài sản trên đất có một ngôi nhà gạch, mái ngói, nền gạch hoa diện tích 98,0m² (ký hiệu nhà N6), nhà thuộc quyền sở hữu của ông L, bà Th (có sơ đồ hiện trạng đính kèm). ông L, bà Th cũng thừa nhận nhà do ông bà xây dựng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Nguyên đơn không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Chấp nhận việc phát mại tài sản theo diện tích thực tế vào thời điểm thi hành án.

Xét thấy, theo nội dung 02 hợp đồng thế chấp trên thể hiện về phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của bên thế chấp theo các giấy chứng nhận, không đề cập đến tài sản trên đất. Tại điểm e khoản 2 Điều 5 của các hợp đồng thế chấp có ghi “*Bên thế chấp cam kết và xác nhận rằng mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp nêu tại Điều 1 hợp đồng này đều thuộc tài sản thế chấp và đều bảo đảm cho các nghĩa vụ tại Điều 2 của hợp đồng này*”. Đồng thời, khi xử lý tài sản thế chấp bên thế chấp cam kết vô điều kiện sẽ bàn giao tài sản thế chấp và mọi công trình, tài sản khác được cải tạo, xây dựng gắn liền với tài sản thế chấp để Ngân hàng xử lý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 của hợp đồng thế chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự quy định về tài sản thế chấp: “*Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp thì tài sản gắn liền với đất cũng thuộc tài sản thế chấp, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Từ những cơ trên đủ để xác định toàn bộ tài sản trên 02 thửa đất trên gồm 01 nhà vệ sinh, 1 nhà N8 được xây dựng trên thửa đất 1355 của ông Tr. Căn nhà 98,0 m² trên thửa đất 1358 của ông L và bà Th đều thuộc tài sản thế chấp.

[3.3.2] Xét lời trình bày của ông Tr, ông L và bà Th về phạm vi bảo đảm. ông Tr cho rằng thửa đất 1355 của ông vào thời điểm thế chấp định giá tài sản là 909.000.000 đồng và theo hợp đồng thế chấp tài sản trị giá như trên thì mức cấp tín dụng cho bị đơn cao

nhất là 636.000.000 đồng nên ông xác định tài sản thế chấp trên bảo đảm nghĩa vụ cao nhất của hợp đồng tín dụng ngày 14/01/2020 là 636.000.000 đồng. ông L bà Th cũng xác định giá trị tài sản thế chấp vào thời điểm thế chấp là 958.000.000 đồng và Ngân hàng V cấp tín dụng cho bị đơn với mức cao nhất là 670.600.000 đồng, ông bà xác định tài sản thế chấp trên bảo đảm nghĩa vụ cao nhất của bị đơn theo hợp đồng tín dụng ngày 14/01/2020 là 670.600.000 đồng. Xét thấy, tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp trên quy định về nghĩa vụ được bảo đảm “1. Tài sản thế chấp tại Điều 1 Hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ trong tương lai bao gồm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt... của bên vay đối với bên Ngân hàng...”. Do đó, ý kiến của ông Tr, ông L và bà Th về phạm vi bảo đảm như trên là không có cơ sở để chấp nhận. Đối với ý kiến của ông Tr, ông L và bà Th về việc ký 02 hợp đồng thế chấp trên để bảo đảm cho nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng SGN/20011 ngày 14/01/2020 không bảo đảm cho nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ các hợp đồng tín dụng khác là phù hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. ông L, bà Th đề nghị Ngân hàng và Công ty thương lượng để giải quyết khoản vay với nhau mà không phải phát mại tài sản của ông bà. Do hai bên không Th lượng được, nguyên đơn không đồng ý nên đề nghị của ông bà không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản được xây dựng trên 02 thửa đất thế chấp số 1355 và thửa 1358, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình (Nay là phường K, thị xã V, tỉnh Đ) theo hiện trạng thực tế để thu hồi toàn bộ khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng số SGN/20011 ngày 14/01/2020, tính đến ngày 30/9/2024 là: Nợ gốc: 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.608.121 đồng, lãi quá hạn 971.650.274 đồng, lãi chậm trả 4.053.837 đồng. Tổng dư nợ: 2.285.312.232 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2024. Cụ thể phát mại các tài sản thế chấp như sau:

- Phát mại Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CE098638, sổ vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số: 1355, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Đ (Nay là phường K, thị xã V, tỉnh Đ) thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Tr và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp trên gồm: 01 nhà vệ sinh 5,4m² và 01 nhà N8 diện tích 13,6m², không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận (Được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023 có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0318 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020.

- Phát mại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, sổ vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số: 1358, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình (Nay là phường K, thị xã V, tỉnh Đ) thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th, thửa đất: Phía bắc giáp thửa 1357, phía nam giáp đường L, phía đông giáp đường quốc lộ 1A, phía tây giáp thửa 1285, với diện tích còn lại là 150.8m² và tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp trên gồm: 01 nhà 98,0m² không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận (Được

ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023, có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 0319 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020.

Hiện trạng, diện tích, kích thước các tài sản bảo đảm trên được xác định theo hiện trạng, số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan Thi hành án xử lý. Đối với các tài sản được xây dựng trên 02 thửa đất thế chấp nêu trên không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận. Khi việc phát mại các tài sản này được thực hiện theo các quy định pháp luật về nhà ở, luật xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan thì các bên đương sự phải chấp hành. Toàn bộ những người đang sinh sống trên các thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp trên mà giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn, theo hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020, thì sau khi thanh toán và trừ các chi phí cho việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền còn lại nguyên đơn phải hoàn lại cho bên thế chấp. Ngay sau khi toàn bộ khoản nợ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng tín dụng trên được thanh toán xong thì Ngân hàng V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Tr bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098638, số vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, theo hợp đồng thế chấp số 0318 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 và hoàn trả cho ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, số vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, theo hợp đồng thế chấp số 0319 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020.

[3.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trách nhiệm người bảo lãnh: Các hợp đồng bảo lãnh ông Nguyễn Thanh Tr và ông Nguyễn Thanh Th đã ký có nội dung phù hợp với quy định tại các điều 335, 336, 339, 342 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về nghĩa vụ bảo lãnh theo thỏa thuận trong các hợp đồng bảo lãnh là bao gồm nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền phạt... và tất cả các nghĩa vụ khác của bị đơn đối với bên Ngân hàng V.

Đối với trách nhiệm bảo lãnh của ông Nguyễn Thanh Tr và ông Nguyễn Thanh Th theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký, hai bên thỏa thuận như sau:

- Hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0006/HDBL ngày 08/01/2018, theo nội dung hợp đồng, ông Nguyễn Thanh Tr bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ hợp đồng cho vay số SME/SGN/18/0006/HDTD, ngày 08/01/2018;

- Hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0017/HDBL ngày 26/01/2018 do ông Nguyễn Thanh Tr ký và Hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/17/0017/HDBL-02 ngày 26/01/2018 do ông Nguyễn Thanh Th ký. Theo nội dung 02 hợp đồng bảo lãnh trên, ông Tr và ông Th bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018;

- Hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0049/HDBL ngày 24/4/2018, ông Nguyễn Thanh Tr bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HĐTD ngày 24/4/2018;

- Hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/19/0073/HDBL ngày 28/6/2019, ông Nguyễn Thanh Tr bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019;

- Hợp đồng bảo lãnh số SGN/2014 ngày 14/01/2020, ông Nguyễn Thanh Tr bảo lãnh cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn phát sinh từ hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020.

Ông Tr và ông Th cũng thừa nhận việc ký các hợp đồng bảo lãnh trên, phù hợp với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn nên đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc ông Tr và ông Th phải chịu trách nhiệm của người bảo lãnh, trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ông Tr và ông Th phải thanh toán cho Ngân hàng V theo các hợp đồng bảo lãnh đã ký.

[4] Về chi phí tố tụng: 13.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản thế chấp. Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí 13.000.000 đồng.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán nợ được chấp nhận nên Căn cứ Nghị quyết số 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 bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.777.218 đồng.

- Ngân hàng V không phải chịu án phí được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.057.230 đồng theo biên lai số AA/2021/ 0046979 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, TP. Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40, khoản 4 Điều 70, khoản 1 Điều 188, khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 280, khoản 3 Điều 318, Điều 335, Điều 336, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 01/01/2019;

- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 Quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng;

- Căn cứ Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT/NHNN ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Luật Phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V.

1. Buộc Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP V tổng số nợ gốc, nợ lãi và lãi phạt do chậm trả tính đến ngày 30/9/2024 là 5.777.218.307 đồng (Năm tỷ bảy trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm mười tám nghìn ba trăm lẻ bảy đồng). Kể từ ngày 01/10/2024 bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng; tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả dứt khoản nợ gốc này. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cụ thể khoản nợ của các hợp đồng như sau:

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay số: SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018; khế ước nhận nợ lần 1/số: SMS SGN/18/0006/HDTD -01 ngày 09/01/2018 với tổng số tiền là 480.110.070 đồng, trong đó nợ gốc là 262.500.000 đồng, lãi trong hạn 541.443 đồng, lãi quá hạn 179.696.712 đồng và lãi chậm trả 37.371.915 đồng.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng tín dụng số SME/SGN/18/0006/HDTD ngày 08/01/2018 thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm là chiếc xe ô tô nhãn hiệu CHEVROLET, số loại CRUZE, số khung RLLJF696EHH948544, số máy F16D3171850108, biển Số AG-537.71, theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 cho Công ty Đ đứng tên chủ sở hữu, theo hợp đồng thế chấp số SME/SGN/18/0006/HDTG ngày 08/01/2018 để thu hồi nợ.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại tài sản thế chấp mà giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn thì sau khi thanh toán và trừ các chi phí cho việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền còn nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn. Trong trường hợp, sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, số tiền phát mại không đủ trả khoản nợ của bị đơn, thì ông Nguyễn Thanh Tr có nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho nguyên đơn theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0006/HDBL ngày 08/01/2018 đã ký. Ngay sau khi toàn bộ khoản nợ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng tín dụng trên được thanh toán xong, nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô giấy chứng nhận số 339111 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2018 cho chủ sở hữu là Công ty Đ, theo hợp đồng thế chấp số SME/SGN/18/0006/HDTG ngày 08/01/2018;

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0017/HDTD ngày 26/01/2018 với tổng số tiền là 268.002.201 đồng, trong đó nợ gốc 97.190.000 đồng, lãi trong hạn 3.684.942 đồng, lãi quá hạn 137.675.359 đồng và lãi chậm trả 29.451.900 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán

không đầy đủ khoản nợ trên thì ông Nguyễn Thanh Tr và ông Nguyễn Thanh Th phải có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0017/HDBL ngày 26/01/2018 và SME/SGN/17/0017/HDBL-02 ngày 26/01/2018;

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay từng lần số SME/SGN/18/0049/HDTD ngày 24/4/2018; khế ước nhận nợ lần 1/số SME/SGN/18/0049/HDTD-01 ngày 24/4/2018 với tổng số tiền: 322.265.858 đồng, trong đó nợ gốc là 131.693.861 đồng, lãi trong hạn 1.580.334 đồng, lãi quá hạn 188.323.160 đồng và lãi chậm trả 668.503 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản trên thì ông Nguyễn Thanh Tr có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/18/0049/HDBL ngày 24/4/2018;

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng vay hạn mức số SME/SGN/19/0073/HDHM ngày 28/6/2019 với tổng số tiền là 2.262.769.089 đồng, trong đó nợ gốc 1.018.000.000 đồng, lãi trong hạn 12.576.405 đồng, lãi quá hạn 1.226.907.148 đồng và lãi chậm trả: 5.285.536 đồng. Theo các khế ước nhận nợ sau:

+ Khế ước nhận nợ lần 5/số SME/SGN/19/0073/HDHM – 05 ngày 06/4/2020 với tổng số tiền là: 180.119.906 đồng, trong đó nợ gốc 81.000.000 đồng, lãi trong hạn 1.239.989 đồng, lãi quá hạn 97.358.782 đồng và lãi chậm trả là 521.135 đồng;

+ Khế ước nhận nợ 6/số SME/SGN/19/0073/HDHM – 06 ngày 27/6/2020 với tổng số tiền là: 2.082.649.183 đồng, trong đó nợ gốc 937.000.000 đồng, lãi trong hạn 11.336.416 đồng, lãi quá hạn 1.129.548.366 đồng và lãi chậm trả là 4.764.401 đồng;

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng trên thì ông Nguyễn Thanh Tr có nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn theo hợp đồng bảo lãnh số SME/SGN/19/0073/HDBL ngày 28/6/2019;

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020; khế ước nhận nợ lần 01/ số SGN/20011 -01 ngày 14/01/2020 với tổng số tiền: 2.285.312.232 đồng, trong đó nợ gốc 1.300.000.000 đồng, lãi trong hạn 9.608.121 đồng, lãi quá hạn 971.650.274 đồng và lãi chậm trả 4.053.837 đồng. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng cho vay hạn mức số SGN/20011 ngày 14/01/2020 thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Cụ thể như sau:

+ Phát mại Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số CE098638, sổ vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số: 1355, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình (Nay là phường K, thị xã V, tỉnh Đ) thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh Tr và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp trên thuộc quyền sở hữu của ông Tr gồm: 01 nhà vệ sinh 5,4m² và 01 nhà N8 diện tích 13,6m², không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận (Được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023 có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 0318 quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020;

+ Phát mại Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, số vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, thửa đất số: 1358, tờ bản đồ số 19, địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện V, tỉnh Bình Bình (Nay là phường K, thị xã V, tỉnh Đ) thuộc Quyền sử dụng của ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th, thửa đất: Phía bắc giáp thửa 1357, phía nam giáp đường L, phía đông giáp đường quốc lộ 1A, phía tây giáp thửa 1285, với diện tích thực tế là 150.8m² và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất thế chấp trên thuộc quyền sở hữu của ông L và bà Th gồm: 01 nhà 98,0m² không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận (Được ghi nhận tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/02/2023, có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số công chứng 0319 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ, ngày 14/01/2020.

Hiện trạng, diện tích, kích thước các tài sản bảo đảm trên được xác định theo hiện trạng, số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm cơ quan Thi hành án xử lý. Đối với các tài sản được xây dựng trên 02 thửa đất thế chấp nêu trên không có giấy phép xây dựng và chưa được cập nhật trong giấy chứng nhận. Khi việc phát mại các tài sản này được thực hiện theo các quy định pháp luật về nhà ở, luật xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan thì các bên đương sự phải chấp hành. Toàn bộ những người đang sinh sống trên các thửa đất thế chấp phải có nghĩa vụ bàn giao tài sản nhà đất theo yêu cầu của cơ quan Thi hành án.

Nếu số tiền thu được từ việc phát mại các tài sản thế chấp trên mà giá trị tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của bị đơn, theo hợp đồng tín dụng số SGN/20011 ngày 14/01/2020, thì sau khi thanh toán và trừ các chi phí cho việc xử lý tài sản thế chấp, số tiền còn lại nguyên đơn phải hoàn lại cho bên thế chấp. Trong trường hợp, sau khi phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, số tiền phát mại không đủ trả khoản nợ của bị đơn, thì ông Nguyễn Thanh Tr có nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho nguyên đơn theo hợp đồng bảo lãnh số SGN/2014 ngày 14/01/2020. Ngay sau khi toàn bộ khoản nợ của bị đơn phát sinh theo hợp đồng tín dụng trên được thanh toán xong thì Ngân hàng V phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh Tr bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098638, số vào sổ cấp GCN: CS01601 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 0318 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020 và hoàn trả cho ông Nguyễn Tư L và bà Võ Thị Th bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE098641, số vào sổ cấp GCN: CS01604 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21/11/2016, theo hợp đồng thế chấp số công chứng 0319 quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2020;

- Thanh toán toàn bộ khoản nợ phát sinh theo hợp đồng thế tín dụng ngày 27/01/2018 với tổng số tiền là 158.758.857 đồng. Trong đó nợ gốc là 52.505.472 đồng và nợ lãi là 106.253.385 đồng. Kể từ ngày 01/10/2024 bị đơn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi trả dứt khoản nợ gốc này.

Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, 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 khách

hàng vay phải tiếp tục 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.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn chịu chi phí tố tụng là 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng), bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã tạm nộp chi phí tố tụng là 13.000.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Đ phải chịu án phí sơ thẩm là **113.777.218 đồng** (Một trăm mười ba triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn hai trăm mười tám đồng).

- Ngân hàng V không phải chịu án phí được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 51.057.230 đồng (Năm mươi một triệu không trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi đồng) theo biên lai số AA/2021/ 0046979 ngày 22/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, TP. Hồ Chí Minh.

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

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Đã ký

Lê Thị Thành Huế