TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 4719/2024/KDTM - ST
Ngày: 27/9/2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng tín dụng*

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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Hải Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Cao Quốc Hưng

2. Ông Võ Văn Lợi

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Trần Kim Anh – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 133/2024/TLST-KDTM ngày 04 tháng 4 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6824/2024/QĐ-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7569/2024/QĐ - ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP K**;

Trụ sở: Số D P, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Tuấn P, sinh năm 1989;

Địa chỉ: I - A Cách mạng T, phường V, Quận C.

- *Bị đơn:* **Công ty TNHH T1**;

Trụ sở: 02 đường D, KP C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Q, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số F đường A, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn Q, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Số F đường A, khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: C, tổ C, đường A, khu phố C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Ngọc Ổ, sinh năm 1976;

4. Bà Cao Thị Bích H1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: 1 đường số A, KP4, phường L, thành phố T.

(Ông P có mặt, đại diện Công ty TNHH T1, ông Q, bà H, bà Ổ, bà H1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các tài liệu khác, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP K do ông Đào Tuấn P đại diện ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH T1 có vay của Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh S - Phòng G (sau đây gọi tắt là Ngân hàng K) số tiền như sau: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022:

- Số tiền vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: *Mười tám tỷ đồng*)

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

- Giải ngân ngày: ngày 22/09/2022.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 22/9/2022.

- Lãi suất vay: 8,9%/năm.

Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022.

- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi: được quy định trong Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0118.01.1/22/KUNN ngày 22/09/2022.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Về tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay:

1. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HĐTC-BĐS/1500-12096 ngày 21/9/2022 được công chứng ngày 21/09/2022 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/09/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T, Bình Dương, tài sản của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị H thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HDTC-BDS/1500- 12096 ngày 21/9/2022, gồm có:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/3/2018: thửa đất số 413; Tờ bản đồ số 7; diện tích 626,3m2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (503m2) và đất trồng cây lâu năm (123,3 m2) (25,3 m2 CLN thuộc HLATĐB, 13,4 m2 CLN thuộc HLATĐT); Thời hạn sử dụng đất: OTD: lâu dài, CLN: sử dụng đến tháng 03/2046; tọa lạc: khu phố B, phường B, thị xã T (nay là TP .), tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H.

2. Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC-BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022 - Tài sản của ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HDTC-BDS/1500-12096 ngày 22/9/2022, gồm có:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830059, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 20599, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2021: thửa đất số 1142; Tờ bản đồ số 101; diện tích 105m2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1.

Về quá trình thanh toán nợ: Do Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) không cung cấp được cho Ngân hàng TMCP K đầy đủ hồ sơ hợp lệ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay (Ngân hàng TMCP K - K đã gửi thông

báo 2 lần (Thông báo số 380/TB-NHKL-BT ngày 03/10/2022 và Thông báo số 381/TB-NHKL-BT ngày 05/10/2022) về việc đề nghị cung cấp chứng từ mục đích sử dụng vốn vay, thời hạn chậm nhất là đến hết ngày 07/10/2022). Vì vậy, theo điểm a khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9 Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐHM/1500- 12096 thì Ngân hàng TMCP K có quyền thu hồi trước hạn các khoản phải trả và áp dụng biện pháp xử lý các tài sản bảo đảm. Ngân hàng TMCP K đã có thông báo số 388/TB-NHKL-BT ngày 08/10/2022 thu hồi nợ trước hạn của Công ty TNHH T1.

Ngân hàng TMCP K có gửi cho Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc Ổ – bà Cao Thị Bích H1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H Quyết định số 3015/QĐ-NHKL ngày 10/10/2022 và Thông báo số 2800/TB-NHKL ngày 10/10/2022 về việc yêu cầu bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ, thời hạn bàn giao trước ngày 25/10/2022 tuy nhiên ông bà không thực hiện bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý.

Về quá trình Ngân hàng TMCP K xử lý tài sản bảo đảm của ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HĐTC- BĐS/1500-12096 ngày 21/9/2022 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

Ngân hàng TMCP K có Thông báo số 3053/TB-NHKL ngày 26/10/2022 gửi Công ty TNHH T1 và ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H về việc xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngân hàng TMCP K đã tiến hành thủ tục xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm vào ngày 14/11/2022 theo Biên bản về việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng của tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ có sự chứng kiến của Văn phòng T2 lập vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm. Tuy nhiên tại buổi xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng thì Công ty TNHH T1 và ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H không có mặt.

Chi phí Ngân hàng TMCP K thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 7.350.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 837/2022/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000967 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 25/11/2022.

Chi phí Ngân hàng TMCP K thuê Công ty TNHH T3 và Công ty TNHH T4 để định giá tài sản bảo đảm như sau:

- Chi phí thuê Công ty TNHH T3 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.389/22/SaigonPA/HĐ ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 142 ngày 21/11/2022 và Chứng thư số A367/22/SaigonPA/HS ngày 18/11/2022 là 16.200.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 08/08-23/HDN-SG ngày 07/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000540 ngày 10/08/2023 và Chứng thư số CTSG0080823CT ngày 10/8/2023 là 11.500.000 đồng.

- Chi phí đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 347/2022/HDDV-DGTS ngày 14/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty Đ, Thông báo số 485/24/CV-ĐN ngày 06/3/2024 của Công ty Đ là 55.000.000 đồng.

Về quá trình Ngân hàng TMCP K xử lý tài sản bảo đảm của ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC- BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/03/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ Ngân hàng TMCP K gửi Thông báo số 2749/TB-NHKL ngày 10/8/2023 đến Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 về việc xử lý, xem xét kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Ngân hàng TMCP K đã tiến hành thủ tục xem xét, kiểm tra thực tế tài sản bảo đảm vào ngày 31/08/2023 theo Biên bản về việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng của tài sản bảo đảm để xử lý thu hồi nợ có sự chứng kiến của Văn phòng T2 vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm. Tuy nhiên tại buổi xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng thì Công ty TNHH T1 và ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 không có mặt.

Chi phí Ngân hàng TMCP K thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 6.237.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 401/2023/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 31/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000430 ngày 12/09/2023 và Vi bằng số 548/2023/VB-TPLSG ngày 12/9/2023.

Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 50/08-23/HDN-SG ngày 31/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000595 ngày 11/09/2023 và Chứng thư số CTSG0500823CT ngày 11/9/2023 là 6.500.000 đồng.

Tạm tính đến ngày 16/8/2024, Công ty TNHH T1 còn nợ Ngân hàng TMCP K số tiền cụ thể như sau:

- Số hợp đồng HDTD 0118.01/22/HĐTD/1500-12096.

- Vốn gốc 18.000.000.000 đồng.

- Lãi quá hạn 83.391.781 đồng

- Tiền phạt chậm trả lãi 15.421.768 đồng

- Lãi quá hạn 4.443.904.110 đồng

- Tổng cộng: 22.542.717.659 đồng

Nay Ngân hàng TMCP K kính đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K: Buộc Công ty TNHH T1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP K số tiền 22.542.717.659 đồng *(Hai mươi mốt tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn năm trăm lẻ chín đồng)* và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 và Hợp đồng tín dụng số 01/22/HDD/1500-12096 ngày 31/08/2022 từ ngày 23/05/2024 cho đến ngày thanh toán dứt nợ.

2. Buộc Công ty TNHH T1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP K các chi phí xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại điểm d khoản 6 điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HDTC-BĐS/1500-12096 ngày 21/9/2022, cụ thể:

- Chi phí thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 837/2022/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000967 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 25/11/2022 là 7.350.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T3 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.389/22/SaigonPA/HĐ ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 142 ngày 21/11/2022 và Chứng thư số A367/22/SaigonPA/HS ngày 18/11/2022 là 16.200.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 08/08-23/HDN-SG ngày 07/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000540 ngày 10/08/2023 và Chứng thư số CTSG0080823CT ngày 10/8/2023 là 11.500.000 đồng.

- Chi phí đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 347/2022/HDDV-ĐGTS ngày 14/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP K và

Công ty Đ, Thông báo số 485/24/CV-ĐN ngày 06/3/2024 của Công ty Đ là 55.000.000 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 liên đới chịu trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TMCP K các chi phí xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận tại điểm d khoản 6 điều 10 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC-BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022, cụ thể:

- Chi phí Ngân hàng TMCP K thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 401/2023/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 31/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000430 ngày 12/09/2023 và Vi bằng số 548/2023/VB-TPLSG ngày 12/9/2023 là 6.237.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đôi dịch vụ thẩm định giá số 50/08-23/HDN-SG ngày 31/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000595 ngày 11/09/2023 và Chứng thư số CTSG0500823CT ngày 11/9/2023 là 6.500.000 đồng.

Tổng số tiền nợ và chi phí xử lý tài sản bảo đảm mà Công ty TNHH T1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP K tạm tính đến ngày 22/05/2024 là 22.645.504.659 đồng.

4. Trường hợp Công ty TNHH T1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả không đầy đủ số tiền vốn, tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi, các chi phí xử lý tài sản bảo đảm thì Ngân hàng TMCP K có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HĐTC-BĐS/1500-12096 ngày 21/9/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC-BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022 để ưu tiên thanh toán nợ và các chi phí xử lý cho Ngân hàng K, cụ thể như sau:

4.1/ Tài sản của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị H thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HDTC-BDS/1500- 12096 ngày 21/9/2022, gồm có: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/3/2018: thửa đất số 413; Tờ bản đồ số 7; diện tích 626,3 m^2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (503 m^2) và đất trồng cây lâu năm (123,3 m^2) (25,3 m^2 CLN thuộc HLATĐB, 13,4 m^2 CLN thuộc HLATĐT); Thời hạn sử dụng đất: OTD: lâu dài,

CLN: sử dụng đến tháng 03/2046; tọa lạc: khu phố B, phường B, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H.

4.2/ Tài sản của ông Phạm Ngọc Ổ và và bà Cao Thị Bích H1 thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC-BĐS/1500 – 12096 ngày 22/9/2022 gồm có:

Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số DB 830059, thửa đất số 1142; Tờ bản đồ số 101; diện tích 105 m^2; mục đích sử đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1.

Đại diện Công ty TNHH T1 vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Văn Q vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị H vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Phạm Ngọc Ổ vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Cao Thị Bích H1 vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Tại phiên tòa:

Đại diện Ngân hàng K1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Công ty T1 phải có nghĩa vụ trả như sau:

- Nợ gốc 18.000.000.000 đồng *(Mười tám tỷ)* đồng.

- Lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 83.391.781 đồng

- Tiền lãi phạt chậm trả lãi đến ngày xét xử là 16.381.344 đồng

- Tiền gốc phạt chậm trả là 4.720.413.699 đồng

Tổng cộng: 22.820.186.824 đồng.

Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, tiền lãi sẽ được tiếp tục tính cho đến khi Công ty T1 thanh toán xong tất cả các khoản nợ theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Nếu Công ty T1 không trả được thì yêu cầu tòa án phát mãi các tài sản Công ty đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp có trong hồ sơ vụ án. Ngoài ra,

Ngân hàng còn yêu cầu Công ty T1 và những người liên quan phải liên đới trả các chi phí xử lý tài sản bảo đảm theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng.

Đại diện bị đơn Công ty T1 vắng mặt tại phiên tòa nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ, bà Cao Thị Bích H1 vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Ngân hàng K khởi kiện Công ty T1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng nên xác định đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh đều có mục đích lợi nhuận theo khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn Công ty T1 có trụ sở tại số B đường D, KP3, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

[3] Về trình tự, thủ tục tố tụng:

Vụ án phải thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp phải có đại diện Viện kiểm sát cùng cấp tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn có mặt.

Bị đơn Công ty T1 có đại diện pháp luật là ông Phạm Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ, bà Cao Thị Bích H1 đã được Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức tiến hành tống đạt, niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp, hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa. Tất cả các lần được triệu tập nêu trên, Công ty T1 có đại diện pháp luật là ông Phạm Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ, bà Cao Thị Bích H1 đều vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa hôm nay, Công ty T1 có đại diện pháp luật là ông Phạm Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ô, bà Cao Thị Bích H1 tiếp tục vắng mặt không có lý do nên căn cứ Khoản 2 Điều 227, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Công ty T1 có đại diện pháp luật là ông Phạm Văn Q và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Ngọc Ổ, bà Cao Thị Bích H1.

Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ mà các sự đương sự đã giao nộp; căn cứ vào kết quả của phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét thấy các tình tiết, sự kiện của vụ án đã được chứng minh, làm rõ, tranh chấp giữa các đương sự không liên quan đến quyền, lợi ích của cá nhân, tổ chức nào khác. Vì vậy không cần phải triệu tập thêm ai tham gia tố tụng với vai trò là người làm chứng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ngân hàng TMCP K hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700197787 đăng ký lần đầu ngày 10/10/1995, đăng ký thay đổi lần thứ 41 ngày 21/12/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh K cấp.

Công ty TNHH T5 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên M đăng ký lần đầu ngày 11/10/2018, thay đổi lần thứ 3 ngày 21/7/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố H cấp.

Ngân hàng TMCP K - Chi nhánh S - Phòng G ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 với Công ty TNHH T1

- Số tiền vay: 18.000.000.000 đồng (Bằng chữ: *Mười tám tỷ đồng*)

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

- Giải ngân ngày: ngày 22/09/2022.

- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 22/9/2022.

- Lãi suất vay: 8,9%/năm.

Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022.

- Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

- Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi: được quy định trong Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0118.01.1/22/KUNN ngày 22/09/2022.

- Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Như vậy, hợp đồng được ký là phù hợp với chức năng ngành nghề đăng ký kinh doanh của cả hai bên, nội dung thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật nên là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng K và Công ty T1.

[4.1] Xét yêu cầu nợ gốc như sau:

Căn cứ Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022, Ngân hàng K đã giải ngân số tiền 18.000.000.000 *(Mười tám tỷ)* đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 22/9/2022.

Do Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) không cung cấp được cho Ngân hàng TMCP K đầy đủ hồ sơ hợp lệ chứng minh mục đích sử dụng vốn vay (Ngân hàng TMCP K - K đã gửi thông báo 2 lần (Thông báo số 380/TB-NHKL-BT ngày 03/10/2022 và Thông báo số 381/TB-NHKL-BT ngày 05/10/2022) về việc đề nghị cung cấp chứng từ mục đích sử dụng vốn vay, thời hạn chậm nhất là đến hết ngày 07/10/2022). Vì vậy, theo điểm a khoản 1 Điều 8, khoản 1 Điều 9 Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐHM/1500-12096 thì Ngân hàng TMCP K có quyền thu hồi trước hạn các khoản phải trả và áp dụng biện pháp xử lý các tài sản bảo đảm. Ngân hàng TMCP K đã có thông báo số 388/TB-NHKL-BT ngày 08/10/2022 thu hồi nợ trước hạn của Công ty TNHH T1. Ngân hàng TMCP K có gửi cho Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc

Ổ – bà Cao Thị Bích H1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H Quyết định số 3015/QĐ-NHKL ngày 10/10/2022 và Thông báo số 2800/TB-NHKL ngày 10/10/2022 về việc yêu cầu bàn giao tài sản để xử lý thu hồi nợ, thời hạn bàn giao trước ngày 25/10/2022 tuy nhiên ông bà không thực bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng để xử lý.

Các tài liệu trên đều có thể hiện con dấu và chữ ký của đại diện Công ty T1 do phía Ngân hàng cung cấp và đã được đối chiếu bản chính.

Trong suốt quá trình Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án Công ty T1 đã được Tòa án triệu tập nhưng cố tình vắng mặt không chấp hành giấy triệu tập của Tòa, cũng không có bất cứ ý kiến nào gửi cho Tòa án về yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Điều này vừa chứng tỏ Công ty T1 không tôn trọng quy định của pháp luật, không chấp hành yêu cầu triệu tập của Tòa án, không tự bảo vệ quyền lợi của mình, do đó Tòa án chỉ xem xét các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp

Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng K nên Ngân hàng K khởi kiện yêu cầu Công ty T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc: 18.000.000.000 *(Mười tám tỷ)* đồng là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu nợ lãi như sau:

Theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng K với Công ty T1 thỏa thuận lãi suất vay: 8,9%/năm. Lãi suất vay được cố định trong 03 tháng kể từ ngày giải ngân theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất vay sẽ được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 1 điều 2 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022. Lãi suất nợ quá hạn: bằng 150% lãi suất vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn là 13,35%. Kỳ hạn trả nợ gốc và trả lãi: được quy định trong Giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 0118.01.1/22/KUNN ngày 22/09/2022. Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm.

Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ dư nợ còn thiếu sang nợ quá hạn.

Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 qui định: *"Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật"*. Các bên tự nguyện thỏa thuận về mức tiền lãi, và được quy định trong hợp đồng. Tính đến ngày xét xử, số tiền lãi được tính cụ thể như sau:

- Số hợp đồng HDTD 0118.01/22/HĐTD/1500-12096.

- Nợ gốc 18.000.000.000 đồng *(Mười tám tỷ)* đồng.

- Lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 83.391.781 đồng

- Tiền lãi phạt chậm trả lãi đến ngày xét xử là 16.381.344 đồng

- Tiền gốc phạt chậm trả là 4.720.413.699 đồng

Tổng cộng: 22.820.186.824 đồng.

Do đó, số tiền lãi trong hạn mà Ngân hàng K yêu cầu tính từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 22/9/2022 đến ngày xét xử 27/09/2024 là 8.820.186.824 đồng là có cơ sở chấp nhận. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử nếu Công ty T1 không trả, thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 cho đến khi thanh toán xong tất cả các khoản nợ.

[4.3] Xét yêu cầu phát mãi tài sản như sau:

Để bảo đảm khoản nợ cho Công ty T1, Công ty T1 đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối 02 quyền sử dụng đất như sau:

1/ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/3/2018: thửa đất số 413; Tờ bản đồ số 7; diện tích 626,3 m^2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (503 m^2) và đất trồng cây lâu năm (123,3 m^2) (25,3 m^2) CLN thuộc HLATĐB, 13,4 m^2 CLN thuộc HLATĐT); Thời hạn sử dụng đất: OTD: lâu dài, CLN: sử dụng đến tháng 03/2046; tọa lạc: khu phố B, phường B, thị xã T (nay là TP .), tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H.

Quyền sử dụng đất nói trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HĐTC- BĐS/1500-12096 ngày 21/9/2022 được công chứng ngày 21/09/2022 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 22/09/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T, Bình Dương, tài sản của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị H thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0119/22/HDTC-BDS/1500- 12096 ngày 21/9/2022.

2. Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830059, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 20599, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2021: thửa đất số 1142; Tờ bản đồ số 101; diện tích 105m2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Ngọc Ô - bà Cao Thị Bích H1.

Quyền sử dụng đất nói trên đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC- BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022 - Tài sản của ông Phạm Ngọc Ô và bà Cao Thị Bích H1 thế chấp để bảo đảm cho Công ty TNHH T1 vay vốn theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HDTC-BDS/1500-12096 ngày 22/9/2022.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thể hiện thửa đất số 413; Tờ bản đồ số 7; diện tích 626,3 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/3/2018 tọa lạc: khu phố B, phường B, thị xã T (nay là TP .), tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị H thể hiện trên đất là đất trống. Có xây tường bao quanh, không có người ở, không có công trình trên đất phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức thể hiện thửa đất số 1142; Tờ bản đồ số 101; diện tích 105 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830059, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 20599, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2021 tọa lạc tại khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Ngọc Ô và bà Cao Thị Bích H1 thể hiện trên đất không có người ở, trên đất có công trình xây dựng khoảng 30 m^2 dùng để xe hơi, phía sau là đất trống, phía trước có cửa kiên cố. Tuy nhiên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830059 thể hiện trên đất không có công trình xây dựng, như vậy hiện trạng có thay đổi so với Giấy chứng nhận QSD đất. Căn cứ theo nội dung Điều 4 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0118/22/HĐTC- BĐS/1500-12096 ngày 22/9/2022 tài sản của ông Phạm Ngọc Ô và bà Cao Thị Bích H1 có thỏa thuận như sau: *"Nếu hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp khác với hiện trạng được mô tả trong hồ sơ pháp lý tài sản thế chấp thì tài sản thế chấp theo hiện trạng thực tế vẫn là tài sản thế chấp cho bên A (Ngân hàng)"*. Theo nội dung của Điều 5 như sau: *"Toàn bộ các quyền và tài sản phát sinh từ tài sản thế chấp cũng được xem là tài sản thế chấp cho bên A (Ngân hàng)"*. Do đó, toàn bộ công trình xây dựng phát sinh trên đất cũng được xem là tài sản trên đất theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Nếu công trình xây dựng trái phép thì phải được xử lý theo quy định của pháp luật.

Như vậy, yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm trong trường hợp Công ty T1 không thanh toán được nợ cho Ngân hàng K là có căn cứ để chấp nhận.

Trường hợp Công ty T1 thanh toán đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mãi tài sản đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và tài sản đứng tên ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 thì Ngân hàng K có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa thế chấp và trả lại những tài liệu đã nhận của ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 theo 02 (hai) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi lớn hơn số nợ Công ty T1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng K thì ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Ngọc Ô - bà Cao Thị Bích H1 được quyền hưởng giá trị chênh lệch lớn hơn này. Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn số nợ Công ty T1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng K thì Công ty T1 có trách nhiệm thanh toán nốt số nợ còn lại.

[4.4] Về các khoản phí và chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp như sau:

Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ theo điểm a Khoản 1 Điều 10 hợp đồng thế chấp thì Ngân hàng được quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ. Theo điểm d Khoản 6 Điều 10 của Hợp đồng thế chấp số 0119/22 ngày 21/9/2022 thỏa thuận: *"Số tiền thu được từ việc bán, chuyển nhượng tài sản thế chấp được dùng để thanh toán các khoản chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp*". Do đó, Ngân hàng yêu cầu Công ty T1, ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị H phải thanh toán các chi phí sau đây là có căn cứ để chấp nhận.

- Chi phí Ngân hàng thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 7.350.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 837/2022/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000967 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 25/11/2022.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T3 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.389/22/SaigonPA/HĐ ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 142 ngày 21/11/2022 và Chứng thư số A367/22/SaigonPA/HS ngày 18/11/2022 là 16.200.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 08/08-23/HDN-SG ngày 07/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000540 ngày 10/08/2023 và Chứng thư số CTSG0080823CT ngày 10/8/2023 là 11.500.000 đồng.

- Chi phí đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 347/2022/HDDV-DGTS ngày 14/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty Đ, Thông báo số 485/24/CV-ĐN ngày 06/3/2024 của Công ty Đ là 55.000.000 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Công ty T1, ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 phải thanh toán các chi phí sau đây là phù hợp theo thỏa thuận tại điểm d Khoản 6 Điều 10 Hợp đồng thế chấp số 0118/22 ngày 22/9/2022 nên có căn cứ để chấp nhận:

- Chi phí Ngân hàng thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 6.237.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 401/2023/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 31/8/2023, Hóa đơn GTGT số 00000430 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 12/9/2023.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 50/08-23/HDN-SG ngày 31/8/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000595 ngày 11/9/2023 và Chứng thư số CTSG0500823CT ngày 11/9/2023 là 6.500.000 đồng.

[5] Về chi phí tố tụng:

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Công ty T1 phải chịu chi phí tố tụng. Ngân hàng K đã tạm ứng chi phí tố tụng nên Công ty T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Ngân hàng K.

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

Ngân hàng K được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Công ty TNHH T1 phải chịu án phí trên phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Ngoài ra, Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H cùng chịu án phí đối với những chi phí phát sinh phải trả cho Ngân hàng trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về tố tụng và nội dung vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 335, 336, 342, 343 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Khoản 1 Điều 4, Khoản 5 Điều 15, Khoản 2 Điều 23, Khoản 1,2 Điều 56, Điều 60, Điều 61 Nghị định 163/2012/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính Phủ về giao dịch bảo đảm;

- Áp dụng Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 về đăng ký giao dịch bảo đảm.

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQHK14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP K về việc:

Buộc Công ty TNHH T1 phải trả số tiền nợ gốc là 18.000.000.000 đồng *(Mười tám tỷ)* đồng, lãi trong hạn tính đến ngày xét xử là 83.391.781 *(T mươi ba triệu, ba trăm chín mươi mốt ngàn, bảy trăm tám mươi mốt)* đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi đến ngày xét xử là 16.381.344 *(Mười sáu triệu, ba trăm tám mươi mốt ngàn, ba trăm bốn mươi bốn)* đồng, tiền gốc phạt chậm trả là 4.720.413.699 *(Bốn tỷ, bảy trăm hai mươi triệu, bốn trăm mười ba ngàn, sáu trăm chín mươi chín)* đồng. Tổng cộng: 22.820.186.824 *(Hai mươi hai tỷ, tám trăm hai mươi triệu, một trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm hai mươi bốn)* đồng.

Kể từ ngày 28/9/2024, Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0118/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0118.01/22/HĐTD/1500-12096 ngày 31/08/2022 cho đến khi thanh toán xong 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 TMCP K thì lãi suất mà Công ty TNHH T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP K cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP K.

Việc trả tiền được thực hiện đủ một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty TNHH T1 thanh toán đủ số nợ nêu trên mà không phải thực hiện việc phát mãi tài sản đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và tài sản đứng tên ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 thì Ngân hàng TMCP K có trách nhiệm thực hiện thủ tục xóa thế chấp và trả lại những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất đã nhận của ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1.

Trong trường hợp Công ty TNHH T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP K được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận sau để thu hồi nợ:

a/ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 604416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 14/3/2018: thửa đất số 413; Tờ bản đồ số 7; diện tích 626,3 m^2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (503 m^2) và đất trồng cây lâu năm (123,3 m^2) (25,3 m^2) CLN thuộc HLATĐB, 13,4 m^2 CLN thuộc HLATĐT); Thời hạn sử dụng đất: OTD: lâu dài, CLN: sử dụng đến tháng 03/2046; tọa lạc: khu phố B, phường B, thị xã T (nay là TP .), tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H.

b/ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 830059, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 20599, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 23/6/2021: thửa đất số 1142; Tờ bản đồ số 101; diện tích 105m2; mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài; tọa lạc: khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đứng tên ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1.

Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi lớn hơn số nợ Công ty TNHH T1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K thì ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Ngọc Ổ - bà Cao Thị Bích H1 được quyền hưởng giá trị chênh lệch lớn hơn này. Trường hợp sau khi phát mãi mà giá trị tài sản phát mãi nhỏ hơn số nợ Công ty TNHH T1 còn phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP K thì Công ty TNHH T1 có trách nhiệm thanh toán nốt số nợ còn lại.

2. Buộc Công ty TNHH T1, ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K các khoản phí và chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp tổng số tiền là 90.050.000 *(Chín mươi triệu, không trăm năm mươi ngàn)* đồng gồm các khoản như sau:

- Chi phí Ngân hàng thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 7.350.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 837/2022/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 14/11/2022,

Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000967 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 25/11/2022.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T3 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.389/22/SaigonPA/HĐ ngày 14/11/2022, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 142 ngày 21/11/2022 và Chứng thư số A367/22/SaigonPA/HS ngày 18/11/2022 là 16.200.000 đồng.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 08/08-23/HDN-SG ngày 07/08/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000540 ngày 10/08/2023 và Chứng thư số CTSG0080823CT ngày 10/8/2023 là 11.500.000 đồng.

- Chi phí đấu giá tài sản theo Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 347/2022/HDDV-DGTS ngày 14/12/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP K và Công ty Đ, Thông báo số 485/24/CV-ĐN ngày 06/3/2024 của Công ty Đ là 55.000.000 đồng.

3. Buộc Công ty TNHH T1, ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 phải liên đới thanh toán cho Ngân hàng TMCP K các khoản phí và chi phí phát sinh trong quá trình xử lý tài sản thế chấp tổng số tiền là 12.737.000 *(Mười hai triệu, bảy trăm ba mươi bảy ngàn)* đồng gồm các khoản như sau:

- Chi phí Ngân hàng thuê Văn phòng T2 để lập Vi bằng ghi nhận việc xem xét, kiểm tra thực tế hiện trạng tài sản bảo đảm là 6.237.000 đồng theo Hợp đồng dịch vụ lập vi bằng số 401/2023/HDDV.VB/VPTPLSG ngày 31/8/2023, Hóa đơn GTGT số 00000430 ngày 25/11/2022 và Vi bằng số 1087/2022/VB-TPLSG ngày 12/9/2023.

- Chi phí thuê Công ty TNHH T4 theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 50/08-23/HDN-SG ngày 31/8/2023, Hóa đơn Giá trị gia tăng số 00000595 ngày 11/9/2023 và Chứng thư số CTSG0500823CT ngày 11/9/2023 là 6.500.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng:

Công ty TNHH T1 phải hoàn trả cho Ngân hàng TMCP K chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 *(Hai mươi triệu)* đồng theo Phiếu thu số 3410/TB - TA ngày 24/5/2024.

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

Công ty TNHH T1 phải chịu án phí là 130.820.187 *(Một trăm ba triệu, tám trăm hai mươi ngàn, một trăm tám bảy)* đồng.

Công ty TNHH T1 và ông Phạm Văn Q - bà Nguyễn Thị H cùng chịu án phí là 4.502.500 *(Bốn triệu, năm trăm lẻ hai ngàn, năm trăm)* đồng.

Công ty TNHH T1 và ông Phạm Ngọc Ổ và bà Cao Thị Bích H1 cùng chịu án phí là 3.000.000 *(Ba triệu)* đồng.

Hoàn trả cho ngân hàng TMCP K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 64.384.642 *(Sáu mươi tư triệu, ba trăm tám mươi bốn ngàn, sáu trăm bốn mươi hai)* đồng theo biên lai thu số 0026109 ngày 04/4/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ./.”

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM
- VKSND Tp. Thủ Đức;
- VKSND TP. HCM
- Chi cục THA Tp. Thủ Đức, TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Hải Yến