

Bản án số: 03/2025/KDTM-ST

Ngày: 16/01/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vương Vĩ Bửu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Nghiệp Hồng.
2. Bà Nguyễn Thị Minh Thư.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Vương Thanh Ngọc – Thư ký Tòa án.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa:***

Bà Trần Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai Vụ án thụ lý số: 11/2024/TLST-KDTM ngày 21/3/2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2024/QĐST-KDTM ngày 13/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 11/2024/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa:

***1. Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP ĐPTVN.

Địa chỉ: xx đường yy, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Ông Nguyễn Văn Hải, sinh năm 1984.

Ông Nguyễn Văn Chí Linh, sinh năm 1990.

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***2. Bị đơn:*** Công ty CP TĐĐT XD SG.

Địa chỉ: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo ủy quyền:*** Bà Quách Thị Tú Kiều, sinh năm 1975

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

***3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Nguyễn Thành Lâm, sinh năm 1968.

- Bà Đoàn Ngọc Thùy Dung, sinh năm 1983.

- Em Nguyễn Hoàng Minh Anh, sinh năm 2016.
- Em Nguyễn Hoàng Minh Khang, sinh năm 2019.
- Em Nguyễn Ngọc Lam Giang, sinh năm 2019.

Địa chỉ cư trú tại: xx đường yy, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của em Minh Anh, Minh Khang, Lam Giang:

Ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thành Lâm và Đoàn Ngọc Thùy Dung:

Bà Nguyễn Đăng Huyền Trân, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Nguyễn Thanh Vũ, sinh năm 1973.
- Bà Phạm Thị Hồng Vân, sinh năm 1976.
- Ông Nguyễn Thanh Tú, sinh năm 1998.
- Bà Nguyễn Vũ Anh Thư, sinh năm 2004.
- Em Nguyễn Thành Tài, sinh năm 2015.

Địa chỉ: xx đường yy, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: xx đường yy, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Thành Tài:

Ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân:

Bà Nguyễn Đăng Huyền Trân, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Nguyễn Thanh Truyền, sinh năm 1976.
- Bà Bùi Huyền Tôn Nữ Ái Trinh, sinh năm 1981
- Ông Trần Văn Sơn, sinh năm 1989.
- Bà Nguyễn Bích Lâm Phương, sinh năm 1986

Địa chỉ cư trú: xx Đường yy, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thanh Truyền, bà Bùi Huyền Tôn Nữ Ái Trinh, ông Trần Văn Sơn, bà Nguyễn Bích Lâm Phương:

Bà Nguyễn Đăng Huyền Trân, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Ông Phạm Đức Toàn, sinh năm 1963 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Ánh Mai, sinh năm 1966 (có mặt).
- Em Phạm Nguyễn Thanh Vy, sinh năm 2017.

Địa chỉ cư trú: xx Đường yy, Khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của em Thanh Vy:

Ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai:

Bà Nguyễn Đăng Huyền Trân, sinh năm 1988.

Địa chỉ liên lạc: xx đường yy, Phường 1, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bà Phạm Nguyễn Hạnh Dung, sinh năm 1994 (vắng mặt).
- Ông (bà) Từ Huệ Xây, sinh năm 1957 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Kim Hường, sinh năm 1968 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: xx Đường số yy, Khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh .

- Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt.

Địa chỉ: xx đường yy, Phường 2, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Địa chỉ: xx đường yy, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: xx đường yy, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

- Các ông bà: Đỗ Thủy Tiên, sinh năm 2000 - Nguyễn Thị Thanh Tuyền, sinh năm 2002 - Lại Thị Kim Thủy, sinh năm 1999 - Trần Minh Phúc, sinh năm 2005 - Dương Ngọc Ân, sinh năm 2004 - Hồ Thị Việt Hằng, sinh năm 1999 - Hồ Thị Phương Trâm, sinh năm 2000 - Nguyễn Thị Ngọc Phương, sinh năm 1990 - Nguyễn Trọng Thảo, sinh năm 1993 - Nguyễn Thị Phương Thanh, sinh năm 2002 - Lê Trần Tuấn Anh, sinh năm 1998 - Trần Đình Khôi, sinh năm 2004 - Hồ Thanh Tuấn, sinh năm 2001 - Nguyễn Ngọc Phương Anh, sinh năm 2000 - Nguyễn Thị Phương Thảo, sinh năm 2001 - Nguyễn Thúy Đào, sinh năm 2005 - Hồ Quốc Dũng, sinh năm 1975 - Hồ Quốc Bảo, sinh năm 2006 - Nguyễn Thị Thanh Phương, sinh năm 1980 - Nguyễn Thị Lệ My, sinh năm 1996 - Nguyễn Như Quỳnh, sinh năm 2005 - Trịnh Thị Như Quỳnh, sinh năm 1999 - Trịnh Thị Quỳnh Như, sinh năm 1998 - Nguyễn Thị Huỳnh Như, sinh năm 1998 - Nguyễn Thị Tuyết Nhi, sinh năm 2002 - Lê Nguyễn Ngọc Châu, sinh năm 2000 - Lê Thị Hiền Trang, sinh năm 2000 - Lê Công Lợi, sinh năm 2004 - Hứa Thị Diễm Thy, sinh năm 2000 - Trương Quyền Đình, sinh năm 2004 - Đàm Việt Đức, sinh năm 2003 - Nguyễn Việt Nam, sinh năm 2002 - Nguyễn Thị Thu Thủy, sinh năm 2003 - Nguyễn Thanh Sang, sinh năm 1994 - Quốc Đình Hải, sinh năm 1975 - Phan Ngọc Chúc, sinh năm 2003 - Đoàn Ngọc Nhi, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ cư trú: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (tất cả vắng mặt).

- Các ông bà: Nguyễn Tiến Dũng – Nguyễn Quốc Toàn – Lê Quang Vân – Lê Tiến Đạt – Nguyễn Hoàng Anh Thịnh – Nguyễn Bình Trọng – Nguyễn Trọng Nghĩa – Phan Lê Phan – Võ Mai Ly Na – Nguyễn Lê Bảo Ngọc – Phạm Thị Quỳnh – Trương Lê Hoài Thương – Lê Xuân Vọng – Nguyễn Tú Mẫn – Ngô Kim Cương – Huỳnh Thanh Liêm – Điều Tuân – Châu Văn Linh – Nguyễn Minh Trọng – Trần Hoàng Trí Thông – Nguyễn Thị Ngọc – Võ Thị Hồng – K Păh Nhung – Đào Ngọc Tuyên – Nguyễn Thị Kim Yên - Trần Nguyễn Trà My – Lê Trâm Quỳnh Anh – Huỳnh Thị Mỹ Lệ - Đoàn Nguyên Phương Trúc - Đặng Thúy Hồng Vi – Nguyễn Thị Mỹ Nguyên – Nguyễn Ngọc Triệu Trang – Hoàng Trúc Ân – Trần Hồng Điệp – Trần Kim Phụng – Tô Thị Hồng Huệ - Võ Hữu Duy.

Cùng địa chỉ cư trú: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (tất cả vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

1. Nguyên đơn: Theo Đơn khởi kiện và các Biên bản lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐTPVTN, do ông Nguyễn Văn Chí Linh và ông Nguyễn Văn Hải là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP ĐTPVTN yêu cầu Công ty CP TĐĐTĐD SG (gọi tắt là Công ty XD SG) thanh toán tiền nợ vay, bao gồm tiền nợ gốc, lãi trong hạn và lãi quá hạn theo:

a) Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD ngày 19/01/2017.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB01 ngày 24/01/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB02 ngày 26/01/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB03 ngày 30/03/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB04 ngày 24/04/2019.

b) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ngày 27/03/2020.

Cùng với các Hợp đồng tín dụng cụ thể, phía Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty XD SG tổng số tiền cho vay là: 98.498.359.915 đồng.

Khi đến hạn thanh toán gốc và lãi, Công ty XD SG đã không trả nợ theo đúng thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tại phiên tòa hôm nay, căn cứ Bảng kê nợ gốc và nợ lãi do phía Ngân hàng cung cấp, tính đến ngày 15/01/2025, Công ty XD SG còn nợ Ngân hàng tổng số tiền nợ của 02 Hợp đồng trên là: 125.615.615.632 đồng, gồm có:

- Nợ gốc: 72.335.247.473 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 40.645.254.393 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 12.635.113.766 đồng.

Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN yêu cầu Công ty XD SG trả toàn bộ số tiền nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu Công ty XD SG phải tiếp tục trả lãi phát sinh đến thanh toán hết số tiền nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn ghi trên hợp đồng.

Nếu Công ty XD SG không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp và xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm có:

1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 346946 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/11/2012; vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH02371. Theo hợp đồng thế chấp số 03/2019/3092467/HĐBĐ ngày 01/08/2019.

2. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thành Lâm đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO517605 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 25/06/2019, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03851. Theo hợp đồng thế chấp số 04/2019/3092467/HĐBĐ ngày 11/09/2019.

3. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thanh Vũ đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC811632 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 12/11/2010; số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00366. Theo hợp đồng thế chấp số 02/2019/3092467/HĐBĐ ngày 01/08/2019.

4. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 268995 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/07/2020, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06333. Theo hợp đồng thế chấp số 11/2021/3092467/HĐBĐ ngày 13/12/2021.

5. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1843/2004 do UBND quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/04/2004. Theo hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021.

6. Trái phiếu do Ngân hàng TMCP ĐTP TVN phát hành, Giấy chứng nhận quyền sở hữu số seri BIDV-19.05-02631 ngày 26/09/2019 theo Hợp đồng cầm cố số 06/2019/3092467/HĐBĐ ngày 20/12/2019.

7. Toàn bộ khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty XD SG theo Hợp đồng thế chấp số 04/2018/3092467/HĐBĐ ngày 09/08/2018.

8. Toàn bộ khoản phải thu từ các hợp đồng thi công xây lắp của Công ty XD SG theo Hợp đồng thế chấp số 13/2021/3092467/HĐBĐ ngày 30/12/2021.

9. Vốn cổ phần của ông Nguyễn Thành Lâm tại Công ty XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 01-2016/GCN. Ngày 31/12/2016. Theo hợp đồng thế chấp số 06/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

10. Vốn cổ phần của ông Nguyễn Thanh Vũ tại Công ty XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02-2016/GCN ngày 31/12/2016. Theo hợp đồng thế chấp số 07/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

11. Vốn cổ phần của ông Nguyễn Thanh Truyền tại Công ty XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 03-2016/GCN ngày 31/12/2015. Theo hợp đồng thế chấp số 08/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

12. Vốn cổ phần của bà Nguyễn Bích Lâm Phương tại Công ty XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 04-2016/GCN ngày 31/12/2016. Theo hợp đồng thế chấp số 09/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

13. Vốn cổ phần của Công ty XD SG tại Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02-2009/GCN ngày 31/12/2009. Theo hợp đồng thế chấp số 10/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

14. Hợp đồng bảo lãnh số 04/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021 đối với trách nhiệm trả nợ thay của ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung đối với Công ty XD SG.

15. Hợp đồng bảo lãnh số 05/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021 đối với trách nhiệm trả nợ thay của ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân đối với Công ty XD SG.

Trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thu toàn bộ đầy đủ nợ gốc và lãi thì Công ty Xây dựng Gài Gòn có nghĩa vụ dùng các nguồn thu khác tiếp tục trả nợ cho nguyên đơn đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ với ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Văn Hải và ông Nguyễn Phan Chí Linh, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP ĐTP TVN cho biết như sau:

Phía Ngân hàng Ngân hàng TMCP ĐTP TVN và Công ty XD SG đã tự giải quyết xong phần tài sản thế chấp là trái phiếu do Ngân hàng TMCP ĐTP TVN phát hành theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu số seri BIDV-19.05- 02631 ngày 26/09/2019 và theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 06/2019/3092467/HĐBĐ ngày 20/12/2019 nên phía Ngân hàng rút lại việc yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần tài sản thế chấp này trong vụ án.

Ngoài, ông Nguyễn Văn Hải và ông Nguyễn Phan Chí Linh vẫn giữ tất cả các yêu cầu khác như đã trình bày như trên.

2. Bị đơn: Công ty CP TĐĐT XD SG (gọi tắt là Công ty XD SG), do bà Quách Thị Tú Kiều là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty XD SG thừa nhận đến nay còn thiếu Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng như Ngân hàng đã trình bày. Đồng thời, Công ty XD SG đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi thanh toán hết nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng.

Nếu đến thời hạn mà Công ty XD SG không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì sẽ đồng ý để Cơ quan thi hành án tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

Công ty XD SG đề nghị trong quá trình trả nợ, phía Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN có chính sách giảm lãi cho Công ty.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Quách Thị Tú Kiều cho rằng:

Nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố 4, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đứng tên chủ sở hữu đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN theo Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 để bảo đảm cho Hợp đồng cấp bảo lãnh 03/2021/3092467/HĐBL ngày 19/10/2021 và số 04/2021/3092467/HĐBL ngày 08/12/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN và Công ty XD SG. Hiện nay các Hợp đồng cấp bảo lãnh này đã không còn giá trị thực hiện nên nhà và đất trên không còn là tài sản đảm bảo cho nợ vay của Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN nữa.

Ngoài ra, bà Quách Thị Tú Kiều vẫn giữ tất cả các ý kiến khác như đã nêu.

### 3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

a) Ông Nguyễn Thành Lâm - Bà Đoàn Ngọc Thùy Dung - Ông Nguyễn Thanh Vũ - Bà Phạm Thị Hồng Vân - Ông Nguyễn Thanh Truyền - Bà Bùi Huyền Tôn Nữ Ái Trinh - Ông Trần Văn Sơn - Bà Nguyễn Bích Lâm Phương, do bà Nguyễn Đăng Huyền Trân là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như trên đã dùng các tài sản của mình để thế chấp đảm bảo nợ vay của Công ty XD SG. Trường hợp đến thời hạn mà Công ty XD SG không trả nợ được hoặc trả không đầy đủ thì đồng ý để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản đã thế chấp của mình đúng theo hiện trạng thực tế tại thời điểm phát mãi để thu Ngân hàng hồi nợ.

Đồng thời, ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung, ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân cam kết trả nợ thay cho Công ty XD SG theo quy định tại Hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Đăng Huyền Trân là người đại diện theo ủy quyền của các đương sự nêu trên vẫn giữ các ý kiến như đã trình bày.

#### b) Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt:

Theo Bản tự khai đã nộp tại Tòa án, bà Phạm Thị Hồng Vân là người đại diện theo pháp luật của Công ty trình bày:

Công ty CP TĐĐT XD SG ( gọi tắt là Công ty XD SG) có góp vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt theo Giấy chứng nhận góp vốn số 02-2009/GCN ngày 31/12/2009. Sau đó, phía Công ty XD SG đã thế chấp phần vốn góp này cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN (BIDV) để đảm bảo nợ vay tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 10/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

Nay trong trường hợp phía Công ty XD SG không trả nợ được cho Ngân hàng thì Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt đồng ý để cho Công ty XD SG dùng số vốn góp cổ phần này để trả nợ thay cho Ngân hàng.

Bà Phạm Thị Hồng Vân có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa.

c) Ông Phạm Đức Toàn - Bà Nguyễn Thị Ánh Mai, do bà Nguyễn Đăng Huyền Trân là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tài sản nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đứng tên chủ sở hữu thế chấp cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN theo Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 để bảo đảm cho Hợp đồng cấp bảo lãnh 03/2021/3092467/HĐBL ngày 19/10/2021 và số 04/2021/3092467/HĐBL ngày 08/12/2021 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP ĐTP TVN và Công ty XD SG (bên được đảm bảo) trong khoảng thời gian từ 17/12/2021 đến 17/12/2026.

Cả 02 Hợp đồng cấp bảo lãnh này đã hết hạn do quá 12 tháng theo quy định của hợp đồng và không phát sinh nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng theo 02 Hợp đồng bảo lãnh trên. Đồng thời, giữa Ngân hàng TMCP ĐTP TVN và Công ty XD SG không có ký kết thêm bất cứ một Hợp đồng cấp bảo lãnh ngoài hai hợp đồng nêu trên. Do đó, hiện nay tài sản là nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh không còn là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTP TVN theo Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021.

Sau khi ông Toàn và bà Mai ký Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 để bảo đảm cho Hợp đồng cấp bảo lãnh số 04/2021/3092467/HĐBL ngày 08/12/2021 thì Ngân hàng TMCP ĐTP TVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn mới phát hành Thư bảo lãnh tiền tạm ứng số 0913/TBL-BIDV-TSG ngày 17/12/2021 với số tiền là 30.885.000.000 đồng cho Tổng công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam. Nay các Hợp đồng cấp bảo lãnh và Thư bảo lãnh này đã không còn phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên nữa nên Ngân hàng TMCP ĐTP TVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn phải có nghĩa vụ giải chấp và trả lại giấy tờ nhà đối với căn nhà số: xx Đường số yy, khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai.

Trong vụ án này, phía ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đã nộp Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu phía Ngân hàng TMCP ĐTP TVN phải thực hiện thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất đối với căn nhà trên cho ông Toàn và bà Mai.

Đồng thời, bà Nguyễn Thị Ánh Mai đã nộp cho Tòa án nhân dân Quận 11 Đơn yêu cầu ngày 30/10/2024 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 tiến hành xác minh chuyên môn từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam- Chi nhánh Thành phố Hồ

Chí Minh về việc Ngân hàng TMCP ĐTP TVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn về hành vi gian dối “Không cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu theo quy định của pháp luật” cho người bảo lãnh trong hoạt động cho vay là đúng hay sai theo quy định của pháp luật. Bà Mai cho rằng các tài liệu do Ngân hàng TMCP ĐTP TVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn cung cấp chưa chứng minh được phía Ngân hàng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cấp tín dụng cho Công ty XD SG theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Đăng Huyền Trân là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai vẫn giữ các ý kiến như trên.

Bà Nguyễn Thị Ánh Mai có mặt tại phiên tòa cũng thống nhất với các ý kiến trình bày của bà Nguyễn Đăng Huyền Trân.

d) Các ông bà: Đỗ Thủy Tiên - Nguyễn Thị Thanh Tuyền - Lại Thị Kim Thủy - Trần Minh Phúc - Dương Ngọc Ân - Hồ Thị Việt Hằng - Hồ Thị Phương Trâm - Nguyễn Thị Ngọc Phương - Nguyễn Trọng Thảo - Nguyễn Thị Phương Thanh - Lê Trần Tuấn Anh - Trần Đình Khôi - Hồ Thanh Tuấn - Nguyễn Ngọc Phương Anh - Nguyễn Thị Phương Thảo - Nguyễn Thúy Đào - Hồ Quốc Dũng - Hồ Quốc Bảo - Nguyễn Thị Thanh Phương - Nguyễn Thị Lệ My - Nguyễn Như Quỳnh - Trịnh Thị Như Quỳnh - Trịnh Thị Quỳnh Như - Nguyễn Thị Huỳnh Như - Nguyễn Thị Tuyết Nhi - Lê Nguyễn Ngọc Châu - Lê Thị Hiền Trang - Lê Công Lợi - Hứa Thị Diễm Thy - Trương Quyền Đình - Đàm Việt Đức - Nguyễn Việt Nam - Nguyễn Thị Thu Thủy - Nguyễn Thanh Sang - Quốc Đình Hải - Phan Ngọc Chúc - Đoàn Ngọc Nhi.

Cùng địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh .

Các ông bà: Nguyễn Tiến Dũng – Nguyễn Quốc Toàn – Lê Quang Vân – Lê Tiến Đạt – Nguyễn Hoàng Anh Thịnh – Nguyễn Bình Trọng – Nguyễn Trọng Nghĩa – Phan Lê Phan – Võ Mai Ly Na – Nguyễn Lê Bảo Ngọc – Phạm Thị Quỳnh – Trương Lê Hoài Thương – Lê Xuân Vọng – Nguyễn Tú Mẫn – Ngô Kim Cương – Huỳnh Thanh Liêm – Điều Tuấn – Châu Văn Linh – Nguyễn Minh Trọng – Trần Hoàng Trí Thông – Nguyễn Thị Ngọc – Võ Thị Hồng – K Pănh Nhung – Đào Ngọc Tuyền – Nguyễn Thị Kim Yến - Trần Nguyễn Trà My – Lê Trâm Quỳnh Anh – Huỳnh Thị Mỹ Lệ - Đoàn Nguyên Phương Trúc - Đặng Thúy Hồng Vi – Nguyễn Thị Mỹ Nguyên – Nguyễn Ngọc Triệu Trang – Hoàng Trúc Ân – Trần Hồng Điệp – Trần Kim Phụng – Tô Thị Hồng Huệ - Võ Hữu Duy.

Cùng địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các ông bà: Phạm Nguyễn Hạnh Dung - Từ Huệ Xây - Nguyễn Kim Hường - Nguyễn Thị Thúy Hằng.

Cùng địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh .

Các ông bà trên đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng nhưng đã vắng mặt, không đến Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến như sau:

a) Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa đảm bảo về thời hạn tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa đảm bảo thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật, đề nghị khắc phục.

b) Về nội dung vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN.

- Buộc Công ty XD SG phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 15/01/2025 là 125.615.615.632 đồng.

- Công ty XD SG phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi trả hết nợ.

- Buộc ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung, ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty XD SG theo quy định tại Hợp đồng bảo lãnh đã ký kết.

- Trường hợp đến hạn mà Công ty XD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN về việc nếu Công ty XD SG không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là trái phiếu do Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN phát hành theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu số seri BIDV\_19.05\_02631 ngày 26/09/2019 và theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 06/2019/3092467/HĐBĐ ngày 20/12/2019.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN thực hiện thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất đối với căn nhà xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Toàn và bà Mai.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

+ Ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP ĐTP TVN và bị đơn là Công ty CP TĐĐT XD SG (gọi tắt là Công ty XD SG) đã ký kết Hợp đồng tín dụng, trong quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào sự thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng thì Tòa án được lựa chọn để giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh nên nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 giải quyết là đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú tại địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và tại địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa xét xử đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

## 2. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn đã cung cấp, có cơ sở để xác định giữa Ngân hàng TMCP ĐTP TVN và Công ty XD SG đã ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

a) Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD ngày 19/01/2017.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB01 ngày 24/01/2018.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB02 ngày 26/01/2018.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB03 ngày 30/03/2018.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB04 ngày 24/04/2019.

b) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ngày 27/03/2020.

Phía Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty XD SG tổng số tiền theo các Hợp đồng tín dụng trên là: 98.498.359.915 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty XD SG đã không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận. Tính đến hết ngày 15/01/2025, tổng số tiền nợ của Công ty XD SG là: 125.615.615.632 đồng, gồm có:

- Nợ gốc: 72.335.247.473 đồng.
- Nợ lãi trong hạn: 40.645.254.393 đồng.
- Nợ lãi quá hạn: 12.635.113.766 đồng.

Phía Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN yêu cầu Công ty XD SG phải trả toàn bộ số nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu Công ty XD SG phải có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định của Hợp đồng tín dụng tính kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Công ty XD SG và Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN đã ký kết các Hợp đồng tín dụng trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty XD SG đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu Công ty XD SG trả toàn bộ số tiền nợ trên và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi trả dứt nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp đến hạn mà Công ty XD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN yêu cầu ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung, ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty XD SG theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay để Ngân hàng thu hồi nợ. Nếu giá trị các tài sản thế chấp không đủ để thu toàn bộ nợ gốc và lãi thì Công ty XD SG có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng đến khi trả hết nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tất cả các yêu cầu này của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với phần tài sản thế chấp là trái phiếu do Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN phát hành theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu số seri BIDV-19.05- 02631 ngày 26/09/2019 của Công ty XD SG và theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 06/2019/3092467/HĐBĐ ngày 20/12/2019:

Tại phiên tòa hôm nay, do phía Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN đã rút lại yêu cầu giải quyết đối với phần tài sản thế chấp này nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với phần yêu cầu này.

3. Đối với bị đơn: Công ty XD SG thừa nhận hiện nay còn thiếu Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số tiền nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng hạn mức Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD ngày 19/01/2017; Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019; các Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng cùng các Hợp đồng tín dụng cụ thể như phía Ngân hàng đã yêu cầu và đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên. Do đó, việc buộc Công ty XD SG phải có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền nợ cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN là đúng quy định pháp luật.

Đồng thời, trường hợp Công ty XD SG không đúng hạn thì Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN có quyền Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý toàn bộ khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và toàn bộ khoản phải thu từ các hợp đồng thi công xây lắp của Công ty XD SG theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ.

4. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

a) Ông Nguyễn Thành Lâm - Bà Đoàn Ngọc Thùy Dung - Ông Nguyễn Thanh Vũ - Bà Phạm Thị Hồng Vân - Ông Nguyễn Thanh Truyền - Bà Bùi Huyền Tôn Nữ Ái Trinh - Ông Trần Văn Sơn - Bà Nguyễn Bích Lâm Phương:

\* Đối với Hợp đồng bảo lãnh nợ vay: Việc ông Nguyễn Thành Lâm, bà Đoàn Ngọc Thùy Dung và ông Nguyễn Thanh Vũ, bà Phạm Thị Hồng Vân ký kết các Hợp đồng bảo lãnh số 04/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021 và Hợp đồng bảo lãnh số 05/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021 về nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTP TVN là trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật.

Do đó, trong trường hợp Công ty không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng thì ông Nguyễn Thành Lâm, bà Đoàn Ngọc Thùy Dung và ông Nguyễn Thanh Vũ, bà Phạm Thị Hồng Vân phải có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty XD SG.

\* Đối với các bất động sản thế chấp: Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như trên đều đồng ý như sau:

Trường hợp đến thời hạn mà Công ty XD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đồng ý để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản của mình đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng hiện trạng thực tế tại thời điểm phát mãi để thu Ngân hàng hồi nợ. Việc thế chấp các tài sản này là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Do đó, trường hợp Công ty XD SG không trả nợ đúng hạn thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp của các đương sự nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

\* Đối với việc thế chấp vốn cổ phần: Ông Nguyễn Thành Lâm, ông Nguyễn Thanh Vũ, ông Nguyễn Thanh Truyền và bà Nguyễn Bích Lâm Phương đã thế chấp phần vốn cổ phần của mình tại Công ty XD SG để đảm bảo nợ vay của Công ty trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Do đó, trường hợp Công ty XD SG không trả nợ đúng hạn thì phía Ngân hàng TMCP ĐTP TVN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi đối với số cổ phần này của các đương sự theo Hợp đồng thế chấp đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

b) Đối với Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt:

Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt đồng ý để Công ty XD SG dùng số vốn góp cổ phần của Công ty XD SG tại Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt để trả nợ cho Ngân hàng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc góp vốn và thế chấp này là sự tự nguyện giữa các bên và đúng quy định pháp luật nên trong trường hợp Công ty XD SG không trả nợ đúng hạn thì Ngân hàng TMCP ĐTP TVN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi đối với số vốn góp cổ phần của Công ty XD SG tại Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt để Ngân hàng thu hồi nợ.

c) Đối với ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai:

Tài sản nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đứng tên chủ sở hữu thế chấp cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN theo Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021.

Ông Toàn và bà Mai cho rằng hiện nay tài sản là nhà và đất trên không còn là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTPVTN nữa.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 ký kết giữa các bên là: Ông Phạm Đức Toàn, bà Nguyễn Thị Ánh Mai, Công ty XD SG và Ngân hàng TMCP ĐTPVTN, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức) để đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng (chữ viết tắt: HĐTD) như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019; Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ký ngày 27/03/2020.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/3092467/HĐTD ngày 08/12/2021: Hợp đồng này là Hợp đồng tín dụng hạn mức bổ sung vốn lưu động cho Công ty XD SG, các bên đương sự đều thừa nhận trên thực tế chưa phát sinh khoản vay theo hợp đồng này.

Và các Hợp đồng cấp bảo lãnh (chữ viết tắt: HĐCBL) là:

- Hợp đồng cấp bảo lãnh số 03/2021/3092467/HĐBL ký ngày 19/10/2021 và số 04/2021/3092467/HĐBL ký ngày 08/12/2021 giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung và các văn bản liên quan của các Hợp đồng cấp bảo lãnh...

- Các Hợp đồng cấp bảo lãnh được ký kết giữa Ngân hàng và Bên được bảo đảm trong khoản thời gian từ 17/12/2021 đến ngày 17/12/2026....

Đến nay thì Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ký ngày 27/03/2020 vẫn còn hiệu lực và phía Công ty XD SG vẫn đang có trách nhiệm trả nợ cho Hợp đồng tín dụng này. Trong Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 quy định tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay cả Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cấp bảo lãnh. Nghĩa vụ đảm bảo của tài sản thế chấp đối với nhà và đất trên chỉ chấm dứt khi Công ty XD SG thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng cấp tín dụng đã ký.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021, tại phần ký kết của hợp đồng, ông Toàn và bà Mai đã tự xác định nội dung: “Chúng tôi đã đọc toàn bộ nội dung của hợp đồng, chúng tôi đồng ý phạm vi bảo đảm nghĩa vụ nêu tại Điều 4 của Hợp đồng. Chúng tôi tự nguyện thế chấp tài sản theo Hợp đồng này, nếu bên vay không trả được nợ chúng tôi đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thu hồi nợ. Chúng tôi chấp nhận mất tài sản thế chấp – mất đất – mất nhà”.

Tại Điều 4 của Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 có nội dung: “Bên thế chấp đồng ý dùng toàn bộ tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 Hợp đồng này bảo đảm cho việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên được bảo đảm đối với Ngân hàng phát sinh từ các Hợp đồng tín dụng như định nghĩa tại Điều 1 Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, tiền bồi thường thiệt hại, chi phí xử lý tài sản thế chấp ....”.

Do đó, căn cứ theo Hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021 thì nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, KP xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay vẫn là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019; Văn bản sửa đổi bổ sung số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ký ngày 27/03/2020.

Việc thế chấp tài sản này được thực hiện trên sự tự nguyện giữa các bên đương sự và thủ tục về thế chấp tài sản được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và quy định của Ngân hàng. Những lý do mà ông Toàn và bà Mai đưa ra để cho rằng nhà và đất trên không còn là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vay của Công ty XD SG đối với Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN nữa là không có cơ sở. Như vậy, trong trường hợp Công ty XD SG không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên để hu hồi nợ.

Trong vụ án này, phía ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai có Đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu phía Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN phải thực hiện thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất đối với căn nhà trên cho ông Toàn và bà Mai. Từ những căn cứ như trên, Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu độc lập của ông Toàn và bà Mai là không có cơ sở và không đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận đối với yêu cầu của ông Toàn và bà Mai.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ánh Mai đã nộp cho Tòa án nhân dân Quận 11 Đơn đề nghị đề ngày 30/10/2024 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 tiến hành xác minh chuyên môn từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh về việc Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn về hành vi gian dối “Không cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu theo quy định của pháp luật” cho người bảo lãnh trong hoạt động cho vay là đúng hay sai theo quy định của pháp luật. Bà Mai cho rằng các tài liệu do Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN – Chi nhánh Tây Sài Gòn cung cấp chưa chứng minh được phía Ngân hàng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về cấp tín dụng cho Công ty XD SG theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Về vấn đề này, Tòa án đã ban hành Thông báo số 11/TB-TA ngày 18/11/2024 gửi cho ông Toàn và bà Mai. Tòa án nhân dân Quận 11 xét thấy việc ký kết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN và Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Xây dựng Sài Gòn và về việc thế chấp tài sản đảm bảo giữa Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN và ông Phạm Đức Toàn, bà Nguyễn Thị Ánh Mai là thực hiện trên sự tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên và theo quy định của Ngân hàng, quy định của pháp luật. Việc ông Toàn và bà Mai yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 xác minh ý kiến chuyên môn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đối với việc cho vay và thế chấp tài sản như trên không phải là yêu cầu về thu thập, cung cấp chứng cứ theo quy định tại Điều 106 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 11 không chấp nhận yêu cầu theo Đơn đề nghị của ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai.

d) Đối với các ông bà:

\* Đỗ Thủy Tiên - Nguyễn Thị Thanh Tuyền - Lại Thị Kim Thủy - Trần Minh Phúc - Dương Ngọc Ân - Hồ Thị Việt Hằng - Hồ Thị Phương Trâm - Nguyễn Thị Ngọc Phương - Nguyễn Trọng Thảo - Nguyễn Thị Phương Thanh - Lê Trần Tuấn Anh - Trần Đình Khôi - Hồ Thanh Tuấn - Nguyễn Ngọc Phương Anh - Nguyễn Thị Phương Thảo - Nguyễn Thúy Đào - Hồ Quốc Dũng - Hồ Quốc Bảo - Nguyễn Thị Thanh Phương - Nguyễn Thị Lê My - Nguyễn Như Quỳnh - Trịnh Thị Như Quỳnh - Trịnh Thị Quỳnh Như - Nguyễn Thị Huỳnh Như - Nguyễn Thị Tuyết Nhi - Lê Nguyễn Ngọc Châu - Lê Thị Hiền Trang - Lê Công Lợi - Hứa Thị Diễm Thy - Trương Quyền Đình - Đàm Việt Đức - Nguyễn Việt Nam - Nguyễn Thị Thu Thủy - Nguyễn Thanh Sang - Quốc Đình Hải - Phan Ngọc Chúc - Đoàn Ngọc Nhi.

Cùng đang cư trú tại địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh .

\* Các ông bà: Nguyễn Tiến Dũng – Nguyễn Quốc Toàn – Lê Quang Vân – Lê Tiến Đạt – Nguyễn Hoàng Anh Thịnh – Nguyễn Bình Trọng – Nguyễn Trọng Nghĩa – Phan Lê Phan – Võ Mai Ly Na – Nguyễn Lê Bảo Ngọc – Phạm Thị Quỳnh – Trương Lê Hoài Thương – Lê Xuân Vọng – Nguyễn Tú Mẫn – Ngô Kim Cương – Huỳnh Thanh Liêm – Điều Tuân – Châu Văn Linh – Nguyễn Minh Trọng – Trần Hoàng Trí Thông – Nguyễn Thị Ngọc – Võ Thị Hồng – K Păh Nhung – Đào Ngọc Tuyền – Nguyễn Thị Kim Yển - Trần Nguyễn Trà My – Lê Trâm Quỳnh Anh – Huỳnh Thị Mỹ Lệ - Đoàn Nguyên Phương Trúc - Đặng Thúy Hồng Vi – Nguyễn Thị Mỹ Nguyên – Nguyễn Ngọc Triệu Trang – Hoàng Trúc Ân – Trần Hồng Điệp – Trần Kim Phụng – Tô Thị Hồng Huệ - Võ Hữu Duy.

Cùng đang cư trú tại địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

\* Các ông bà: Phạm Nguyễn Hạnh Dung - Từ Huệ Xây - Nguyễn Kim Hường - Nguyễn Thị Thúy Hằng

Cùng đang cư trú tại địa chỉ: xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh .

Theo xác minh của Cơ quan Công an thì đây là những người đang thuê trọ và cư trú tại các địa chỉ trên. Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông bà nêu trên đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đã vắng mặt, không đến Tòa án để cung cấp lời khai và chứng cứ gì nên không có cơ sở để xem xét.

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

- Công ty XD SG phải chịu án phí trên số tiền Ngân hàng TMCP ĐTPVTN được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

- Ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

#### 6. Về đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 trong việc giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy, tất cả các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 158; Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

- 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, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN.

2. Buộc Công ty CP TĐĐTXD SG có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng như sau:

a) Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD ngày 19/01/2017.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB01 ngày 24/01/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB02 ngày 26/01/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB03 ngày 30/03/2018.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2017/3092467/HĐTD-VB04 ngày 24/04/2019.

b) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD ngày 31/07/2019.

- Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2019/3092467/HĐTD-VB01 ngày 27/03/2020.

Công ty CP TĐĐTXD SG có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng trên, tính đến ngày 15/01/2025 là: 125.615.615.632 đồng (một trăm hai mươi lăm tỷ sáu trăm mười lăm triệu sáu trăm mười lăm nghìn sáu trăm ba mươi hai đồng), gồm có:

- Nợ gốc: 72.335.247.473 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 40.645.254.393 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 12.635.113.766 đồng.

Công ty CP TĐĐTXD SG có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN toàn bộ số tiền nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty CP TĐĐTXD SG phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 16/01/2025 cho đến khi trả hết tiền nợ.

3. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP TĐĐTXD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì buộc ông Nguyễn Thành Lâm, bà Đoàn Ngọc Thùy Dung có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty CP TĐĐTXD SG theo Hợp đồng bảo lãnh số 04/2021/3092467/HĐBB ngày 08/12/2021 và ông Nguyễn Thanh Vũ, bà Phạm Thị Hồng Vân có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty CP TĐĐTXD SG theo Hợp đồng

bảo lãnh số 05/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021 đối với Ngân hàng TMCP ĐTPVTN.

4. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP TĐĐTĐTXD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐTPVTN được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp theo đúng hiện trạng thực tế tại thời điểm phát mãi để thu hồi nợ, gồm có:

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thành Lâm và bà Đoàn Ngọc Thùy Dung đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 346946 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 07/11/2012; vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH02371. Theo hợp đồng thế chấp số 03/2019/3092467/HĐBĐ ngày 01/08/2019.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thành Lâm đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO517605 do Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh cấp ngày 25/06/2019, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03851. Theo hợp đồng thế chấp số 04/2019/3092467/HĐBĐ ngày 11/09/2019.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thanh Vũ đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC811632 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 12/11/2010; vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00366. Theo hợp đồng thế chấp số 02/2019/3092467/HĐBĐ ngày 01/08/2019.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Thanh Vũ và bà Phạm Thị Hồng Vân đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CV 268995 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú cấp ngày 31/07/2020, vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06333. Theo hợp đồng thế chấp số 11/2021/3092467/HĐBĐ ngày 13/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 1843/2004 do UBND quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/04/2004. Theo hợp đồng thế chấp số 12/2021/3092467/HĐBĐ ngày 17/12/2021.

5. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP TĐĐTĐTXD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐTPVTN được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp như sau để thu hồi nợ:

- Cổ phần của ông Nguyễn Thành Lâm tại Công ty CP TĐĐTĐTXD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 01-2016/GCN. Theo hợp đồng thế chấp số 06/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

- Cổ phần của ông Nguyễn Thanh Vũ tại Công ty CP TĐĐT XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02-2016/GCN. Theo hợp đồng thế chấp số 07/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

- Cổ phần của ông Nguyễn Thanh Truyền tại Công ty CP TĐĐT XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 03-2016/GCN. Theo hợp đồng thế chấp số 08/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

- Cổ phần của bà Nguyễn Bích Lâm Phương tại Công ty CP TĐĐT XD SG theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 04-2016/GCN. Theo hợp đồng thế chấp số 09/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

- Cổ phần của Công ty CP TĐĐT XD SG tại Công ty Cổ phần Cà phê Hương Việt theo Giấy chứng nhận phần vốn góp số 02-2009/GCN. Theo hợp đồng thế chấp số 10/2021/3092467/HĐBĐ ngày 08/12/2021.

6. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP TĐĐT XD SG không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP ĐTP TVN được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý tài sản thế chấp là toàn bộ khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP TĐĐT XD SG theo Hợp đồng thế chấp số 04/2018/3092467/HĐBĐ ngày 09/08/2018 và toàn bộ khoản phải thu từ các Hợp đồng thi công xây lắp của Công ty CP TĐĐT XD SG theo Hợp đồng thế chấp số 13/2021/3092467/HĐBĐ ngày 30/12/2021.

7. Số tiền thu được từ việc phát mãi và xử lý tài sản, sau khi thanh toán hết các chi phí phát sinh liên quan đến việc đấu giá, phát mãi và thanh toán hết tiền nợ gốc, tiền nợ lãi cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN, nếu còn dư sẽ được trả lại cho các chủ tài sản.

Trường hợp số tiền thu được khi phát mãi tài sản, sau khi thanh toán các chi phí như nêu trên mà không đủ cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN thu hồi nợ thì Công ty CP TĐĐT XD SG có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Trường hợp Công ty CP TĐĐT XD SG thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP ĐTP TVN trước khi Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP ĐTP TVN có nghĩa vụ tiến hành thủ tục giải chấp và trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp cho các chủ tài sản.

8. Trong trường hợp Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi đối với các tài sản:

- Nhà và đất tại địa chỉ: xx đường yy, phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nhà và đất tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 26, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nhà và đất tại địa chỉ: xx đường yy, Phường 1, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nhà và đất tại địa chỉ: xx đường yy, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Nhà và đất tại địa chỉ: xx Đường số yy, khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

Buộc tất cả những người đang cư trú tại các nhà và đất trên phải có nghĩa vụ dọn ra khỏi nhà, giao nhà trống lại cho Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản để thu hồi nợ cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN.

9. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN về việc trường hợp Công ty CP TĐĐTXD SG không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là trái phiếu do Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN phát hành theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu số seri BIDV\_19.05\_02631 ngày 26/09/2019 và theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 06/2019/3092467/HĐBĐ ngày 20/12/2019.

10. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai về việc yêu cầu Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN thực hiện thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất đối với căn nhà xx Đường số yy, Khu phố xx, phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Toàn và bà Mai.

11. Công ty CP TĐĐTXD SG có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, tổng số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) do Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN đã nộp theo các Thông báo số 10-11-12-13-14/TB-TA ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 11.

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

a) Công ty CP TĐĐTXD SG chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 233.615.616 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm mười lăm nghìn sáu trăm mười sáu đồng).

Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP ĐTPPTVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 112.370.944 đồng (một trăm mười hai triệu ba trăm bảy mươi nghìn chín trăm bốn mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022747 ngày 14/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Ông Phạm Đức Toàn và bà Nguyễn Thị Ánh Mai phải chịu án kinh doanh thương mại sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Toàn và bà Mai đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023438 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, ông Toàn và bà Mai phải có nghĩa vụ nộp thêm số tiền án phí là 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

13. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

14. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

15. 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKS-TAND TP.HCM;
- VKSND Q.11;
- CCTHADS Q.11;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Vương Vĩ Bửu**