TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2022/KDTM-ST
Ngày: 16-9-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thuần Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Lệ Thu;

2. Bà Trần Tiểu Quỳnh.

- Thư ký phiên tòa: Trần Thị Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7 mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án thụ lý số 72/2012/TLST-KDTM ngày 08/7/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2022/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A; địa chỉ trụ sở: số C đường D, phường E, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Phan Thị Ánh H; địa chỉ: số C đường D, phường E, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện ủy quyền (Giấy ủy quyền số 100/QĐ-BIDV.Q7SG ngày 06/7/2022 của Ngân hàng TMCP A, Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn).

Bị đơn: Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K, đăng ký thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp lần thứ 9, ngày 02/03/2022); địa chỉ trụ sở: phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Thành T - Giám đốc công ty là người đại diện theo pháp luật; địa chỉ: phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Vĩ N, sinh năm 1986;
2. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1958;
3. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1973;
4. Bà Phạm Bích C, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại địa chỉ: Số T, Khu phố U, đường J, phường O, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06/7/2022, bản tự khai, văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa; nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A trình bày và xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 01/06/2020, Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn (sau đây gọi tắt là ngân hàng) ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838293/HĐTD với Công ty TNHH B (tên mới Công ty TNHH K, sau đây gọi tắt là công ty).

Để đảm bảo thanh toán đầy đủ, kịp thời các khoản vay, ngày 07/07/2020, ngân hàng và bà Đặng Vĩ N đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/13838293/HĐBĐ và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/13838293/HĐBĐ. Theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản này, bà Như đã thế chấp các tài sản:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ: 9/2BIS KP4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7 (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50 tại địa chỉ xã V, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556, số vào sổ cấp GCN: CS05902 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019 cho bà Đặng Vĩ N.

Các hợp đồng thế chấp này đã được công chứng tại Phòng Công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai theo quy định. Bà N đã giao các bản chính giấy tờ sở hữu của các tài sản thế chấp cho ngân hàng (theo Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp số 01/2020/13838293/BBGN và số 02/2020/13838293/BBGN ngày 08/7/2020 lập giữa ngân hàng và bà Đặng Vĩ N).

Thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838293/HĐTD ngày 01/06/2020 này, phía ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho công ty theo 14 Hợp đồng tín dụng cụ thể , trong đó; công ty đã tất toán 13 Hợp đồng tín dụng cụ thể (từ số 01.01 đến 01.13/2020/13838293/HĐTD), đối với Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2020/13838293/HĐTD ngày 11/05/2021, số tiền giải ngân: 4.800.000.000 đồng, ngày đáo hạn: 13/09/2021, gia hạn nợ gốc đến ngày 13/05/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022 công ty chưa hoàn tất nghĩa vụ trả nợ.

Ngày 01/06/2021, Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Quận 7 Sài Gòn tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD với Công ty TNHH B. Theo hợp đồng tín dụng hạn mức này, ngân hàng cho Công ty B vay số tiền: 60.000.000.000 đồng. Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C của Khách hàng tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838293/HĐTD ngày 01/06/2020 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2020/13838293/HĐTD ngày 11/05/2021 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD ngày 01/6/2021 bà Đặng Vĩ N tiếp tục thế chấp:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: 9/2Bis Khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp. HCM (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã Thái Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD ngày 01/06/2021 này ngân hàng và công ty đã ký kết, thực hiện giải ngân 05 Hợp đồng tín dụng cụ thể:

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/06/2021, số tiền giải ngân: 4.900.000.000 đồng, ngày đáo hạn: 28/10/2021, và văn bản gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của Công ty B (do chịu ảnh hưởng bởi Covid-19) ngày 27/09/2021: gia hạn nợ gốc đến ngày 28/06/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022;

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2021/13838293/HĐTD ngày 05/07/2021, số tiền giải ngân: 5.200.000.000 đồng, ngày đáo hạn: 05/11/2021, và văn bản gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của Công ty B (do chịu ảnh hưởng bởi Covid-19) ngày 27/09/2021: gia hạn nợ gốc đến ngày 05/07/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022;

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/07/2021, số tiền giải ngân: 8.157.600.000 đồng, ngày đáo hạn: 08/11/2021, và văn bản gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của Công ty B (do chịu ảnh hưởng bởi Covid-19) ngày 27/09/2021: gia hạn nợ gốc đến ngày 08/07/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022;

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/07/2021, số tiền giải ngân: 6.242.400.000 đồng, ngày đáo hạn: 08/11/2021, và văn bản gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của Công ty B (do chịu ảnh hưởng bởi Covid-19) ngày 27/09/2021: gia hạn nợ gốc đến ngày 08/07/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022;

Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/07/2021, số tiền giải ngân: 5.450.000.000 đồng, ngày đáo hạn: 08/11/2021, và văn bản gia hạn nợ/điều chỉnh kỳ hạn trả nợ theo đề nghị của Công ty B (do chịu ảnh hưởng bởi Covid-19) ngày 27/09/2021: gia hạn nợ gốc đến ngày 08/07/2022, gia hạn lãi đến ngày 25/04/2022.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng hạn mức, các bên có ký Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/13838293/HĐTD (Lần 1) ngày 01/4/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng cụ thể ngày 27/9/2021.

Đến kỳ hạn trả nợ gốc và lãi, Công ty đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán cho BIDV theo thỏa thuận của các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2020/13838293/HĐTD ngày 11/05/2021, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/13838093/HĐTD ngày 01/6/2021 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/06/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2021/13838293/HĐTD ngày 05/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số

03.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021 nên phát sinh tranh chấp. Cụ thể, tính đến ngày 30/06/2022 số nợ gốc và lãi chưa trả là 37.394.604.265 đồng.

Ngân hàng khởi kiện Công ty tại Tòa án nhân dân Quận 7 với yêu cầu: Buộc Công ty phải trả cho BIDV số tiền nợ gốc và lãi (tạm tính đến hết ngày 30/06/2022) là: 37.394.604.265 đồng**;** trong đó: số tiền nợ gốc là 34.750.000.000 đồng, tiền lãi là 2.576.544.521 đồng, phí phạt do chậm trả gốc là 27.728.630 đồng, Phí phạt chậm trả lãi: 40.331.114 đồng); yêu cầu trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; công ty phải tiếp tục trả lãi theo các hợp đồng tín dụng cụ thể cho đến khi trả hết các khoản nợ.

Trường hợp Công ty không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì BIDV có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã M, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty. Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho BIDV.

Tại Bản tự khai ngày 29/8/2022, các văn bản trình bày ý kiến người đại diện hợp pháp của bị đơn công ty TNHH B ông Phạm Thành T trình bày ý kiến:

Công ty B đồng ý số tiền nợ gốc, lãi theo yêu cầu của ngân hàng. Công ty mong muốn được cùng hợp tác với ngân hàng về việc tất toán, giải chấp tài sản thế chấp là nhà đất tại địa chỉ: Số R Khu phố X, phường S, Quận 7. Do tình hình hoạt động của công ty khó khăn, ảnh hưởng bởi dịch Covid, công ty mong muốn phía ngân hàng hỗ trợ.

Tại Bản tự khai ngày 29/8/2022 và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Vĩ N trình bày:

Thời điểm công ty ký các hợp đồng tín dụng hạn mức, hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng thế chấp; bà là người đại diện theo pháp luật của công ty đồng thời cũng là chủ sở hữu hai tài sản thế chấp. Công ty đã được giải ngân số tiền vay theo các hợp đồng tín dụng. Theo bà Như, hai tài sản đảm bảo là thế chấp, nhận nợ từng lần và được tách ra từng hợp đồng thế chấp riêng biệt.

Do ảnh hưởng từ dịch bệnh covid, công ty kinh doanh không hiệu quả dẫn đến mất thanh khoản, không thanh toán được lãi vay. Bà nhiều lần đề nghị BIDV cho bà được tất toán, giải chấp trước tài sản thế chấp đối với nhà và đất Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 nhưng phía BIDV không đồng ý.

Bà đề nghị ngân hàng xem xét được tất toán, giải chấp trước nhà và đất Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 vì bà có hộ khẩu và cả gia đình hiện đang sinh sống tại

căn nhà này; nhà đất này được mua từ tiền của cá nhân của cha mẹ bà là ông Đặng Văn Nhị và bà Huỳnh Thị Nhị.

Đối với các yêu cầu của ngân hàng, bà yêu cầu được thực hiện theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 29/8/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn N trình bày:

Ông là cha của bà Đặng Vĩ N, bản thân ông là một bệnh binh, cựu chiến binh. Hoàn cảnh hiện nay của ông rất khó khăn, vợ chồng ông góp được một số tiền 5.500.000.000 đồng đưa cho con gái (bà N) để mua căn nhà Số R Khu phố X, phường S, Quận 7. Ông mong muốn giữ lại căn nhà trên để sinh sống lúc tuổi già. Đối với các yêu cầu khởi kiện của ngân hàng, ông không có ý kiến gì.

*Tại bản tự khai ngày 29/8/2022 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Nhị trình bày***:**

Bà và ông N là vợ chồng, ông bà đóng góp vào căn nhà trên số tiền 5.500.000.000 đồng, ông bà trực tiếp đưa số tiền trên cho bà N; nguyện vọng của bà là mong muốn được giải chấp căn nhà vì hiện tại cả gia đình hiện nay đang sinh sống trong căn nhà này. Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng bà không có ý kiến gì.

*Tại bản tự khai ngày 15/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bích C trình bày***:**

Đối với việc tranh chấp giữa ngân hàng với Công ty bà không có ý kiến gì. Bà đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện ngân hàng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử buộc công ty phải trả số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 16/9/2022 là: 38.321.402.855 đồng, trong đó nợ gốc là 34.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.170.341.097 đồng, nợ lãi quá hạn là 306.901.232 đồng, nợ lãi do chậm trả (được các bên thỏa thuận cụ thể trong các hợp đồng tín dụng trên cơ sở căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016) là 94.160.526 đồng. Yêu cầu trả làm một lần ngày sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty không trả được hoặc trả không đầy đủ khoản nợ nêu trên thì BIDV có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999.

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã N, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết các khoản nợ cho BIDV.

Tại phiên tòa, bà Như, ông N, bà N đề nghị phía ngân hàng xem xét giải chấp trước căn nhà và đất tại Số R Khu phố X, phường S, Quận 7.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A:

- Buộc Công ty TNHH B (nay là Công ty TNHH K) phải trả cho Ngân hàng TMCP A tổng số tiền tính đến hết ngày 16/9/2022 là 38.321.402.855 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc: 34.750.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.170.341.097 đồng, lãi quá hạn do chậm trả nợ gốc: 306.901.232 đồng, lãi chậm trả do chậm trả lãi: 94.160.526 đồng.

- Buộc Công ty TNHH B tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức và hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty TNHH B kể từ ngày 17/9/2022 cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng TMCP A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên và phát mại tài sản bảo đảm là các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã N, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ Công ty TNHH B tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP A. Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty TNHH B vẫn phải có nghĩa vụ trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP A.

Sau khi Công ty TNHH B hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP A có nghĩa vụ giải chấp các tài sản thế chấp bảo đảm các khoản vay, trả lại cho bà Đặng Vĩ Như toàn bộ bản chính giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH B phải chịu án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng hạn mức, các hợp đồng tín dụng cụ thể các bên ký kết và thực hiện; nguyên đơn có địa chỉ trụ sở chi nhánh: phường L, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; theo thỏa thuận hợp đồng, các bên lựa chọn Tòa án nơi đặt trụ sở Chi nhánh tại Quận 7, Tp. HCM là Tòa án có thẩm quyền giải quyết khi có tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh theo quy định Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) ông Phạm Thành Trung, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Bích C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham dự phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét các yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn:

[3.1] Về yêu cầu bị đơn Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Cổ phần thương mại Đầu tư và Phát triển Việt Nam số tiền còn nợ, bao gồm nợ gốc và lãi phát sinh từ các hợp đồng:

Căn cứ các hợp đồng các bên đã ký kết và thực hiện: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng số 01.14/2021/13838293/HĐTD ngày 11/5/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD ngày 01/6/2021 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể (từ 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/6/2021 đến 05.01/202113838293/HĐTD ngày 06/7/2021) cùng lời thừa nhận của đại diện bị đơn thể hiện công ty còn nợ nguyên đơn Ngân hàng BIDV số tiền là: 38.321.402.855 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 34.750.000.000 đồng, nợ lãi là: 3.571.402.855 đồng. Tổng cộng số tiền nợ phải trả là 38.321.402.855 đồng.

Xét thấy, căn cứ vào các lời trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, Tòa án thu thập được có trong hồ sơ vụ án: Sau khi giải ngân và đến kỳ gia hạn trả nợ gốc và lãi; bị đơn Công ty B đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ gốc: 34.750.000.000 đồng theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức, Hợp đồng tín dụng cụ thể. Do công ty B vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ảnh hưởng đến việc thu hồi nợ, quyền lợi hợp pháp của ngân hàng; Ngân hàng BIDV khởi kiện yêu cầu Công ty B thanh toán số tiền còn nợ gốc phát sinh từ các hợp đồng trên: 34.750.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả nợ các khoản lãi theo theo thỏa thuận các hợp đồng tín dụng, tính tới ngày 16/9/2022 nợ lãi chưa thanh toán là 3.571.402.855 đồng, trong đó nợ lãi trong hạn chưa trả: 3.170.341.097 đồng, lãi quá hạn: 306.901.232 đồng, lãi chậm trả: 94.160.526 đồng. Xét thấy, khi ký kết các hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về thời hạn, gia hạn phải trả nợ gốc, phải trả lãi và các khoản lãi khác do vi phạm thời hạn, nghĩa vụ trả nợ gốc, trả lãi; việc thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng dựa trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định pháp luật; mặt khác, Ngân hàng TMCP A là ngân hàng có chức năng hoạt động tín dụng; mức lãi suất, lãi quá hạn, các khoản lãi phải trả đã được tính đúng theo thỏa thuận của các bên khi ký kết hợp đồng tín dụng; thỏa thuận các khoản lãi khác phải trả do vi phạm thời hạn, nghĩa vụ trả lãi, trả gốc trên cơ sở tự nguyện và phù hợp với các quy định tại khoản 16 Điều 4 và Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; khoản 4 Điều 13 Thông tư 39/2016/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 30/12/2016 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng. Bị đơn Công ty B đã vi phạm các điều khoản cam kết, thời hạn trả nợ gốc, lãi (mặc dù đã được gia hạn) của các Hợp đồng tín dụng hạn mức, của từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Vì vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phải trả số tiền lãi 3.571.402.855 đồng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP A.

[3.2] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn Công ty không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ:

Xét thấy, để bảo đảm cho việc thực hiện các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13883293/HĐTD ngày 01/6/2021, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/13838093/HĐTD ngày 01/6/2021 nói trên, bà Đặng Vĩ N đã tự nguyện thế chấp các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Số R Khu phố X, phường S, Quận 7, Tp. HCM thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây - HNB (theo hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/1999 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ số CO 561556, số vào sổ cấp GCN: CS05902 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2019 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, địa chỉ xã N, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Các bên đã ký các Hợp đồng thế chấp Bất động sản, thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm với các tài sản thế chấp:

Ngày 07/7/2020 Ngân hàng ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/13838293/HĐBĐ với bà Đặng Vĩ Như. Theo Hợp đồng thế chấp này, bà Đặng Vĩ Như đã tự nguyện thế chấp tài sản hợp pháp, thuộc quyền sở hữu của mình là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ Số R Khu phố X, phường S, Quận 7 thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây - HNB (theo hồ sơ gốc số 7475/99) do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/1999. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Minh Tấn ngày 07/7/2020 (Số công chứng 005475 Quyển số 07TP/CC- SCC/HĐGD); các bên đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 theo giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/7/2020. Giá trị định giá tài sản thế chấp là: 5.680.000.000 đồng.

Ngày 07/7/2020, Ngân hàng đã ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/13838293/HĐBĐ với bà Đặng Vĩ N. Theo Hợp đồng thế chấp này, bà Đặng Vĩ N đã tự nguyện thế chấp tài sản hợp pháp là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ số CO 561556, số vào sổ cấp GCN: CS05902 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/8/2019 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, địa chỉ xã N, huyện Củ Chi, Tp. HCM. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đầm Sen ngày 07/7/2020 (số công chứng 00017084 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD); các bên đã thực hiện đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 08/7/2020. Giá trị định giá tài sản thế chấp là 37.799.000.000 đồng.

Việc các bên ký các hợp đồng thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13883293/HĐTD ngày 01/6/2021, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/13838093/HĐTD ngày 01/6/2021 là phù hợp với Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/09/2017 của Chính phủ về Đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm; phù hợp với các quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp bị đơn Công ty B không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng là có cơ sở.

[4] Công ty B tiếp tục trả hết các khoản nợ cho Ngân hàng nếu số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết các khoản nợ. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán các khoản nợ là phù hợp với các thỏa thuận nêu trong hợp đồng tín dụng, phù hợp với các quy định pháp luật nên chấp nhận.

Trường hợp đã trả đủ số tiền nợ gốc và lãi thì Ngân hàng sẽ có trách nhiệm giải chấp và trả toàn bộ: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, các bản chính giấy tờ khác liên quan của bà Như đã thế chấp (theo Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp số 01/2020/13838293/BBGN và số 02/2020/13838293/BBGN ngày 08/7/2020 lập giữa BIDV và bà Đặng Vĩ Như).

[5] Đối với đề nghị của bà Đặng Vĩ N, ông Đặng Văn N và bà Huỳnh Thị N đề nghị xem xét tất toán (theo dư nợ gốc, lãi của hợp đồng tín dụng là 4.889.815.000 đồng), rút trước và giải chấp nhà đất tại địa chỉ Số R Khu phố X, phường S, Quận 7, Tp. HCM. Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo khoản vay của các hợp đồng tín dụng hạn mức, hợp đồng tín dụng cụ thể; bà Như đã thế chấp các tài sản, trong đó có Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 7475/99 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/6/1999 tại thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây–HNB, địa chỉ 9/2 Bis khu phố 4, phường Tân Thuận Tây, Quận 7, Tp. HCM để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ phát từ các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng số 01.14/2021/13838293/HĐTD ngày 11/5/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13838293/HĐTD ngày 01/6/2021 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể (từ số 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/6/2021 đến số 05.01/202113838293/HĐTD ngày 06/7/2021. Việc thế chấp này bà Như tự nguyện và phù hợp các quy định pháp luật, các bên đã thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 4 Nghị định 102/2017 ngày 01/09/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp giao dịch bảo đảm. Do đó, tài sản này liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ trả nợ của bị đơn theo các hợp đồng nêu trên nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét, chấp nhận.

[6] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định; lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ nguyên đơn Ngân hàng chịu, nguyên đơn đã nộp đủ.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với phân tích, nhận định trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 228 và Điều Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 292 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt;

Căn cứ vào Luật Phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Cổ phần A về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) trả số tiền nợ gốc và lãi, cụ thể như sau:

1.1. Số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2020/13838293/HĐTD ngày 11/05/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13883293/HĐTD ngày 01/6/2021, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/13838093/HĐTD ngày 01/6/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/06/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2021/13838293/HĐTD ngày 05/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021 với số tiền: 38.321.402.855 (ba mươi tám tỷ, ba trăm hai mươi mốt triệu, bốn trăm lẻ hai ngàn, tám trăm năm mươi lăm) đồng, trong đó tiền nợ gốc là 34.750.000.000 (ba mươi bốn tỷ, bảy trăm năm mươi triệu) đồng, nợ lãi là: 3.571.402.855 (ba tỷ, năm trăm bảy mươi mốt triệu, bốn trăm lẻ hai ngàn, tám trăm năm mươi lăm) đồng.

1.2. Buộc bị đơn Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) phải trả cho nguyên đơn Ngân hàng Cổ phần Thương mại A số tiền 38.321.402.855 (ba mươi tám tỷ, ba trăm hai mươi mốt triệu, bốn trăm lẻ hai ngàn, tám trăm năm mươi lăm) đồng.

Trả làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

1.3. Kể từ ngày 16/9/2022, Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) còn phải trả cho Ngân hàng Cổ phần Thương mại Đầu tư và Phát triển Việt Nam tiền lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/13838093/HĐTD ngày 01/6/2020, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.14/2020/13838293/HĐTD ngày 11/05/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13883293/HĐTD ngày 01/6/2021, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/13838093/HĐTD ngày 01/6/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.01/2021/13838293/HĐTD ngày 28/06/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02.01/2021/13838293/HĐTD ngày 05/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 04.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05.01/2021/13838293/HĐTD ngày 06/7/2021 theo mức lãi suất thỏa thuận các bên đã thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng này cho đến khi trả hết số tiền nợ.

2. Sau khi Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) trả hết nợ, Ngân hàng Cổ phần Thương mại A có trách nhiệm giải chấp các tài sản đảm bảo theo Hợp đồng

thế chấp bất động sản số 01/2020/13838293/HĐBĐ ngày 07/07/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/13838293/HĐBĐ ngày 07/07/2020, trả lại cho bà Đặng Vĩ N bản chính các giấy tờ tài sản đăng ký thế chấp theo Biên bản giao nhận giấy tờ tài sản thế chấp số 01/2020/13838293/BBGN và số 02/2020/13838293/BBGN ngày 08/7/2020 lập giữa BIDV và bà Đặng Vĩ N.

3. Trong trường hợp, Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ đối với số tiền nợ gốc và lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/8952422/HĐTD ngày 18/01/2017; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/8952422/SĐBSHĐTD ngày 18/01/2018; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/8952422/SĐBSHĐTD ngày 18/09/2018 thì Ngân hàng TMCP A được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/13838293/HĐBĐ ngày 07/07/2020 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2020/13838293/HĐBĐ ngày 07/07/2020 gồm: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số R Khu phố X, phường S, Quận 7, Tp. HCM (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã N, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019 để thu hồi nợ.

4. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A thì Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết.

5. Trường hợp số tiền thu được từ việc phát mãi các tài sản thế chấp là: Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ Số R Khu phố X, phường S, Quận 7, Tp. HCM (thuộc thửa đất số 221, tờ bản đồ số 1-BĐC-X Tân Thuận Tây-HNB), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 7475/99) do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/06/1999 và Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 50, tại xã N, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561556 (số vào sổ cấp GCN: CS05902) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/08/2019 sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ mà vẫn còn dư thì Ngân hàng phải hoàn trả cho bà Như số tiền dư này.

6. Về án phí: Công ty TNHH B (tên mới: Công ty TNHH K) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 146.321.403 (một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm hai mươi mốt ngàn, bốn trăm lẻ ba) đồng.

Hoàn lại Ngân hàng Cổ phần Thương mại A số tiền tạm nộp án phí 72.860.794 đồng (bảy mươi hai triệu, tám trăm sáu mươi ngàn, bảy trăm chín mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0032523 ngày 02/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án: 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều

6, 7, 7a 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 năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ (Thu).

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

Lê Thuần Phong