

Bản án số: 75/2023/KDTM-ST

Ngày: 06/06/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Xuân Thảo

2. Ông Nguyễn Tấn Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Lữ – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Ngọc Liên Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 06 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2021/TLST-KDTM ngày 20 tháng 05 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2023/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần P

Hội sở: Lầu 11 - Số 25 B, phường N, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn (Hợp đồng mua bán nợ số 14.12/2021/HĐMBN/HĐBank-MHD ngày 31/12/2021): Công ty TNHH Đ

Trụ sở: 52 đường T, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Nguyên đơn (Hợp đồng mua bán nợ số 110.08/2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022): Công ty Cổ phần D

Trụ sở: 64 đường S, phường U, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Đại M – sinh năm 1981; Chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu S – sinh năm 1992 (Giấy ủy quyền số 151/2023/UQ-HDBANK-XLN ngày 02/6/2023).

Địa chỉ: 69 đường N, Phường R, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần G

Trụ sở: 42/16 đường O, Phường Y, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng H – sinh năm 1982 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Hoàng H – sinh năm 1982 (có mặt)

2/ Bà Phan Thị Giao N – sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 5.16 Lô A, Chung cư Z, KP3, phường C, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Quốc Hu – sinh năm 1964 (vắng mặt)

4/ Bà Lê Bích L – sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: C08.07 đường J, phường I, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 23/04/2021 của Nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần P (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của ông Nguyễn Hữu S là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì: Ngày 23/10/2019 giữa Nguyên đơn và Công ty Cổ phần G (sau đây gọi là Bị đơn) có ký Hợp đồng tín dụng số 40268/19MN/HĐTD, theo đó Nguyên đơn cho Bị đơn vay 8.000.000.000đ. Bảo đảm cho khoản vay là các tài sản: Quyền sử dụng đất số: AL234075 (Số vào sổ cấp GCN:H00030/13) do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2008; Quyền sử dụng đất số: AĐ460988 (Số vào sổ cấp GCN:H000053/20) do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2006; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO633693 (Số vào sổ cấp GCN:CH06222) do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2019; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO561335 (Số vào sổ cấp GCN:CH14993) do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/7/2019; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số: BN337588 (Số vào sổ cấp GCN:CH01540) do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/3/2013. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án.

Ngày 31/12/2021, Nguyên đơn đã bán khoản nợ của Bị đơn cho Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản MHD. Ngày 22/9/2022 Công ty TNHH Đầu tư Đ đã bán khoản nợ trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư D. Nay ông đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư D yêu cầu Bị đơn phải trả ngay toàn bộ nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 11/7/2022 là 9.533.924.277đ (Chín tỷ năm trăm ba mươi ba triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ; Lãi trong hạn: 156.945.029đ; Lãi quá hạn: 1.586.935.506đ cùng tiền lãi phát sinh từ ngày 12/7/2022 cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết nợ thì Bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Nguyên đơn sẽ trả cho Bị đơn bản chính giấy chứng nhận của các tài sản bảo đảm.

Ông Nguyễn Hoàng H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn trình bày: Ông xác nhận Bị đơn có ký Hợp đồng tín dụng với Nguyên đơn để vay 8.000.000.000đ, đến ngày 11/7/2022 Bị đơn còn nợ Nguyên đơn 9.533.924.277đ (Chín tỷ năm trăm ba mươi ba triệu chín trăm hai mươi bốn ngàn hai trăm bảy mươi bảy đồng); trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ; Lãi trong hạn: 156.945.029đ; Lãi quá hạn: 1.586.935.506đ. Bị đơn xin thời gian để trả nợ cho Nguyên đơn.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập cho Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị Giao Niên, ông Nguyễn Quốc Hùng, bà Lê Bích Loan để tự khai; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Niên, ông Hùng, bà Loan đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị G Niên, ông Nguyễn Quốc Hu, bà Lê Bích L vắng mặt.

Ông Nguyễn Hữu S là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Tính đến ngày 06/6/2023 Bị đơn còn nợ Nguyên đơn 10.604.571.818đ, trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ, Nợ lãi trong hạn: 156.945.029đ; Nợ lãi quá hạn: 2.657.583.047đ. Nay Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 07/6/2023 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng

tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết các khoản nợ thì Bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Nguyên đơn sẽ trả lại Bị đơn toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận của các tài sản bảo đảm. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Hoàng H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn trình bày: Bị đơn xác nhận đến ngày 06/6/2023 còn nợ Nguyên đơn 10.604.571.818đ, trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ, Nợ lãi trong hạn: 156.945.029đ; Nợ lãi quá hạn: 2.657.583.047đ. Bị đơn rất muốn trả nợ cho Nguyên đơn nhưng đến nay thủ tục vay tiền vẫn chưa xong nên chưa thực hiện được. Sau khi hoàn tất thủ tục vay tiền rất mong nhận được sự hỗ trợ của Nguyên đơn để Bị đơn được giảm lãi, hoàn thành việc trả nợ cho Nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện “tranh chấp hợp đồng tín dụng” với Bị đơn do Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 14.12/2021/HDMBN/HDBank-MHD ngày 31/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP P và Công ty TNHH Đầu tư Đ thì Công ty TNHH Đầu tư D mua lại toàn bộ khoản nợ của Bị đơn tại Ngân hàng TMCP P và

Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 110.08/2022/HĐMBN/D&D-MHD ngày 22/9/2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư D thì Công ty Cổ phần Đầu tư D mua lại toàn bộ khoản nợ của Bị đơn tại Công ty TNHH Đầu tư Đ nên Công ty Cổ phần Đầu tư D là tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Nguyên đơn.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn – ông Nguyễn Hữu S có mặt; Ông Nguyễn Hoàng H là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Người đại diện theo pháp luật của Bị đơn có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phan Thị Giao N, ông Nguyễn Quốc Hu, bà Lê Bích L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà N, ông Hu, bà L theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn phải trả 10.604.571.818đ, trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ, Nợ lãi trong hạn: 156.945.029đ; Nợ lãi quá hạn: 2.657.583.047đ. Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 40268/19MN/HĐTD ngày 23/10/2019 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì Nguyên đơn đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Bị đơn 8.000.000.000đ (Tám tỷ đồng).

Căn cứ đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/6/2020 thì Nguyên đơn cho Bị đơn vay 3.000.000.000đ; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 26/6/2020 đến ngày 25/12/2020; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền vật tư theo hóa đơn số 0000054 ngày 19/6/2020; Lãi suất vay trong hạn: 10%/năm; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm

Căn cứ đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN07 ngày 19/10/2020 thì Nguyên đơn cho Bị đơn vay 3.000.000.000đ; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 20/10/2020 đến ngày 19/04/2021; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền vật tư theo hóa đơn số 0000272 ngày 12/10/2020; Lãi suất vay trong hạn: 10%/năm; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm

Căn cứ đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN08 ngày 20/10/2020 thì Nguyên đơn cho Bị đơn vay 2.000.000.000đ; Thời hạn vay: 06 tháng, từ ngày 21/10/2020 đến ngày 20/4/2021; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền vật tư theo hóa đơn số 0000273 ngày 14/10/2020; Lãi suất vay trong hạn: 10%/năm; Lãi suất chậm trả lãi: 10%/năm

Từ các căn cứ trên, thừa nhận của Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện giữa Bị đơn và Nguyên đơn đã giao kết hợp đồng vay tài sản.

Căn cứ bảng chiết tính của Nguyên đơn, thừa nhận của Bị đơn tại phiên tòa thì tính đến ngày 06/6/2023 số nợ còn lại của Bị đơn là 10.604.571.818đ, trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ, Nợ lãi trong hạn: 156.945.029đ; Nợ lãi quá hạn: 2.657.583.047đ. Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn nợ gốc, lãi tính đến ngày 06/6/2023 là 10.604.571.818đ.

[5] Xét yêu cầu của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/6/2023 cho đến khi trả hết nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu này của Nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu được phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 31829/19MN/HĐBĐ ngày 23/10/2019; Căn cứ Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2019 (04 đơn); Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/10/2019 (04 bản) thì ông Nguyễn Hoàng H và bà Phan Thị Giao N đã thế chấp Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 188; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: H00030/13 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2008; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 663; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: CH14993 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/7/2019; Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 344; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: H000053/20 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2006; Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 363; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: CH06222 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2019 để đảm bảo cho khoản vay của Bị đơn.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 31829/18MN/HĐBĐ ngày 22/11/2018; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 26/11/2018; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày

27/11/2018 thì ông Nguyễn Quốc Hu và bà Lê Bích L đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 52; Tờ bản đồ số 32 đối với căn hộ C08.07 đường J, phường I, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH01540 do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/3/2013 để đảm bảo cho khoản vay của Bị đơn.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định việc thế chấp các tài sản bảo đảm là đúng quy định nên yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận cho Nguyên đơn được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm Nguyên đơn giữ bản chính các Giấy chứng nhận đối với tài sản thế chấp nên sau khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Nguyên đơn, Nguyên đơn phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận của tài sản bảo đảm cho Bị đơn.

[7] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ. Xét thấy yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

[8] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn phải thanh toán nợ cho Nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản bảo đảm là 20.000.000đ, chi phí này Nguyên đơn đã tạm ứng theo Phiếu thu ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Bị đơn phải chịu 20.000.000đ chi phí thẩm định tại chỗ nên Bị đơn có trách nhiệm trả lại Nguyên đơn 20.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ.

[10] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Nguyên đơn 58.041.842đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 118.604.571đ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91; Điều 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D.

1.1 Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm trả ngay cho Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D 10.604.571.818đ (Mười tỷ sáu trăm linh bốn triệu năm trăm bảy mươi một ngàn tám trăm mười tám đồng), trong đó: Nợ gốc: 7.790.043.742đ, Nợ lãi trong hạn: 156.945.029đ; Nợ lãi quá hạn: 2.657.583.047đ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 40268/19MN/HĐTD ngày 23/10/2019 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/6/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN07 ngày 19/10/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN08 ngày 20/10/2020.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần G có trách nhiệm tiếp tục trả cho Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D tiền lãi phát sinh từ ngày 07/6/2023 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 40268/19MN/HĐTD ngày 23/10/2019 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN06 ngày 25/6/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN07 ngày 19/10/2020; Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 40268/19/MN/HĐTD/KUNN08 ngày 20/10/2020.

1.3 Trường hợp Công ty Cổ phần G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D thì Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự

có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 31829/19MN/HĐBĐ ngày 23/10/2019 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 31829/18MN/HĐBĐ ngày 22/11/2018 để thu hồi nợ. Các tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 188; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: H00030/13 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2008.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 663; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: CH14993 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/7/2019.

- Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 344; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: H000053/20 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2006.

- Quyền sử dụng đất cho thửa đất số 363; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số: CH06222 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2019.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 52; Tờ bản đồ số 32 đối với căn hộ C08.07 đường J, phường I, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số CH01540 do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/3/2013.

1.4 Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết nợ thì Công ty Cổ phần G phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D cho đến khi trả hết nợ.

1.5 Sau khi Công ty Cổ phần G hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D có trách nhiệm trả lại Công ty Cổ phần G bản chính các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00030/13 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/01/2008 cho thửa đất số 188; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH14993 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

cấp ngày 19/7/2019 cho thửa đất số 663; Tờ bản đồ số 18 tại xã Tân Thạnh Đông, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H000053/20 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/01/2006 cho thửa đất số 344; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH06222 do UBND huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/6/2019 cho thửa đất số 363; Tờ bản đồ số 13 tại xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01540 do UBND Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/3/2013 cho thửa đất số 52; Tờ bản đồ số 32 cho căn hộ C08.07 đường J, phường I, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần G phải trả lại cho Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ.

3/ Về án phí: Công ty Cổ phần G phải chịu 118.604.571đ (Một trăm mười tám triệu sáu trăm linh bốn ngàn năm trăm bảy mươi một đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn lại Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D 58.041.842đ (Năm mươi tám triệu không trăm bốn mươi một ngàn tám trăm bốn mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0069454 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4/ Về quyền kháng cáo: Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ của Nguyên đơn, Công ty Cổ phần Đầu tư D, Công ty Cổ phần G, ông Nguyễn Hoàng H được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Phan Thị Giao N, ông Nguyễn Quốc Hu, bà Lê Bích L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

5/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mai Hương