

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 97/2024/KDTM-ST
Ngày: 25-9-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Duy Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Nguyên – Bà Trần Thị Nga

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hiền – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuý Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 91/2023/KTST ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 835/2024/QĐST-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 675/2024/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần N1

Địa chỉ: 2 đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Duy K hoặc ông Lộ Bá T, sinh năm: 1976; Địa chỉ: D L, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (ông K vắng mặt, ông T có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần G

Địa chỉ: Số B, đường số A, Khu dân cư H, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần G: Bà Đặng Vĩ N, sinh năm: 1986; Địa chỉ: 9 B (T) phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Tống Văn S, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số nhà C, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Nguyễn Anh P, sinh năm: 2000; Địa chỉ: Số E đường N, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Hợp đồng ủy quyền: ngày 16/06/2023). (vắng mặt)

3.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3.3. Ông Trương Văn V; sinh năm: 1993 (có mặt)

Địa chỉ: B Đ.NB4, Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/12/2023 của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1, bản tự khai và tại phiên toà hôm nay ông Lộ Bá T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/12/2021 Công ty Cổ phần G ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0395/2021/903-CV với Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là: Ngân hàng N1) Chi nhánh T1 để vay số tiền 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỉ đồng), thời hạn vay là 06 tháng trong đó tối đa 06 tháng/mỗi giấy nhận nợ; mục đích vay buôn bán cồn nhiên liệu biến tính (E) và dầu nhớt, mục đích vay chi tiết sẽ được nêu trong giấy nhận nợ; lãi suất 10%/năm, Lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần; Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi chậm trả lãi: 10%/năm; (Lãi suất quá hạn: 16.50%).

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên của là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 20, diện tích thế chấp: 4663,5 m² (Ghi bằng chữ: Bốn nghìn sáu trăm sáu mươi ba phẩy năm mét vuông), địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 160 m², đất trồng cây lâu năm 4503,2 m² + HLATĐT, thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 8/2070, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 849130, số vào sổ cấp GCN số: CS05523 do Sở T2 cấp ngày 16/9/2016 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0057/2021/903-BĐ ngày 30/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/SĐ-0057/2021/903-BĐ ngày 28/11/2022 ký kết giữa Ngân hàng TMCP N1 và ông Tống Văn S – bà Phạm Thị H. Ngân hàng đã giải ngân khoản vay trên cho Công ty Cổ phần G.

Kể từ sau khi nhận tiền vay, Công ty Cổ phần G đã thanh toán cho Ngân hàng N1 tổng số tiền là: 7.147.870.063 đồng trong đó: Nợ gốc: 5.700.863.755 đồng; nợ lãi: 1.447.006.308 đồng. Ngày thanh toán lãi gần nhất vào ngày 8/7/2022, ngày thanh toán gốc gần nhất vào ngày 23/9/2022. Ngày chuyển nợ quá hạn: 30/7/2022. Ngân hàng đã nhiều lần làm việc trực tiếp yêu cầu Công ty Cổ phần G thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tuy nhiên đến nay, Công ty Cổ phần G vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho ngân hàng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, gây khó khăn lớn

cho quá trình xử lý, thu hồi nợ xấu của ngân hàng, công tác thu hồi vốn của Nhà nước.

Do đó, Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 yêu cầu Công ty Cổ phần G trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 toàn bộ số nợ gốc và lãi theo hợp đồng nêu trên tạm tính đến ngày 25/9/2024 là: 33.536.126.621 đồng, trong đó: dư nợ gốc 24.299.130.353 đồng; lãi trong hạn 115.459.446 đồng; Lãi quá hạn 9.095.914.315 đồng; Lãi chậm trả lãi: 25.622.507 đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, Công ty vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà Công ty vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 20, diện tích thế chấp: 4663,5 m² (Ghi bằng chữ: Bốn nghìn sáu trăm sáu mươi ba phẩy năm mét vuông), địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 160 m², đất trồng cây lâu năm 4503,2 m² + HLATĐT, thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 8/2070, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 849130, sổ vào sổ cấp GCN số: CS05523 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 16/9/2016 để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật.

Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty cổ phần G đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty cổ phần G vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 20/7/2023, Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn S trình bày:

Ông S là thành viên góp vốn của Công ty cổ phần G. Ngày 30/12/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh T1 yêu cầu phải có tài sản thế chấp mới cấp hạn mức tín dụng cho Công ty cổ phần G. Để có thể tồn tại Công ty phải có vốn để sản xuất kinh doanh chính vì vậy lãnh đạo Công ty đã nhờ ông S thế chấp quyền sử dụng đất số CD 849130, sổ vào sổ cấp GCN: CS 65523 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 16/09/2016 cho ông S, thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 1644; Tờ bản đồ số 20, Diện tích 4.661,5 m² (Trong đó: 160m² ODT + CLN + HLDB), Địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường A, Thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương. Nghĩ đến tình thế Công ty đang lâm vào cảnh khó khăn cần chi phí gấp nên ông S và vợ (Phạm Thị H) đã đồng ý cho Công ty mượn tài sản như nêu trên để thế chấp cho khoản vay của Công ty là

30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng). Khi thế chấp tài sản ông S và vợ chỉ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, không đồng ý thế chấp tài sản trên đất bao gồm: nhà xưởng, cây cối và các công trình trên đất khác.

Nay ông S cầu Công ty cổ phần G hoàn trả số tiền gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP N1 theo đúng quy định pháp luật; Nếu như phía công ty không thực hiện nghĩa vụ cơ quan có thẩm quyền kê biên tài sản của ông để thu hồi khoản vay thì chỉ kê biên đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1644, tờ bản đồ số 20 đồng thời hoàn trả cho ông S tài sản trên đất như đã thỏa thuận.

Tại Đơn yêu cầu độc lập ngày 11/4/2024 và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn V trình bày:

Để phục vụ cho nhu cầu sản xuất, kinh doanh nên ông V có thuê của ông Tống Văn S quyền sử dụng đất số CD 849130, số vào sổ cấp GCN: CS 65523 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 16/09/2016 mang tên ông Tống Văn S để làm nhà xưởng, quyền sử dụng đất có thông tin cụ thể như sau: Thửa đất số: 1644; Tờ bản đồ số 20; Diện tích 4.661,5 m² (Trong đó: 160m² ODT + CLN + HLDB); Địa chỉ thửa đất: Khu phố T, phường A, Thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương. Sau khi xây nhà xưởng, ông tiến hành đi vào hoạt động kinh doanh một thời gian thì phát hiện ông S đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần N2 – Chi nhánh T1 và đang mất dần khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng. Sau khi tìm gặp ông S để trao đổi thì ông S cho rằng ông S và vợ chỉ đồng ý thế chấp quyền sử dụng đất, không đồng ý thế chấp tài sản trên đất bao gồm: nhà xưởng, cây cối và các công trình khác.

Tuy nhiên, sau đó do ông S đã mất khả năng thanh toán nợ và phát sinh tranh chấp với Ngân hàng thương mại cổ phần N1 – Chi nhánh T1 dẫn đến việc kinh doanh, sản xuất của ông V bị ảnh hưởng rất nhiều. Nay ông V yêu cầu nếu như phía Công ty cổ phần G không thực hiện nghĩa vụ cơ quan có thẩm quyền kê biên tài sản của ông để thu hồi khoản vay thì chỉ kê biên đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1644, tờ bản đồ số 20 đồng thời hoàn trả cho ông V tài sản trên đất như đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 463, Điều 466

Bộ luật dân sự 2015; Điều 91, Điều 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP N1.

Buộc Công ty Cổ phần G có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP N2 toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/9/2024 là 33.536.126.621 đồng gồm: nợ gốc 24.299.130.353 đồng, lãi trong hạn 115.459.446 đồng, lãi quá hạn 9.095.914.315, lãi chậm trả lãi: 25.622.507 đồng. Kể từ ngày 26/9/2024, Công ty vẫn phải tiếp tục chịu lãi suất quá hạn, lãi chậm trả lãi theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần G vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì Ngân hàng TMCP N1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản đã ký. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của Công ty cổ phần G đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ. Công ty cổ phần G phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ngân hàng thương mại cổ phần N1 (sau đây viết tắt là Ngân hàng N1) khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty cổ phần G (sau đây viết tắt là công ty G) đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn Công ty cổ phần G có trụ sở tại huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn Công ty cổ phần G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tống Văn S có đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Anh P, bà Phạm Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng các đương sự này vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 thì có cơ sở xác định:

[4] Ngày 30/12/2021 Công ty cổ phần G có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0395/2021/903-CV với Ngân hàng N1 và được Ngân hàng N1 duyệt cấp tín dụng số tiền là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng; lãi suất cho vay được xác định cho từng lần nhận tiền vay theo quyết định của Ngân hàng N1 tại thời điểm giải ngân theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và được ghi cụ thể trên từng Giấy nhận nợ, cụ thể theo giấy nhận nợ ngày 08/01/2022 lãi suất cho vay trong hạn là 10%/năm, lãi suất sẽ do Ngân hàng N1 quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần với mức lãi suất được tính theo công thức: lãi suất điều chỉnh bằng (=) lãi suất cơ sở (%) + 3,0%/năm, trong đó lãi suất cơ sở (%/năm) là lãi suất cơ sở chuẩn ngắn hạn do Ngân hàng N1 công bố và có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh), ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên là ngày 08/4/2022; lãi quá hạn bằng 150% lãi trong hạn; thời hạn vay 12 tháng, trong đó tối đa 06 tháng/ mỗi Giấy nhận nợ, cụ thể theo giấy nhận nợ ngày 08/01/2022 ngày đến hạn là ngày 08/7/2022; mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; phương thức trả nợ quy định tại các giấy nhận nợ, cụ thể theo giấy nhận nợ ngày 08/01/2022 phương thức trả nợ gồm: hoàn trả toàn bộ dư nợ một lần vào ngày 08/7/2022 và trả lãi vay vào ngày 25 định kỳ 01 tháng/lần, ngày trả lãi đầu tiên là ngày 25/01/2022.

[5] Ngân hàng N1 đã giải ngân cho Công ty cổ phần G thông qua giấy nhận nợ số 01/GNN-0395/2021/903-CV ngày 08/01/2022 với số tiền 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng.

[6] Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”.

[7] Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Quá trình tố tụng, mặc dù Tòa án đã thực hiện các thủ tục tố tụng, niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn Công ty cổ phần G. Tại phiên tòa hôm nay Công ty cổ phần G vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản cho biết ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Công ty cổ phần G đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả theo quy định pháp luật. Điều này cho thấy Công ty cổ phần G không có thiện chí không có thiện chí hòa giải cùng như thanh toán các khoản tiền còn nợ cho Ngân hàng N1.

[8] Căn cứ các tài liệu chứng cứ cũng như giấy nhận nợ do Công ty cổ phần G ký xác nhận thì có căn cứ xác định Ngân hàng N1 đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình (cấp tín dụng, giải ngân số tiền vay) theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng cho Công ty cổ phần G.

[9] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 xác nhận đến ngày 25/9/2024 Công ty cổ phần G đã trả được cho ngân hàng số tiền là: 7.147.870.063 đồng trong đó: nợ gốc: 5.700.863.755 đồng; nợ lãi: 1.447.006.308 đồng, ngày thanh toán lãi gần nhất vào ngày 8/7/2022, ngày thanh toán gốc gần nhất vào ngày 23/9/2022, ngày chuyển nợ quá hạn: 30/7/2022. Công ty cổ phần G còn nợ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số nợ gốc và lãi tính đến hết ngày 25/9/2024 theo hợp đồng nêu trên là: 33.536.126.621 đồng gồm: nợ gốc 24.299.130.353 đồng, lãi trong hạn 115.459.446 đồng, lãi quá hạn 9.095.914.315, lãi chậm trả lãi: 25.622.507 đồng.

[10] Công ty cổ phần G đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền vốn vay và tiền lãi theo hợp đồng đã ký nên Ngân hàng N1 khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần G trả nợ vay là có căn cứ.

[11] Để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty cổ phần G, Công ty cổ phần G có tài sản bảo đảm của bên thứ ba gồm: Quyền sử dụng đất với diện tích 4663,5 m² thuộc thửa 1644, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ khu phố T, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 05523 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T2 cấp ngày 16/9/2016 theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất) số 0057/2021/903-BĐ ngày 30/12/2021 ngày 30/12/2021 giữa ông Tống Văn S, bà Phạm Thị H và Ngân hàng TMCP N1 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận, số công chứng: 11138, quyển số: 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/12/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số 01/SĐ-0057/2021/093-BĐ ngày 28/11/2022 được Văn phòng C, tỉnh Bình Dương chứng nhận, số công chứng: 15457, quyển số: 11/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/11/2022.

[12] Ngày 21/12/2023 Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, theo đó: Quyền sử dụng đất với diện tích 4663,5m² thuộc thửa 1644, tờ bản đồ số 20 tại địa chỉ khu phố T, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương có xây dựng nhà xưởng được thể hiện cụ thể theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương lập ngày 02/02/2024. Ông Tống Văn S có Đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2023, ông Trương Văn V có Đơn yêu cầu độc lập ngày 11/4/2024 đều có nội dung đồng ý kê biên đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 1644, tờ bản đồ số 20 và yêu cầu hoàn trả tài sản trên đất. Do đơn yêu cầu độc lập của ông S và ông V không đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự nên Toà án đã ban hành Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn

yêu cầu độc lập và giao đến cho ông Tống Văn S, ông Trương Văn V. Tuy nhiên, hết thời hạn thông báo nhưng ông S, ông V không sửa đổi, bổ sung theo yêu cầu nên Tòa án không có căn cứ thụ lý yêu cầu độc lập của ông S và ông V.

[13] Điều 4 Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất) để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 0057/2021/903-BĐ ngày 30/12/2021 giữa ông Tống Văn S, bà Phạm Thị H với Ngân hàng N1 quy định:

[14] “1. *Quyền của Ngân hàng*

[15] 1.1 *Yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Bên được cấp tín dụng nếu Bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng được bảo đảm....*

[16] 1.4 *Trong trường hợp tài sản thế chấp đang hoặc sẽ được cho thuê hoặc cho mượn:*

[17] - *Ngân hàng được quyền yêu cầu Bên B phải thông báo bằng văn bản về việc cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp.*

[18] - *Quyền của Ngân hàng không bị ảnh hưởng bởi hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp này.*

[19] - *Ngân hàng có quyền yêu cầu Bên B và/hoặc bên thuê, bên mượn tài sản thế chấp phải áp dụng các biện pháp cần thiết, kể cả việc phải chấm dứt việc sử dụng tài sản thế chấp để bảo toàn tài sản cũng như giá trị tài sản trong trường hợp tài sản thế chấp có nguy cơ mất hoặc giảm sút giá trị do việc khai thác, sử dụng.*

[20] - *Yêu cầu Bên B và/hoặc bên thứ ba giữ tài sản thế chấp giao tài sản đó cho Ngân hàng để xử lý trong trường hợp đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ. Trong trường hợp này hợp đồng cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp chấm dứt khi tài sản thế chấp bị xử lý.”*

[21] *Tiểu mục 2.10, 2.11, 2.13 mục 2 Điều 6 Hợp đồng thế chấp nêu trên quy định:*

[22] “2.10 *Khi xử lý tài sản bảo đảm, nếu hiện trạng của tài sản bảo đảm bị thay đổi vì bất kỳ lý do gì (bao gồm không giới hạn: diện tích đất, diện tích xây dựng thực tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn so với diện tích ghi trên hợp đồng thế chấp này; tài sản gắn liền với đất xây dựng không đúng giấy phép) hoặc bên B không thực hiện thủ tục hoàn công và/hoặc các thủ tục khác, Ngân hàng hoặc bên thứ 3 được Ngân hàng chỉ định hoặc cơ quan có thẩm quyền toàn quyền xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm theo hiện trạng thực tế (bao gồm phần diện tích vượt quá, xây dựng không đúng giấy phép...) để thu hồi nợ. Bên B cam kết không căn cứ vào việc thay đổi hiện trạng tài sản bảo đảm tại thời điểm xử lý có khác với tài sản tại thời điểm xử lý có khác với tài sản bảo đảm mô tả trong hợp đồng thế*

chấp này để giữ lại một phần tài sản hoặc gây khó khăn, ngăn cản Ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm.”

[23] 2.11 Trong trường hợp bên B chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất và bên B đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Nếu số tiền thu từ việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất không đủ thanh toán giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì Ngân hàng được sử dụng số tiền thu được từ việc xử lý tài sản gắn liền với đất để thanh toán cho phần nghĩa vụ còn thiếu.

[24] 2.13 Bên B và Ngân hàng đồng ý rằng tài sản thế chấp cũng bao gồm: Nếu tài sản thế chấp có vật phụ thì vật phụ đó cũng thuộc tài sản thế chấp, kể cả trường hợp thế chấp một phần bất động sản có vật phụ. Toàn bộ hoa lợi, lợi tức, doanh thu và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Nếu tài sản thế chấp bị quy hoạch, giải toả, thu hồi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì toàn bộ số tiền, tài sản đền bù cũng thuộc tài sản thế chấp và do Ngân hàng quản lý để thu hồi nợ.”

[25] Khoản 1 Điều 325 Bộ luật dân sự quy định: “1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thể chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

[26] Do Công ty cổ phần G vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên căn cứ điểm 7 Điều 6 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0395/2021/903-CV ký ngày 30/12/2021; khoản 1 Điều 6 Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất) số 0057/2021/903-BĐ ngày 30/12/2021 Ngân hàng N1 yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của ông Tống Văn S, bà Phạm Thị H để thanh toán các khoản nợ vay là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[27] Đối với yêu cầu nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của Công ty cổ phần G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật: xét thấy đây là quyền của đương sự giai đoạn thi hành án nên có cơ sở chấp nhận.

[28] Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần G có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 tiền tạm ứng chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ) với số tiền là 6.304.532 (Sáu triệu ba trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi hai) đồng.

[29] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, khoản 1 và điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 317, Điều 325, Điều 463 Bộ luật dân sự; Điều 91, Điều 94, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/8/2016 và công bố theo Quyết định số 698/QĐCA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

Buộc Công ty cổ phần G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền 33.536.126.621 (ba mươi ba tỷ năm trăm ba mươi sáu triệu một trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm hai mươi một) đồng, trong đó: dư nợ gốc 24.299.130.353 (hai mươi bốn tỷ hai trăm chín mươi chín triệu một trăm ba mươi ngàn ba trăm năm mươi ba) đồng; lãi trong hạn 115.459.446 (một trăm mười lăm triệu bốn trăm năm mươi chín ngàn bốn trăm bốn mươi sáu) đồng; Lãi quá hạn 9.095.914.315 (chín tỷ chín mươi lăm triệu chín trăm mười bốn ngàn ba trăm mười lăm) đồng; Lãi chậm trả lãi: 25.622.507 (hai mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi hai ngàn năm trăm lẻ bảy) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần G còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Trường hợp Công ty cổ phần G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên, Ngân hàng thương mại cổ phần N1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất) để bảo đảm nghĩa vụ của người khác số 0057/2021/903-BĐ ngày 30/12/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/SĐ-0057/2021/903-BĐ ngày 28/11/2022 giữa ông Tống Văn S, bà Phạm Thị H với Ngân hàng N1 được Văn phòng C chứng thực là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1644, tờ bản đồ số 20, diện tích thế chấp: 4663,5 m² (Ghi bằng chữ: Bốn nghìn sáu trăm sáu mươi ba phẩy năm mét vuông), địa chỉ thửa đất: khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 160 m², đất trồng cây lâu năm 4503,2 m² + HLATĐT, thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị lâu dài, đất trồng cây lâu năm đến tháng 8/2070, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CD 849130, số vào sổ cấp GCN số: CS05523 do Sở T2 cấp ngày 16/9/2016 cùng các tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Công ty cổ phần G chịu 141.536.127 (một trăm bốn mươi một triệu năm trăm ba mươi sáu ngàn một trăm hai mươi bảy) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

2.2. H1 lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 số tiền 67.099.682 đồng theo biên lai thu tạm ứng áp phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0007631 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng: Công ty cổ phần G có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần N1 tiền tạm ứng chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ) với số tiền là 6.304.532 (Sáu triệu ba trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi hai) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Bản án này 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM; (1)
- VKSND H. BC; (2)
- Chi cục THADS H.BC; (1)
- Các đương sự; (3)
- Lưu: hồ sơ, VT. (3)



2 000012 101205

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

Đỗ Thị Duy Linh