

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2024/KDTM-ST

Ngày: 01/02/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Doãn Thị Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 01 năm 2024 và ngày 01 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 32/2022/TLST-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 291/2023/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 10 năm 2023; Quyết định ngừng phiên tòa số 235/2023/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ngân hàng A**

Địa chỉ trụ sở: số 02 đường LH, phường TC, quận BD, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: 925-925(ABCD) Đường TQB, Phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Tiết Văn Th – Tổng giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Trịnh Quốc T theo Văn bản ủy quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022, ông Nguyễn Đức L và ông Nguyễn Mỹ V theo Văn bản ủy quyền số 936/NHNo.CN8-KTNB-PC ngày 22/11/2023) (có mặt)

Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại MB**

Địa chỉ trụ sở: số TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lê Thế D – Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Trọng T, sinh năm 1958 (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Quốc T, sinh năm 1969; Địa chỉ: 228/22B TQĐ, Phường D, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ cư trú: số 108/31 TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/ Công ty PM; Địa chỉ trụ sở: 167-169-171-173 THĐ, phường CG, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Ngọc Ch – Giám đốc (vắng mặt)

3/ Công ty ĐMK; Địa chỉ trụ sở: số 12A12 ML, Phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Mạnh Th – Chủ tịch HĐQT và ông Thái Minh D – Giám đốc (vắng mặt)

4/ Công ty BT20 – Cửu Long; Địa chỉ trụ sở: 121/13 đường TC, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Ngọc D – Chủ tịch HĐQT (vắng mặt)

5/ Bà Trần Thị Mai L, sinh năm 1967 (vắng mặt)

6/ Lê Ngọc Q, sinh năm 1998 (vắng mặt)

7/ Lê Ngọc Qu, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 108/31 TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp tại Tòa án đề ngày 04/12/2020; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng A có ông Nguyễn Đức L và ông Nguyễn Mỹ V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/01/2019, Ngân hàng A (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Thương mại MĐ (gọi tắt là Công ty MĐ) có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020. Hợp đồng có nội dung: Hạn mức cấp tín dụng: 120.000.000.000đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng); Thời hạn cấp tín dụng từ ngày 17/01/2019 đến ngày 30/11/2020. Mục đích vay: thanh toán các chi phí vốn lưu động cho hoạt động thi công công trình. Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Phương thức trả nợ: Lãi trả 03 tháng/lần theo số dư nợ gốc trong hạn; Nợ gốc trả vào ngày đến hạn ghi trên giấy nợ hoặc thời điểm khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên.

Tổng số tiền Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty MĐ vay là 102.549.700.000 đồng, theo các khế ước nhận nợ, cụ thể:

1. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900068 ngày 23/01/2019

Số tiền giải ngân: 45.236.206.791 đồng;

Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 23/01/2019 đến ngày 23/01/2020);

Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 23/01/2020;

Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần vào ngày 15;

Lãi suất cho vay: 8,5%/năm.

2. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900116 ngày 30/01/2019
Số tiền giải ngân: 2.703.000.000 đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 30/01/2019 đến ngày 30/01/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 30/01/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 8,5%/năm.
3. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900220 ngày 19/3/2019
Số tiền giải ngân: 2.830.520.000 đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 19/3/2019 đến ngày 19/3/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 19/3/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 9%/năm.
4. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900726 ngày 16/7/2019
Số tiền giải ngân: 8.500.000.000 đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 16/7/2019 đến ngày 16/7/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 16/7/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 9%/năm.
5. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900759 ngày 25/7/2019,
Số tiền giải ngân: 1.500.000.000đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 25/7/2019 đến ngày 25/7/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 25/7/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 9%/năm.
6. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900780 ngày 31/7/2019,
Số tiền giải ngân: 5.630.000.000 đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 31/7/2019 đến ngày 31/7/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 31/7/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 9%/năm.
7. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900843 ngày 26/8/2019,
Số tiền giải ngân: 17.700.000.000 đồng;
Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 26/8/2019 đến ngày 26/8/2020);
Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 26/8/2020;
Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;
Lãi suất cho vay: 9%/năm.
8. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900860 ngày 30/8/2019,

Số tiền giải ngân: 6.150.000.000 đồng;

Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 30/8/2019 đến ngày 30/8/2020);

Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 30/8/2020;

Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;

Lãi suất cho vay: 9%/năm.

9. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900865 ngày 03/9/2019,

Số tiền giải ngân: 4.700.000.000 đồng;

Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 03/9/2019 đến ngày 03/9/2020)

Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 03/9/2020;

Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;

Lãi suất cho vay: 9%/năm.

10. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900878 ngày 09/9/2019,

Số tiền giải ngân: 3.000.000.000 đồng;

Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 09/9/2019 đến ngày 09/9/2020);

Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 09/9/2020;

Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;

Lãi suất cho vay: 9%/năm.

11. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201901016 ngày 07/11/2019

Số tiền giải ngân: 4.600.000.000 đồng;

Thời hạn vay là 12 tháng (Từ ngày 07/11/2019 đến ngày 07/11/2020);

Trả nợ gốc cuối kỳ vào ngày 07/11/2020;

Ngày trả lãi: Định kỳ 03 tháng 01 lần;

Lãi suất cho vay: 9%/năm.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên gồm 08 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và 01 quyền đòi nợ, cụ thể:

1/ Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5899/SXD ngày 02/8/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2017 cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H;

+ Giá trị định giá: 66.000.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 49.500.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019; Biên bản xác định giá trị TSĐB ngày 17/01/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 14/3/2019, và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Thủ Đức ngày 15/3/2019.

2/ Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 108/31 (số cũ 108/12)TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3075/ĐCND do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2003, cập nhật biến động sở hữu vào ngày 17/02/2004 cho ông Lê Quốc T;

+ Giá trị định giá: 10.720.000.000đồng

+ Giá trị cho vay: 8.040.000.000đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 32/HĐTC ngày 20/3/2017, Biên bản xác định giá trị TSĐB ngày 20/3/20217, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 27/3/2017 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình ngày 28/3/2017.

3/ Quyền sử dụng thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23257 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.936.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.952.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 107/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB cùng ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

4/ Quyền sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23246 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.955.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.966.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 108/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

5/ Quyền sử dụng thửa đất số 1122, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23248 do Sở Tài nguyên và Môi

trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.962.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.972.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 109/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

6/ Quyền sử dụng thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23250 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.967.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.975.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 110/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB cùng ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

7/ Quyền sử dụng thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23234 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.982.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.986.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 111/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB cùng ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

8/ Quyền sử dụng thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có số vào sổ cấp GCN là CT23236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM;

+ Giá trị định giá: 3.986.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 2.990.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 112/HĐTC ngày 06/8/2019, Biên bản xác định giá trị TSĐB ngày 06/8/2019, Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 07/8/2019 và được chứng nhận đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/8/2019.

9/ Quyền đòi nợ của Công ty TNHH Thương mại MĐ đối với Công ty ĐMK (gọi tắt là Công ty ĐMK) theo Biên bản thỏa thuận ngày 15/5/2018, Biên bản đối chiếu công nợ ngày 20/8/2018.

+ Giá trị định giá: 37.200.000.000 đồng

+ Giá trị cho vay: 27.900.000.000 đồng

Ngân hàng nhận thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp ngày 23/8/2018 và được đăng ký biện pháp bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch, tài sản tại TP. Hồ Chí Minh ngày 23/8/2018.

Tổng giá trị 09 tài sản đảm bảo được định giá là 137.709.000.000 đồng.

Từ tháng 01/2020, Công ty MĐ ngưng thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Ngân hàng đã nhiều lần có văn bản, thông báo nhắc nợ nhưng Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do Công ty MĐ trễ hạn thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ các khoản vay theo Hợp đồng và các giấy nhận nợ đã ký sang nợ lãi quá hạn và yêu cầu Công ty MĐ thanh toán toàn bộ khoản vay.

Vào tháng 3/2023, ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H (là chủ sở hữu của tài sản bảo đảm Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, thế chấp tại Ngân hàng A – Chi nhánh 8 để đảm bảo cho một phần dư nợ gốc là 49.500.000.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ký ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019) đã đề nghị Ngân hàng hỗ trợ ông bà nhận và xử lý tài sản bảo đảm này. Ông Ch và bà H đã chủ động bán tài sản thế chấp và tự nguyện thanh toán nợ gốc và lãi với số tiền 60.350.000.000 đồng là nghĩa vụ nợ trong phạm vi bảo đảm cho Công ty MĐ vào ngày 27/3/2023.

Nay, Ngân hàng A yêu cầu Công ty TNHH Thương mại MĐ trả cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/01/2024 là 73.356.382.409 đồng (trong đó: Nợ gốc là 48.013.667.225 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.902.200.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.440.514.193 đồng). Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty MĐ tiếp tục phải trả nợ lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và các Giấy nhận nợ kèm theo kể từ ngày 31/01/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng A.

Trường hợp, Công ty MĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Đối với tài sản bảo đảm là khoản nợ của Công ty ĐMK (gọi tắt là Công ty ĐMK) và Công ty BT20 – Cửu Long (gọi tắt là Công ty BT20- Cửu Long) phải thanh toán cho Công ty MĐ theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018 thì Ngân hàng yêu cầu Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 37.200.000.000 đồng cho Ngân hàng A.

Nguyên đơn rút yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5899/SXD ngày 02/8/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2017 cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn – Công ty TNHH Thương mại MĐ có đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Trọng T trình bày:

Công ty MĐ với Ngân hàng A – Chi nhánh 8 ký kết Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 có giá trị hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng. Công ty MĐ đã được Ngân hàng giải ngân tổng số tiền là 102.549.700.000 (Một trăm lẻ hai tỷ năm trăm bốn mươi chín triệu bảy trăm ngàn) đồng theo 11 giấy nhận nợ đã ký kết.

Để đảm bảo cho khoản vay trên Công ty MĐ, công ty PM, ông Lê Quốc T, ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H đã thế chấp các tài sản bảo đảm gồm 08 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và 01 quyền đòi nợ như nguyên đơn trình bày. Tổng giá trị các tài sản đảm bảo được định giá là 137.709.000.000 đồng.

Quá trình vay vốn Công ty MĐ đã trả một phần nợ lãi. Các khoản vay đều được sử dụng cho mục đích mua vật tư để thi công công trình Quốc lộ 20. Tuy công trình đã hoàn thành, khối lượng thi công đã được nghiệm thu và đến giai đoạn thanh toán nhưng vì nhiều lý do khách quan và chủ quan liên quan đến nguồn tiền thanh toán của chủ đầu tư dự án khiến Công ty MĐ gặp khó khăn dẫn đến chậm thanh toán và khoản vay của Hợp đồng trên bị quá hạn.

Vào ngày 27/3/2023, Công ty MĐ đã thanh toán thêm cho Ngân hàng số tiền là 60.350.000.000 đồng (bao gồm nợ gốc và lãi); đây là tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019.

Nay, Công ty MĐ xác nhận tổng số tiền còn thiếu Ngân hàng A tính đến ngày 30/01/2024 là 73.356.382.409 đồng (trong đó: Nợ gốc là 48.013.667.225 đồng, nợ

lãi trong hạn là 18.902.200.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.440.514.193 đồng). Do công ty đang thu xếp các nguồn tiền để trả nợ cho Ngân hàng nên Công ty MĐ đề nghị Ngân hàng cho Công ty thanh toán khoản nợ vay này trong thời gian là 06 tháng (từ ngày 30/01/2024 đến ngày 01/8/2024).

Sau ngày 01/8/2024, nếu Công ty MĐ vẫn chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số nợ của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 thì Công ty MĐ đề nghị Ngân hàng yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp bao gồm: Quyền đòi nợ của Công ty TNHH Thương mại MĐ đối với Công ty Cổ phần BT20 - Cửu Long và Công ty ĐMK theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018; 06 quyền sử dụng đất thuộc quyền sở hữu của Công ty PM theo các Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 107, 108, 109, 110, 111, 112/HĐTC cùng ngày 06/8/2019; 01 Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 108/31 (số cũ 108/12)TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Quốc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 32/HĐTC ngày 20/3/2017 để thanh toán cho khoản vay của Công ty MĐ.

Đối với tài sản bảo đảm là khoản thu Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long phải thanh toán cho Công ty MĐ theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018 số tiền là 37.200.000.000 đồng (theo biên bản đối chiếu công nợ ngày 20/8/2018 giữa Công ty MĐ và Công ty ĐMK). Từ thời điểm các bên đối chiếu công nợ đến nay thì Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long chưa thanh toán khoản tiền nào cho Công ty MĐ. Do đó, đến ngày 30/01/2024, công ty ĐMK vẫn nợ Công ty MĐ số tiền 37.200.000.000 đồng. Công ty MĐ thống nhất với ý kiến của Ngân hàng yêu cầu Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 37.200.000.000 đồng cho Ngân hàng A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập Công ty PM, công ty ĐMK, Công ty BT20-Cửu Long, ông T, bà L, anh Q, chị Qu đến Tòa án để tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng đại diện hợp pháp của công ty PM, công ty ĐMK, Công ty BT20-Cửu Long, ông T, bà L, anh Q, chị Qu không đến Tòa theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng. Điều này xem như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi cho mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào những tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập được để xem xét giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng số 1702-LAV-201800798 ký kết ngày 17/01/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ký kết ngày 06/8/2020 và các Giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do Quận 8 là nơi hợp đồng được thực hiện và nguyên đơn có yêu cầu Tòa án Quận 8 giải quyết tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy

định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng về thời hạn giải quyết vụ án cần đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa,

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất các nội dung của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 và số tiền nhận nợ theo các Giấy nhận nợ đã ký kết. Bị đơn xác nhận tổng số tiền còn thiếu Ngân hàng Atính đến ngày 30/01/2024 là 73.356.382.409 đồng (trong đó: Nợ gốc là 48.013.667.225 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.902.200.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.440.514.193 đồng). Do đó, Căn cứ các Điều 299, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất cho bị đơn thanh toán số tiền nợ trong thời hạn là 06 tháng (từ ngày 01/02/2024 đến ngày 01/08/2024), thỏa thuận này có lợi cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn đã xác nhận các tài sản bảo đảm cho khoản vay trên của Công ty MĐ, công ty PM, ông Lê Quốc T đã thế chấp như trình bày của nguyên đơn là đúng. Các Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định và việc thế chấp này được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, hết thời hạn thanh toán theo thỏa thuận mà Công ty MĐ chưa thanh toán toàn số nợ còn thiếu cho Ngân hàng A thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp được ký kết giữa các bên liên quan để thu hồi nợ là có cơ sở. Căn cứ các Điều 299, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là đối với Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

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, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét, đơn khởi kiện của Ngân hàng A; Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ký kết ngày 17/01/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ký kết ngày 06/8/2020 và Giấy nhận nợ kèm theo hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng A và Công ty MĐ, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Quận 8 là nơi hợp đồng được ký kết, thực hiện và nguyên đơn có yêu cầu Tòa án Quận 8 giải quyết tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

- Theo kết quả xác minh của Công an Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện bà Trần Thị Mai L, anh Lê Ngọc Q và chị Lê Ngọc Qu đang cư trú tại tài sản bảo đảm là nhà đất tọa lạc tại địa chỉ số 108/31 TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà L, anh Q, chị Qu là người có liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – công ty PM, công ty ĐMK, Công ty BT20-Cửu Long có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; ông T, bà L, anh Q, chị Qu đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét hợp đồng tín dụng: Ngày 17/01/2019 Ngân hàng và Công ty MĐ ký kết Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 có hạn mức cấp tín dụng là : 120.000.000.000đồng, thời hạn cấp tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày 17/01/2019 đến ngày 17/01/2020; phương thức cho vay: cho vay theo hạn mức, thời hạn cho vay của mỗi khoản vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Ngày 06/8/2020 văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 thì thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng của Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 được tính đến hết ngày 30/11/2020. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty MĐ tổng số tiền vay là 102.549.726.791 đồng theo 11 Giấy nhận nợ kèm theo Hợp đồng.

Việc ký Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc, không vi phạm điều cấm của luật. Khi tham gia ký kết cả hai bên đều có đủ năng lực hành vi dân

sự nên Hợp đồng tín dụng 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 có hiệu lực pháp luật và hai bên cùng có nghĩa vụ thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng do Công ty MĐ không thực hiện đúng theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện là có cơ sở.

[3.2] Xét nghĩa vụ và số tiền phải thanh toán:

Căn cứ vào Hợp đồng cấp tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020; các giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900068 ngày 23/01/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900116 ngày 30/01/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900726 ngày 16/7/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900759 ngày 25/7/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900780 ngày 31/7/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900843 ngày 26/8/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900860 ngày 30/8/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900865 ngày 03/9/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900878 ngày 09/9/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201901016 ngày 07/11/2019 (tổng cộng là 11 giấy nhận nợ) thể hiện Ngân hàng đã cho Công ty MĐ vay số tiền gốc là 102.549.700.000 đồng. Thời hạn vay của các giấy nhận nợ là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ. Phương thức thanh toán là trả lãi định kỳ 03 tháng 01 lần; trả nợ gốc theo thời hạn vay của từng giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân của mỗi khế ước nhận nợ là 9%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty MĐ đã thanh toán dứt điểm nợ gốc và lãi của giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900068 ngày 23/01/2019, giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900116 ngày 30/01/2019.

Tại phiên tòa: Ngân hàng A và Công ty MĐ cùng thống nhất Công ty MĐ phải thanh toán cho Ngân hàng A tổng số tiền tính đến ngày 30/01/2024 là 73.356.382.409 đồng (trong đó: Nợ gốc là 48.013.667.225 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.902.200.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.440.514.193 đồng). Số tiền phải thanh toán theo các giấy nhận nợ, cụ thể:

1. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900220 ngày 19/3/2019
Nợ gốc : 1.269.700.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 442.064.318 đồng, nợ lãi quá hạn: 221.032.159 đồng
Tổng cộng: 1.932.796.477 đồng
2. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900726 ngày 16/7/2019;
Nợ gốc : 8.500.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 3.093.534.247 đồng, nợ lãi quá hạn: 1.067.856.164 đồng
Tổng cộng: 12.661.390.411 đồng
3. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900759 ngày 25/7/2019,
Nợ gốc : 1.500.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 545.917.808 đồng, nợ lãi quá hạn: 186.595.890 đồng
Tổng cộng: 2.232.513.698 đồng

4. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900780 ngày 31/7/2019,
Nợ gốc : 593.967.225 đồng (tính đến ngày 27/3/2023)
Nợ lãi trong hạn: 1.664.065.440 đồng, nợ lãi quá hạn: 502.330.665 đồng
Tổng cộng: 2.760.363.330 đồng
5. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900843 ngày 26/8/2019,
Nợ gốc : 17.700.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 6.441.830.137 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.136.365.753 đồng
Tổng cộng: 26.278.195.890 đồng
6. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900860 ngày 30/8/2019,
Nợ gốc : 6.150.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 2.238.263.014 đồng, nợ lãi quá hạn: 739.263.699 đồng
Tổng cộng: 9.127.526.713 đồng
7. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900865 ngày 03/9/2019,
Nợ gốc : 4.700.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 1.710.542.466 đồng, nợ lãi quá hạn: 562.647.945 đồng
Tổng cộng: 6.973.190.411 đồng
8. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201900878 ngày 09/9/2019,
Nợ gốc : 3.000.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 1.091.835.616 đồng, nợ lãi quá hạn: 356.917.808 đồng
Tổng cộng: 4.448.753.424 đồng
9. Giấy nhận nợ số: 1702-LDS-201901016 ngày 07/11/2019
Nợ gốc : 4.600.000.000 đồng
Nợ lãi trong hạn: 1.674.147.945 đồng, nợ lãi quá hạn: 667.504.110 đồng
Tổng cộng: 6.941.652.055 đồng

Nợ lãi của các giấy nhận nợ 1-2-3-4-5-6-7-8-9 được tính đến ngày 30/01/2024.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Công ty MĐ đã vi phạm thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kết. Căn cứ các Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, và sự thống nhất của các đương sự phù hợp với tài liệu, chứng cứ nên yêu cầu bị đơn phải thanh toán nợ gốc và lãi như nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở để chấp nhận.

Đối với yêu cầu Công ty MĐ tiếp tục phải trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 và các Giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng A và Công ty MĐ kể từ ngày 02/02/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên được chấp nhận.

[3.3] Về thời hạn thanh toán:

Tại phiên tòa, đại diện Công ty MĐ đề nghị Ngân hàng cho công ty thanh toán khoản nợ vay còn thiếu trong thời gian là 06 tháng (từ ngày 30/01/2024 đến ngày 01/8/2024) vì công ty đang thu xếp các nguồn tiền để trả nợ cho Ngân hàng.

Đại diện của Ngân hàng cũng chấp nhận và đồng ý cho Công ty MĐ được thanh toán các khoản nợ còn thiếu trong thời gian là 06 tháng (từ ngày 30/01/2024 đến ngày 01/8/2024). Hội đồng xét xử nhận thấy: Sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về thời gian thanh toán nợ là tự nguyện; nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Xét, Ngân hàng A cho Công ty MĐ vay tiền đã đồng ý nhận thế chấp đối với các tài sản bảo đảm bao gồm:

Quyền đòi nợ của Công ty TNHH Thương mại MĐ đối với Công ty ĐMK và Công ty CP BT20-Cửu Long theo Biên bản thỏa thuận ngày 15/5/2018, Biên bản đối chiếu công nợ ngày 20/8/2018. Ngân hàng nhận thế chấp tài sản này theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018;

Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 108/31 (số cũ 108/12) TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3075/ĐCND do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2003, cập nhật biến động sở hữu vào ngày 17/02/2004 cho ông Lê Quốc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 32/HĐTC ngày 20/3/2017;

Quyền sử dụng đất đối với 06 thửa đất cụ thể là các thửa đất số 1114, 1121, 1122, 1125, 1129, 1130, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, 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 có các số vào sổ cấp GCN là CT23257, CT23246, CT23248, CT23250, CT23234, CT23236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cùng ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM theo các Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 107, 108, 109, 110, 111, 112/HĐTC cùng ngày 06/8/2019.

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 32/HĐTC ngày 20/3/2017 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/3/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh; các Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 107, 108, 109, 110, 111, 112/HĐTC cùng ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/8/2018 tại Trung tâm giao dịch, tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử nhận thấy: Các Hợp đồng thế chấp đều được lập thành văn bản được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật nên giao dịch bảo đảm có hiệu lực.

Xét quan hệ giữa giao dịch bảo đảm và hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại Điều 15 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 trong trường hợp tài sản đã được giao dịch bảo đảm thì bên nhận bảo đảm có quyền xử

lý tài sản để bảo đảm thanh toán nghĩa vụ trả nợ. Do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ các khoản nợ của Công ty MĐ phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 và các giấy nhận nợ kèm theo Hợp đồng là có cơ sở để chấp nhận theo Điều 299, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét, Nguyên đơn yêu cầu Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 37.200.000.000đồng cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ số 156/HĐTC ngày 23/8/2018. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào nội dung Biên bản thỏa thuận số 01/NN8-ĐMK-BT20-MĐ ngày 15/5/2018 được ký kết bởi Ngân hàng A– chi nhánh 8 (bên A), Công ty MĐ (bên B), Công ty Đông Mê Kông (bên C) và Công ty BT20-Cửu Long (bên D) có nội dung tại mục 1.3, mục 1.4 và Điều 2 thì phương thức thanh toán xác định như sau “ ...Căn cứ vào bản đối chiếu được ký giữa bên B và bên C, Công ty BT20-Cửu Long (bên D) sẽ thanh toán số tiền cung ứng vật tư (theo biên bản đối chiếu công nợ ký giữa bên C và bên B) và chuyển trực tiếp khoản thanh toán này cho bên A để hoàn trả khoản vay mà bên B đã vay từ bên A”. Ngày 20/8/2018 giữa Công ty MĐ và Công ty ĐMK đã có Biên bản đối chiếu công nợ có nội dung “...Tổng giá trị vật tư và dịch vụ cung cho công trình thi công Quốc lộ 20 mà Công ty ĐMK còn phải trả cho Công ty MĐ cho đến ngày 15/8/2018 là 37.200.000.000đồng. Hai bên thống nhất với số liệu đối chiếu công nợ như trên là đúng, ký xác nhận vào biên bản để làm cơ sở thanh quyết toán sau này”. Từ các tài liệu này, Ngân hàng A đã đồng ý nhận thế chấp đối với quyền đòi nợ của Công ty MĐ đối với Công ty ĐMK, số tiền nợ được xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp là 37.200.000.000 (Ba mươi bảy tỷ hai trăm triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã yêu cầu Công ty ĐMK và Công ty BT20-Cửu Long và Ngân hàng cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc thực hiện trả khoản nợ của Công ty ĐMK đối với Công ty MĐ nhưng chỉ có Ngân hàng cung cấp cho Tòa án Bảng sao kê tài khoản của Công ty MĐ mở tại Ngân hàng (thời gian từ 30/6/2018 đến ngày 09/01/2024). Đồng thời, tại phiên tòa đại diện Công ty MĐ xác định Công ty MĐ chưa nhận được khoản tiền thanh toán nào từ Công ty ĐMK và Công ty BT20-Cửu Long trả cho công nợ của công ty ĐMK từ ngày 20/8/2018 đến ngày 30/01/2024.

Từ những phân tích, nhận định và đối chiếu tài liệu chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn đối với Công ty ĐMK và Công ty BT20 – Cửu Long có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 37.200.000.000đồng cho Ngân hàng A là có cơ sở để chấp nhận phù hợp với theo quy định tại Điều 22 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006; Điều 14, khoản 2 Điều 54 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021.

Xét, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng A rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5899/SXD ngày

02/8/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2017 cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019 và Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 39/HĐTC ký ngày 14/3/2019 là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về tố tụng và về nội dung giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản bảo đảm là 35.000.000 đồng đã được Ngân hàng nộp tiền tạm ứng chi phí này. Theo quy định 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Công ty MĐ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và phải hoàn lại cho Ngân hàng chi phí này.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Theo quy định tại 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 thì bị đơn Công ty MĐ phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng được chấp nhận; Ngân hàng A không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 39, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 299, Điều 301, Điều 302, Điều 320; Khoản 7 Điều 323, Điều 340, Điều 342 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Điều 22 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 14, khoản 2 Điều 54 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng A đối với Công ty TNHH Thương mại MĐ.

1.1. Buộc Công ty TNHH Thương mại MĐ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 30/01/2024 là 73.356.382.409 (Bảy mươi ba tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu ba trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm lẻ chín) đồng.

Trong đó: Nợ gốc là 48.013.667.225 đồng, nợ lãi trong hạn là 18.902.200.991 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.440.514.193 đồng.

Kể từ ngày 31/01/2024, Công ty TNHH Thương mại MĐ tiếp tục chịu lãi đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng cấp tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 06/8/2020 và các Giấy nhận nợ đã ký giữa Ngân hàng A và Công ty TNHH Thương mại MĐ cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Thời hạn thanh toán: Trả trong thời hạn là 06 tháng kể từ ngày 30/01/2024 đến ngày 01/8/2024 là dứt nợ.

1.2. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại MĐ không thực hiện việc thanh toán theo thời hạn trên, thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc Công ty ĐMK và Công ty CP BT20-Cửu Long có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 37.200.000.000 (Ba mươi bảy tỷ hai trăm triệu) đồng cho Ngân hàng A.

1.3. Sau khi Công ty TNHH Thương mại MĐ thanh toán dứt điểm các khoản nợ của Hợp đồng cấp tín dụng số 1702-LAV-201800798 ngày 17/01/2019 thì Ngân hàng A có trách nhiệm trả lại:

- Bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có các số vào sổ cấp GCN là CT23257, CT23246, CT23248, CT23250, CT23234, CT23236 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cùng ngày 31/7/2013, được cập nhật biến động sở hữu vào ngày 10/7/2019 cho Công ty PM.

- Bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3075/ĐCND do Sở Địa chính nhà đất Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/5/2003, cập nhật biến động sở hữu vào ngày 17/02/2004 cho ông Lê Quốc T.

1.4. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại MĐ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng A có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bằng cách yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp tương ứng với phần nghĩa vụ được bảo đảm để thu hồi nợ, cụ thể:

- Quyền sử dụng thửa đất số 1114, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 107/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng thửa đất số 1121, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 108/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký

giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng thửa đất số 1122, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 109/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 110/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 111/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng thửa đất số 1130, tờ bản đồ số 46, Bộ địa chính xã APT, huyện BC (tài liệu năm 2005); Địa chỉ tại xã APT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty PM theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 112/HĐTC ngày 06/8/2019 được đăng ký giao dịch bảo đảm cùng ngày 21/8/2019 tại Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 108/31 (số cũ 108/12) TMN, Phường M, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Lê Quốc T theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 32/HĐTC ngày 20/3/2017 được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/3/2017 tại Văn phòng Đăng ký đất đai quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Đình chỉ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm đối với Quyền sở hữu nhà đất tại địa chỉ số 05 đường ĐK, phường BT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 5899/SXD ngày 02/8/2004, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 29/3/2017 cho ông Đặng Ngọc Ch và bà Trần Thị Thu H; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 01/HĐTC ngày 17/01/2019.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 181.356.382 (Một trăm tám mươi một triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn ba trăm tám mươi hai) đồng, Công ty TNHH Thương mại MĐ phải chịu.

Hoàn lại cho Ngân hàng A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 109.099.862 đồng theo biên lai thu số 0044727 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Công ty TNHH Thương mại MĐ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm hoàn lại số tiền 35.000.000 đồng cho Ngân hàng A.

5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa 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 tổng đạt hợp lệ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND.TPHCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ.

Doãn Thị Nga