

Bản án số: 24/2024/KDTM -ST
Ngày: 10-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Kim Hoàng

Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Quý – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/TLST- KDTM ngày 13 tháng 6 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2024/QĐXXST- KDTM ngày 16 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 78/2024/QĐST-HPT ngày 13 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng N; địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Triệu Mạnh Đ, sinh năm: 1981; địa chỉ: 5 đường H, Phường B, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền số: 137/NHNoNH-KHKD ngày 05/6/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1; địa chỉ: số B đường C, phường B, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là: Ông Ngô Phước H, sinh năm: 1990; địa chỉ: số A đường số G, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 30/6/2023) (có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi – nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Trương Hoàng Đ1, sinh năm: 1990; địa chỉ: 1 Ấp D, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1984; địa chỉ: 8 N, phường F, quận T,

Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Duy Đ2, sinh năm: 1992; địa chỉ: 1 (số M) tổ H, Ấp A, xã H, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

4/ Ông Ngô Đức L, sinh năm: 1975

Hộ khẩu thường trú: TDT N, phường M, thị xã Đ, thành phố Hải Phòng (vắng mặt).

5/ Ông Phạm Hoàng V, sinh năm: 1986

Địa chỉ: B Ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/02/2023, các bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay Nguyên đơn là Ngân hàng N (sau đây viết tắt là Ngân hàng) do ông Triệu Mạnh Đ là người đại diện hợp pháp trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 đã ký kết hợp đồng tín dụng số 1605-LAV-202100020 ngày 24/06/2021 với Ngân hàng N – Chi nhánh 6, hạn mức tín dụng được cấp là: 16.000.000.000đ (Mười sáu tỷ đồng), mục đích sử dụng vốn vay là bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn cho vay là 12 tháng. Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 24/6/2022. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ vay tối đa là 06 (sáu) tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ, lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng trần lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau bằng đồng Việt Nam theo quy định của Tổng Giám đốc A1 có tính dự trữ bắt buộc, dự trữ thanh toán cộng biên độ 2,5%. Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc trong hạn là 9%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi suất chậm trả là: 8%/năm.

Ngày 08/7/2021 Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty TNHH N1 số tiền vay là: 15.999.984.000đ (Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng) theo giấy nhận nợ số 1605-LDS- 202100101, thời hạn vay là 06 tháng từ ngày 08/7/2021 đến ngày 08/01/2022, trả nợ gốc vào cuối kỳ, trả lãi hàng tháng vào ngày 25.

Để đảm bảo cho khoản vay này của Công ty TNHH N1 thì Ngân hàng N đã nhận thế chấp các tài sản bảo đảm sau:

1/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, số vào sổ cấp GCN CH 15994 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoàng A ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL-201900137 ngày 18/12/2019.

2/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhật thay đổi ngày 26/11/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL- 201900136 ngày 18/12/2019.

3/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN CH 15993 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL- 201900136 ngày 18/12/2019.

4/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Đức L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, số vào sổ cấp GCN CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Đức L ngày 22/01/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1605-LCL- 202000076 ngày 15/12/2020.

Tất cả 04 tài sản bảo đảm này trước đây đã được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N1 tại Hợp đồng tín dụng số 1605 LAV 201900141 ngày 18/12/2019. Hợp đồng tín dụng số 1605 LAV 201900141 ngày 18/12/2019 thì Công ty TNHH N1 đã thanh toán xong. Tại Điều 2 của các hợp đồng thế chấp nêu trên đều quy định các tài sản bảo đảm nêu trên đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng dụng số 1605 LAV 201900141 ngày 18/12/2019 và các hợp đồng tín dụng khác, phụ lục hợp đồng tín dụng, nghĩa vụ trả nợ khác phát sinh sau khi được ký kết giữa Bên A (Ngân hàng) với bên C (Công ty TNHH N2 nay tên gọi mới là Công ty TNHH N1).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty TNHH N1 đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền lãi. Ngày 29/9/2021 Ngân hàng đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ của Công ty TNHH N1 theo hợp đồng tín dụng số 1605 LAV 202100020 ngày 24/6/2021 cụ thể cơ cấu lại thời hạn trả nợ mới đến ngày 08/01/2023. Tuy nhiên, Công ty TNHH N1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi và nợ vốn theo thỏa thuận. Vì vậy, từ ngày 09/01/2023 thì Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay của Công ty TNHH N1 sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 10/7/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) thì Công ty TNHH N1 còn nợ tiền vốn vay là: 15.999.984.000đ (Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 2.102.792.418đ (hai tỷ, một trăm lẻ hai triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm mười tám đồng), lãi quá hạn là: 3.248.873.463đ (Ba tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), lãi chậm trả là: 253.026.419đ (Hai trăm năm mươi ba triệu không trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm mười chín đồng). Tổng cộng là: 21.604.676.300đ (Hai mươi một tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm đồng).

Nay Ngân hàng N yêu cầu Công ty TNHH N1 phải thanh toán toàn bộ số tiền vốn và tiền lãi cho Ngân hàng N tạm tính đến ngày 10/7/2024 là 21.604.676.300đ (Hai mươi một tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty TNHH N1 vẫn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 11/7/2024 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng cho đến khi Công ty TNHH N1 thanh toán hết nợ gốc cho Ngân hàng.

Trong trường hợp Công ty TNHH N1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại các tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp sau khi phát mại các tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ cho ngân hàng thì Công ty TNHH N1 tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng

Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp mà Ngân hàng đã tạm ứng nộp là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) thì Ngân hàng yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại số tiền này cho Ngân hàng

- *Tại bản tự khai không đề ngày tháng năm bị đơn Công ty TNHH N1 do ông Ngô Phước H là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Công Ty TNHH N1 đã ký kết các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng N – Chi nhánh 6 hợp đồng tín dụng số 1605-LAV-202100020 ngày 24/06/2021, phương thức cho vay: hạn mức tín dụng, giá trị hợp đồng: 16.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười sáu tỷ đồng), phương thức áp dụng: Lãi suất biến đổi, lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn: 9,0%/năm, lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc bị quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 8%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn vay: 12 tháng, kể từ ngày 24/06/2021.

Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ vay tối đa là: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Kế hoạch trả lãi: hàng tháng. Ngày 08/7/2021 Ngân hàng đã giải ngân số tiền: 15.999.984.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng) theo giấy nhận nợ số 1605 LDS 202100101

Khoản vay của công ty TNHH N1 đã được Ngân hàng cơ cấu lại thời hạn trả nợ đến ngày 09/01/2023. Để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công Ty TNHH N1 theo hợp đồng tín dụng trên, các chủ tài sản đã đồng ý dùng tài sản thế chấp cho A1 Chi Nhánh 6 như sau:

1/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, số vào sổ cấp GCN CH 15994 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An cấp cho ông Nguyễn Hoàng A ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế

chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL-201900137 ngày 18/12/2019.

2/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhật thay đổi ngày 26/11/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL- 201900136 ngày 18/12/2019.

3/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN CH 15993 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 1605-LCL- 201900136 ngày 18/12/2019.

4/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6, tại địa chỉ Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Đức L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, số vào sổ cấp GCN CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Đức L ngày 22/01/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba số 1605-LCL-202000076 ngày 15/12/2020.

Tính đến ngày 30/06/2023, Công Ty TNHH N1 còn nợ Ngân hàng N số tiền vốn vay là: 15.999.984.000 đồng (Bằng chữ: Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn ngàn đồng) và nợ lãi trong hạn; nợ lãi quá hạn; nợ lãi chậm trả. Do khó khăn trong quá trình hoạt động kinh doanh trong những năm bùng dịch Covid 19 vừa qua nên Công ty TNHH N1 chưa thanh toán được khoản nợ trên cho A1 Chi nhánh 6.

Nay Công ty TNHH N1 xin gia hạn trả nợ khoản vay trên cho Ngân hàng đến ngày 31/12/2023, trường hợp không trả được nợ thì phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên.

- *Tại bản tự khai ngày 25/12/2023 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Hoàng Đ1 trình bày:*

Ông có đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 1156 tờ bản đồ số 32 và thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Hai thửa đất này là ông đứng tên giùm cho ông Phạm Hoàng V, ông đứng tên giùm cho ông V nhưng không có lợi ích gì. Sau đó ông có thế chấp hai thửa đất này cho Ngân hàng N- Chi nhánh 6 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH N1. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty trả nợ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đồng ý phát mãi tài sản thế chấp là hai thửa đất số 1156, 1207 thuộc tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Khi ông thế chấp hai thửa đất này thì ông V biết rõ việc này và không có ý kiến gì. Việc ông

đứng tên giùm cho ông V hai thửa đất thì ông và ông V chỉ nói miệng với nhau không lập bất kỳ văn bản thỏa thuận nào.

- *Tại bản tự khai đề ngày 16/5/2024 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Hoàng V trình bày:*

Vào năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32, địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An nhưng do thường xuyên đi công tác ở tỉnh ông có nhờ ông Trương Hoàng Đ1 đứng ra nhận chuyển nhượng và đứng tên chủ sử dụng đối với thửa đất trên giùm cho ông. Ngày 28/12/2018 ông Trương Hoàng Đ1 đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN: CS 13414 đối với thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32, với diện tích 3000m², địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Sau đó, ông Đ1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A diện tích 300m², số thửa 1206 nên diện tích còn lại của thửa đất số 1156 là 2700m². Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước thành đất ở tại nông thôn với diện tích 200m², số thửa 1207 và ông Đ1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN: CH 15993 ngày 02/12/2019 đối với thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Như vậy diện tích còn lại của thửa đất 1156, tờ bản đồ số 32 là 2500m².

Ông và Công ty TNHH N1 có mối quan hệ làm ăn với nhau nên có yêu cầu ông Đ1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 1156 và thửa đất số 1207 tờ bản đồ số 32, địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho Ngân hàng N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH N1. Ngày 18/12/2019, ông Đ1 đã ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng N để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH N1 và có thông báo cho ông biết việc này.

Nay Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH N1 trả nợ và trong trường hợp Công ty TNHH N1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1156, 1207 tờ bản đồ số 32 địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thì ông có ý kiến như sau:

Việc ông Trương Hoàng Đ1 đứng tên trên giấy tờ quyền sử dụng đất giùm ông đối với thửa đất số 1156, 1207 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An là hoàn toàn hợp pháp, ông không có tranh chấp gì. Hiện nay ông Đ1 là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1156, 1207 tờ bản đồ số 32 địa chỉ Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An nên ông Đ1 được toàn quyền quyết định đối với hai thửa đất nêu trên. Vì vậy, trong trường hợp Công ty TNHH N1 không trả được nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1156, 1207 tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An để thu hồi nợ, ông đồng ý để ngân hàng phát mại và không có tranh chấp hay yêu cầu gì về vấn đề này. Trong trường hợp giữa ông và ông Đ1 sau này có tranh chấp gì đối với hai thửa đất nêu trên thì ông sẽ khởi kiện tranh chấp trong một vụ án khác.

- *Tại bản tự khai đề ngày 01/4/2024 Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy Đ2 trình bày:*

Trước đây ông có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đức L quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An nhưng hai bên thỏa thuận chỉ ký hợp đồng ủy quyền để cho ông toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Ông cũng đã thanh toán đủ tiền mua thửa đất này cho ông L.

Công ty TNHH N1 có vay vốn của Ngân hàng N và ông đã thế chấp thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02040 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 cập nhật chuyển nhượng cho ông Ngô Đức L ngày 22/01/2019 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH N1. Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 hiện là đất trống. Nay Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH N1 trả nợ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Công ty TNHH N1 không trả nợ cho Ngân hàng thì ông đồng ý cho phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH N1 phải thanh toán tiền vốn vay, tiền lãi theo hợp đồng tín dụng số: 1605-LAV-202100020 ngày 24/06/2021 và giấy nhận nợ số 1605 LDS 202100101 ngày 08/7/2021. Mục đích vay tiền là bổ sung vốn kinh doanh. Như vậy, đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Ngô Phước H có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Hoàng Đ1, ông Phạm Hoàng V, ông Nguyễn Duy Đ2, ông Nguyễn Hoàng A có đơn xin vắng mặt, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Ngô Đức L được được Tòa án tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng tại phiên tòa hôm nay ông L vẫn vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập ông Nguyễn Hoàng A đến Tòa án để trình bày ý kiến nhưng ông Nguyễn Hoàng A vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được lời khai của ông Nguyễn Hoàng A.

[2] Căn cứ hợp đồng tín dụng số: 1605-LAV-202100020 ngày 24/06/2021 được ký kết giữa Ngân hàng N – chi nhánh 6 với Công ty TNHH N1 và giấy nhận nợ số 1605 LDS 202100101 ngày 08/7/2021 cũng như lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định Công ty TNHH N1 đã vay của Ngân hàng N số tiền 15.999.984.000 đồng và đến nay vẫn chưa thanh toán.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng mặc dù đã được Ngân hàng cơ cấu lại thời gian trả nợ nhưng Công ty TNHH N1 không thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng. Đến hạn thanh toán tiền vốn vay Công ty TNHH N1 cũng không trả tiền vốn như thoả thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Từ ngày 09/01/2023 Ngân hàng đã chuyển khoản vay của Công ty TNHH N1 sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 10/7/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) thì Công ty TNHH N1 còn nợ tiền vốn vay là: 15.999.984.000đ (Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 2.102.792.418đ (hai tỷ, một trăm lẻ hai triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn, bốn trăm mười tám đồng), lãi quá hạn là: 3.248.873.463đ (Ba tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), lãi chậm trả là: 253.026.419đ (Hai trăm năm mươi ba triệu không trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm mười chín đồng). Tổng cộng vốn và lãi là: 21.604.676.300đ (Hai mươi một tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

Nay Ngân hàng N khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH N1 thanh toán toàn bộ số tiền vốn vay và tiền lãi còn thiếu tính đến ngày 10/7/2024 là: 21.604.676.300đ (Hai mươi một tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn ba trăm đồng) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: thanh toán kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thoả thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

[3] Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH N1 tại hợp đồng tín dụng số 1605-LAV-202100020 ngày 24/06/2021 thì Ngân hàng N đã nhận các tài sản bảo đảm sau:

1/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng Đ3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN: CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhập thay đổi ngày 26/11/2019) và Quyền sử dụng đất thửa đất số 1027 tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng Đ3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, sổ vào sổ cấp GCN: CH 15993 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900136 ngày 18/12/2019 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N1 (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 4.300.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng).

2/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, sổ vào sổ cấp GCN: CH 15994 do UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900137 ngày 18/12/2019 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N1 (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

3/ Quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Đức L (do ông Nguyễn Duy Đ2 đại diện theo hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2020 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T chứng nhận số 43960, quyển số 44 TP/CC-SCC/HĐGD) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhập chuyển nhượng cho ông L ngày 22/01/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-202000076 ngày 15/12/2020 để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH N1 (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 5.700.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng).

Xét cả ba hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên đều được công chứng tại Văn phòng C và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật, các bên đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục về việc thế chấp tài sản. Tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bên thế chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 Hội đồng thẩm định ghi nhận tất cả các tài sản thế chấp nêu trên đều có hiện trạng là đất trống, cỏ tạp, không có công trình xây dựng trên đất.

Như vậy, hết thời hạn thanh toán nêu trên nếu Công ty TNHH N1 không thực hiện việc thanh toán hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên cho Ngân hàng thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, sổ vào sổ cấp GCN: CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhập thay đổi ngày

26/11/2019) và Quyền sử dụng đất thừa đất số 1027 tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN: CH 15993 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900136 ngày 18/12/2019 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm (bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 4.300.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng).

- Quyền sử dụng đất thừa đất số 1206, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, số vào sổ cấp GCN: CH 15994 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900137 ngày 18/12/2019 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

- Quyền sử dụng đất thừa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, số vào sổ cấp GCN: CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhập chuyển nhượng cho ông L ngày 22/01/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-202000076 ngày 15/12/2020 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có) trong đó số tiền gốc tối đa là: 5.700.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng).

Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng N (trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng N.

[4] Về chi phí tố tụng: Ngân hàng N đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp với số tiền là 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và Ngân hàng không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn là Công ty TNHH N1 có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng.

[5] Về chi phí đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Ngô Đức L. Ngân hàng N đồng ý đăng báo trên phương tiện thông tin đại chúng đối với ông Ngô Đức L theo thông báo số 15/TB-TA ngày 10/10/2023 của Tòa án nhân dân Quận 6. Do vậy toàn bộ lệ phí cho việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng thì Ngân hàng N phải chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí: Công ty TNHH N1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 112.000.000 đồng + 0,1% (21.604.676.300đ – 4.000.000.000đ) =

129.604.676đ (Một trăm hai mươi chín triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm bảy mươi sáu đồng)

Ngân hàng TMCP N không phải nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b, g khoản 1 Điều 40; khoản 1 điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 180, khoản 1 Điều 233, điểm d khoản 2 điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Căn cứ Điều 317, 318, 319, 320, 322 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

1/ Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 trả cho Ngân hàng N số tiền vốn vay còn thiếu là: 15.999.984.000đ (Mười lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm tám mươi bốn nghìn đồng), tiền lãi trong hạn là: 2.102.792.418đ (hai tỷ, một trăm lẻ hai triệu, bảy trăm chín mươi hai ngàn, bốn trăm mười tám đồng), lãi quá hạn là: 3.248.873.463đ (Ba tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm bảy mươi ba ngàn, bốn trăm sáu mươi ba đồng), lãi chậm trả là: 253.026.419đ (Hai trăm năm mươi ba triệu không trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm mười chín đồng). Tổng cộng là: 21.604.676.300đ (Hai mươi một tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn ba trăm đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

3/ Khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 đã thanh toán đầy đủ số tiền vốn và lãi cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm:

- Trả lại cho ông Trương Hoàng Đ1 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN: CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhập thay đổi ngày 26/11/2019) và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN: CH 15993 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019.

- Trả lại cho ông Nguyễn Hoàng A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, số vào sổ cấp GCN: CH 15994 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019.

- Trả lại cho ông Nguyễn Duy Đ2 là người được ủy quyền của ông Ngô Đức L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, số vào sổ cấp GCN: CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhập chuyển nhượng cho ông L ngày 22/01/2019) và bản chính hợp đồng ủy quyền ngày 15/12/2020 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích T chứng nhận số 43960, quyền số 44 TP/CC-SCC/HĐGD.

4/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vốn và lãi cho Ngân hàng N, thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại toàn bộ các tài sản bảo đảm sau:

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 816874, số vào sổ cấp GCN: CS 13414 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 28/12/2018 (cập nhập thay đổi ngày 26/11/2019) và Quyền sử dụng đất thửa đất số 1027 tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Trương Hoàng Đ1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643430, số vào sổ cấp GCN: CH 15993 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900136 ngày 18/12/2019 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm: nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có, trong đó số tiền gốc tối đa là: 4.300.000.000đ (Bốn tỷ ba trăm triệu đồng).

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 1206, tờ bản đồ số 32 tại ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 643431, số vào sổ cấp GCN: CH 15994 UBND huyện C, tỉnh Long An cấp ngày 02/12/2019 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-201900137 ngày 18/12/2019 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có, trong đó số tiền gốc tối đa là: 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng).

- Quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 6 tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Đức L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 131173, số vào sổ cấp GCN: CS 02040 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 30/11/2016 (cập nhập chuyển nhượng cho ông Ngô Đức L ngày 22/01/2019) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ 3 số: 1605-LCL-202000076 ngày 15/12/2020 để thu hồi nợ trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan –nếu có, trong đó số tiền gốc tối đa là: 5.700.000.000đ (Năm tỷ bảy trăm triệu đồng).

5/ Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà số tiền thu được từ việc phát mại tài sản bảo đảm không đủ để trả nợ cho Ngân hàng N (trong phạm vi nghĩa vụ được bảo đảm) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 phải tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán đối với số nợ còn thiếu cho Ngân hàng N.

6/ Trong trường hợp sau khi phát mại tài sản bảo đảm mà giá trị tài sản phát mại lớn hơn phạm vi nghĩa vụ được đảm bảo thì phần giá trị còn lại được trả lại cho chủ sử dụng hợp pháp (những người dùng tài sản của mình để thế chấp).

7/ Về chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 phải hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền là: 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

8/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn N1 phải nộp án phí là: 129.604.676đ (Một trăm hai mươi chín triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm bảy mươi sáu đồng).

- Ngân hàng N không phải nộp án phí, trả lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 63.211.642 đồng (Sáu mươi ba triệu hai trăm mười một ngàn sáu trăm bốn mươi hai đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013349 ngày 08/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

9/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án

- Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

10/ Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và Điều 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Nhàn