

Bản án số: **153/2024/KDTM-ST**
Ngày: 22/7/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ngô Thanh Nhân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Bà Đặng Thị Huệ Tú

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 6, ngày 4, ngày 17 và ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 68/KDTMST ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2715/2024/QĐXXST-KDTM ngày 21/5/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 8089/2024/QĐST-KDTM ngày 21/6/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9308/2024/QĐST-KDTM ngày 04/7/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10353/2024/QĐST-KDTM ngày 17/7/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP S2; Địa chỉ: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Chi nhánh: I N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Quý Thiên K là người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 82/GUQ-GĐ ngày 10/11/2023) - có mặt

- **Bị đơn:** Công ty TNHH T3; Địa chỉ: Số D Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Tô H là người đại diện theo pháp luật; Địa chỉ: 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt ngày 21/6 và ngày 04/7/2024; vắng mặt ngày 17 và ngày 22/7/2024

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Huỳnh Tô H, sinh năm 1950 - có mặt ngày 21/6 và ngày 04/7/2024; vắng mặt ngày 17 và ngày 22/7/2024

2. Bà Nguyễn Túy L, sinh năm 1955 – có đơn xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Ông Hồ Trọng S, sinh năm 1963; Địa chỉ: F T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt ngày 21/6, ngày 17 và ngày 22/7/2024; vắng mặt ngày 04/7/2024

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Trọng S: Ông Phạm Tiến H1 là Luật sư thuộc Công ty L3, địa chỉ: Tô C, thôn A, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam - có mặt

4. Bà Đào Vũ Uyên T, sinh năm 1968; Địa chỉ: D South Saint A, L, C 90020 U.S.A

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Hồ Trọng S là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/6/2024 được chứng nhận tại T4 tại S, Hoa Kỳ) – có mặt ngày 21/6, ngày 17 và ngày 22/7/2024; vắng mặt ngày 04/7/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/03/2022 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S2 là nguyên đơn như sau:

Ngân hàng TMCP S2 – Chi nhánh C và Công ty TNHH T3 có ký với nhau Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số LD1711500052 ngày 25/4/2017 có hạn mức cấp tín dụng tối đa 70.000.000.000 đồng. Hạn mức tín dụng được sử dụng chung cho các hình thức cấp tín dụng gồm: cho vay, bảo lãnh ngân hàng, chiết khấu, bao thanh toán, tín dụng thư (L/C), thấu chi và các nghiệp vụ cấp tín dụng khác; thời hạn hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, hiệu lực hợp đồng có thể được gia hạn, điều chỉnh, lãi suất được quy định trong từng văn kiện tín dụng cụ thể.

Biện pháp bảo đảm gồm tài sản bảo đảm có tổng giá trị là 95.933.000.000 đồng, gồm: Hàng hóa, nguyên liệu sản xuất (...) được thanh toán qua S3, giá trị là 85.800.000.000 đồng; Bất động sản tại 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895644, số vào sổ cấp GCN: CH00443 do Ủy ban 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2011 cho ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L, giá trị 7.086.000.000 đồng; Bất động sản tại 4 - 4 Hồ N, Phường A, Quận A Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00892, do Ủy ban 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/7/2013 cho ông Hoàng Anh T1 và bà Trần Thị Kim L1, giá trị là 3.047.000.000 đồng;

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Ngân hàng TMCP S2 – Chi nhánh C và Công ty TNHH T3 có 07 thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng: thay đổi về hạn mức cấp tín dụng, thời hạn hợp đồng và giá trị các tài sản bảo đảm;

Quá trình thực hiện hợp đồng cho đến trước ngày 25/02/2021 thì Công ty T3 đã nhiều lần giải ngân và hoàn tất thanh toán các khoản vay theo từng giấy nhận nợ. Trong khoảng thời gian từ ngày 25/2/2021 đến ngày 23/4/2021, Công ty T3 tiếp tục giải ngân tổng cộng là 44 giấy nhận nợ nhưng chỉ trả được tiền lãi cho đến ngày 25/8/2021 thì ngưng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Tạm tính đến ngày 28/02/2022, Công ty T3 còn phải trả cho Ngân hàng TMCP S2 tổng cộng là 26.227.614.905 đồng, gồm: vốn gốc là 24.484.894.177 đồng, lãi trong hạn là 172.601.733 đồng, lãi quá hạn là 1.570.118.995 đồng.

Ngân hàng TMCP S2 khởi kiện Công ty T3 Thái đến Tòa án yêu cầu:

1. Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức LD1711500052 ngày 25/4/2017. Buộc Công ty T3 có nghĩa vụ hoàn trả ngay toàn bộ vốn gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh chưa thanh toán tạm tính đến ngày 28/02/2022 là 26.227.614.905 đồng và lãi được tiếp tục tính trên mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 01/03/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

2. Trường hợp Công ty T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, cho phát mãi ngay toàn bộ tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết, gồm:

1/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895644, số vào sổ cấp GCN: CH00443 do Ủy ban 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2011 cho ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L và đã được ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 145/2020/HĐTC-CNCL được Phòng C1 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 12128 ngày 17/8/2020, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Q ngày 17/8/2020, số thứ tự 997.

2/ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BC503481, số vào sổ cấp GCN: CH02751 do Ủy ban 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2010 và cập nhật chuyển nhượng ngày 21/9/2018 cho bà Đào Vũ Uyên T và đã được bà Đào Vũ Uyên T thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL được Phòng C1 - TP H chứng nhận số 11373 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Quận 1 ngày 28/5/2019, số thứ tự 3306.

3/ Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số: 512-58 (Lô L58), Tờ bản đồ số: 29 phường P tọa lạc tại Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044552, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00093 QSDĐ/198 QĐH2009 do Ủy ban 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2009 cho ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T và được ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL được Phòng C1 - TP H chứng nhận số 11372 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 ngày 27/5/2019.

4/ Quyền sử dụng đất thuộc Thửa đất số: 512-59 (Lô L59), Tờ bản đồ số: 29 phường P tọa lạc tại Phường P, Quận G, TP H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044558, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00094 QSDĐ/199 QĐH2009 do Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2009 cho ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T và đã được ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL được Phòng C1- TP H chứng nhận số 11372 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1 ngày 27/5/2019.

Bị đơn là Công ty TNHH T3 do ông Huỳnh Tô H là người đại diện theo pháp luật trình bày tại bản tự khai ngày 01/7/2022 và biên bản hòa giải ngày 21/5/2024 như sau:

Công ty T3 xác nhận có ký các hợp đồng tín dụng, các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ; hợp đồng thế chấp với S3 như nguyên đơn trình bày. Công ty T3 có quan hệ tín dụng với S3 từ năm 1996, công ty luôn thực hiện nghĩa vụ đúng theo thỏa thuận tín dụng, tuy nhiên từ năm 2020 do tình hình dịch bệnh Covid làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, nên Công ty mới vi phạm nghĩa vụ trả nợ với S3. Đến tháng 8/2021 thì không còn khả năng trả nợ. Xác nhận còn nợ Ngân hàng tiền gốc là 24.484.849.117 đồng và các tiền lãi phát sinh. Đề nghị gia hạn đến cuối năm 2024 sẽ trả hết nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, bị đơn đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản để trả nợ cho S3.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tô H trình bày tại biên bản hòa giải ngày 21/5/2024 như sau: thống nhất với trình bày của bị đơn.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Trọng S trình bày tại biên bản hòa giải ngày 21/5/2024 như sau:

Xác nhận có ký ủy quyền cho bà Đào Vũ Uyên T thế chấp các tài sản bảo lãnh cho khoản nợ của Công ty T3. Việc bà T với ông H ký kết hợp đồng với S3 cụ thể như thế nào thì ông S không rõ và chỉ biết đến việc tranh chấp khi có thông báo của Tòa án. Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông và bà Đào Vũ Uyên T thì ông không đồng ý, đề nghị làm rõ chứng cứ có trong hồ sơ, cụ thể đề nghị S3 cung cấp:

- + Quy chế/quy định của S3 trong giai đoạn năm 2020 về trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện các biện pháp bảo đảm;
- + Chứng từ giải ngân theo từng giấy nhận nợ;
- + Quá trình theo dõi tín dụng cụ thể quá trình giải ngân, quá trình thu hồi nợ gốc lãi;
- + Khi Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ thì S3 có các động thái gì để thu hồi nợ trước khi khởi kiện.

Đề nghị bị đơn Công ty T3 cung cấp chứng từ liên quan đến việc giải ngân số nợ gốc mà S3 đang yêu cầu, quá trình sử dụng vốn vay của Công ty T3. Đề nghị Công ty T3 trả nợ cho S3.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Túy L: Không đến tòa và không gửi văn bản nêu ý kiến.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Đào Vũ Uyên T: Không đến tòa và không gửi văn bản nêu ý kiến.

Tòa án đã tổng đạt cho bà Nguyễn Túy L, bà Đào Vũ Uyên T các văn bản tố tụng như Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà L, bà T không đến tòa và không gửi văn bản nêu ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án không tiến hành hòa giải được nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng trình bày: Ngân hàng vẫn giữ nguyên nội dung như đã trình bày và xác định các yêu cầu cụ thể như sau:

1. Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức LD1711500052 ngày 25/4/2017. Buộc Công ty T3 thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng với tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/7/2024 là 33.512.115.392 đồng, trong đó nợ gốc là 24.484.894.177 đồng, nợ lãi là 9.027.221.215 đồng. Lãi được tiếp tục tính theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả dứt nợ.

2. Trường hợp Công ty T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng được yêu cầu phát mãi các tài sản bảo đảm để thanh toán nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895644, số vào sổ cấp GCN: CH00443 do Ủy ban 11, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/12/2011 cho ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L và đã được ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 145/2020/HĐTC-CNCL được Phòng C1 – Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 12128 ngày 17/8/2020, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Q ngày 17/8/2020, số thứ tự 997.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BC503481, số vào sổ cấp GCN: CH02751 do Ủy ban 1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2010 và cập nhật chuyển nhượng ngày 21/9/2018 cho bà Đào Vũ Uyên T và đã được bà Đào Vũ Uyên T thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL được Phòng C1 - TP H chứng nhận số 11373 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại Văn phòng Đ – Chi nhánh Quận 1 ngày 28/5/2019, số thứ tự 3306.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-58 (Lô L58), tờ bản đồ số 29 phường P tọa lạc tại Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044552, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00093 QSDĐ/198 QĐH2009 do Ủy ban 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2009

cho ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T** và được ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T** thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL được **Phòng C1 - TP H** chứng nhận số 11372 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại **Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1** ngày 27/5/2019.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-59 (Lô L59), tờ bản đồ số 29 **phường P** tọa lạc tại **Phường P, Quận G, TP H** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044558, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00094 QSDĐ/199 QĐH2009 do **U2uận 7, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 04/3/2009 cho ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T** và đã được ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T** thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL được **Phòng C1-TP H** chứng nhận số 11372 ngày 27/5/2019, đăng ký thế chấp tại **Văn phòng Đ – Chi nhánh Q1** ngày 27/5/2019.

Ông **Huỳnh Tô H** là người đại diện hợp pháp của **Công ty T3** là bị đơn trình bày tại phiên tòa vào các ngày 21/6 và 04/7/2024: Xác nhận có nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức LD1711500052 ngày 25/4/2017 với tổng số tiền nợ gốc là 24.484.894.177 đồng và nợ lãi như nguyên đơn trình bày. Đề nghị được gia hạn trong thời hạn 06 tháng sẽ trả hết nợ. Trường hợp bị đơn không trả được nợ, bị đơn đồng ý yêu cầu phát mãi tài sản của Ngân hàng và đề nghị phát mãi theo thứ tự phát mãi tài sản thế chấp của ông **Huỳnh Tô H** và bà **Nguyễn Túy L** trước, khi nào không đủ thì mới tiếp tục phát mãi đến tài sản thế chấp của bà **Đào Vũ Uyên T** và ông **Hồ Trọng S**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Huỳnh Tô H** trình bày: Ông **H** đồng ý theo nội dung đã trình bày của đại diện bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông **Hồ Trọng S** cùng đại diện cho bà **Đào Vũ Uyên T** trình bày: Về nợ gốc và nợ lãi của **Công ty T3** thì ông thống nhất với trình bày của bị đơn, về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp thì ông đề nghị xem xét cho gia hạn 06 tháng để bị đơn trả nợ cho nguyên đơn và bán tài sản của ông **H** và bà **L** để trả nợ. Đối với tài sản của ông và bà **T** đã thế chấp thì ông **S** không đồng ý phát mãi, về lý do và căn cứ thì ông **S** đề nghị luật sư sẽ trình bày thay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **S** trình bày: Các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa bà **T** và nguyên đơn bị vô hiệu do:

- Vi phạm quy trình thực hiện: do khi ký các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 thì bà **T** không có mặt tại Việt Nam, trong khi thỏa thuận lại ghi “Ký tại **S3 – CN C**” là không đúng. Đồng thời việc bà **T** là người Việt Nam khi ký các thỏa thuận này tại nước ngoài thì phải được công chứng chứng thực chữ ký và hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định. Vì vậy các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 không có hiệu lực thi hành đối với trách nhiệm của bà **T**, đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với các văn bản này.

- Các văn bản thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 03, 04, 06 chỉ xác định thời hạn bắt đầu có hiệu lực mà không có thời hạn kết thúc là không

đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, nên không có hiệu lực thi hành, đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với các văn bản này.

- Hợp đồng thế chấp đã chấm dứt trên thực tế: Hợp đồng cấp tín dụng ký ngày 25/4/2017, thời hạn 12 tháng như vậy đến ngày 25/4/2018 là hết hiệu lực nhưng đến ngày 03/5/2018 mới ký thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng số 01 là có gián đoạn 8 ngày. Tương tự thoả thuận 02 ký ngày 19/4/2019 nhưng có thời hạn đến 25/4/2020 là có vi phạm về thời gian thừa 6 ngày. Do vậy các thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng từ số 01 đến số 07 đương nhiên không có hiệu lực. Bên bảo đảm chỉ phát sinh nghĩa vụ bảo đảm cho các khoản vay của bị đơn phát sinh trong thời gian hợp đồng tín dụng có hiệu lực từ ngày 25/4/2017 đến ngày 25/4/2018. Các khoản vay của bị đơn sau khoảng thời gian này thì bên bảo đảm không phát sinh nghĩa vụ bảo lãnh.

Với các lý do nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo 02 hợp đồng thế chấp số 161/2019/HĐTC/CNCL và 162/2019/HĐTC/CNCL ngày 27/5/2019 và buộc nguyên đơn giải chấp tài sản và giao trả lại cho bà **Đào Vũ Uyên T** và ông **Hồ Trọng S** các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp.

Ngày 17/7/2024, ông **Hồ Trọng S1** nộp đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu các thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng số 05, 06, 07 và tuyên bố chấm dứt trách nhiệm của 02 Hợp đồng thế chấp số 161/2019/HĐTC/CNCL và 162/2019/HĐTC/CNCL ngày 27/5/2019.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo 02 hợp đồng thế chấp số 161/2019/HĐTC/CNCL và 162/2019/HĐTC/CNCL ngày 27/5/2019 để trả nợ thay cho bị đơn.

- Buộc nguyên đơn giải chấp tài sản và giao trả lại cho ông **Hồ Trọng S** các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, xác định tư cách tố tụng của các đương sự đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự trong vụ án chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ lời trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa các bên liên quan đến hợp đồng tín dụng, các bên là pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn có trụ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh, vụ án có đương sự là người Việt Nam đang ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[2] Xác định tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án: Theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S2 và căn cứ quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định:

Nguyên đơn là Ngân hàng TMCP S2 (tên viết tắt là S3) do bà Trần Quý Thiên K là người đại diện ủy quyền;

Bị đơn là Công ty TNHH T3 do ông Huỳnh Tô H là người đại diện theo pháp luật;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Huỳnh Tô H, bà Nguyễn Túy L, ông Hồ Trọng S, bà Đào Vũ Uyên T do ông Hồ Trọng S là đại diện theo ủy quyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Trọng S là ông Phạm Tiến H1 là Luật sư thuộc Công ty L3.

[3] Bà Nguyễn Túy L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về đơn yêu cầu độc lập của ông Hồ Trọng S nộp ngày 17/7/2024: Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quy định tại khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự như sau: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Xét, đơn yêu cầu độc lập của ông Hồ Trọng S nộp tại phiên tòa là quá thời hạn quy định của luật nên không được xem xét.

[5] Về yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức LD1711500052 ngày 25/4/2017. Buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng với tổng số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/7/2024 là 33.512.115.392 đồng, trong đó nợ gốc là 24.484.894.177 đồng, nợ lãi là 9.027.221.215 đồng. Lãi được tiếp tục tính theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả dứt nợ.

[6] Về các tài liệu do nguyên đơn xuất trình để chứng minh là: Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 2D1711500052 ngày 25/4/2017; Các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng: số 01 ngày 03/5/2018, số 02 ngày 19/4/2019, số 03 ngày 27/5/2019, số 04 ngày 04/9/2019, số 05 ngày 14/8/2020, số 06 ngày

03/12/2020, số 07 ngày 18/02/2021 và 44 giấy nhận nợ từ ngày 25/2/2021 đến ngày 23/4/2021. Các tài liệu này được ghi nhận tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/5/2024 và được phía bị đơn thừa nhận nên được xác định là chứng cứ vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92, Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và chứng cứ vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ hợp đồng tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, nguyên đơn cho bị đơn vay theo hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 2D1711500052 ngày 25/4/2017 (gọi tắt là hợp đồng tín dụng). Việc giải ngân tiền vay được thực hiện theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay và thời hạn vay được thỏa thuận thể hiện trên giấy nhận nợ. Đối với các khoản vay đã giải ngân theo các giấy nhận nợ cho đến trước ngày 25/2/2021 thì bị đơn đã trả nợ đầy đủ cho nguyên đơn. Đối với các khoản vay đã giải ngân theo 44 giấy nhận nợ trong khoảng thời gian từ ngày 25/2/2021 đến ngày 23/4/2021 với tổng số tiền là 24.484.894.177 đồng thì bị đơn chỉ thực hiện trả tiền lãi cho đến ngày 23/8/2021 thì ngưng không trả lãi và gốc cho nguyên đơn. Theo bảng kê chi tiết về số tiền gốc, lãi tính từ ngày 24/8/2021 đến ngày 17/7/2024, thì bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng cộng là 33.33.512.115.392 đồng, trong đó nợ gốc là 24.484.894.177 đồng, nợ lãi là 9.027.221.215 đồng.

[8] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận nghĩa vụ trả nợ của bị đơn và không phản đối về số liệu tính toán của khoản tiền nợ gốc và nợ lãi như trong bảng tính lãi mà nguyên đơn đã cung cấp, xác nhận số tiền bị đơn phải trả nợ gốc là 24.484.894.177 đồng và nợ lãi như yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy, đây là tình tiết, sự kiện mà nguyên đơn không phải chứng minh được quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền là 33.33.512.115.392 đồng, trong đó nợ gốc là 24.484.894.177 đồng, nợ lãi là 9.027.221.215 đồng và tiền lãi được tiếp tục tính theo mức lãi suất nợ quá hạn theo hợp đồng tín dụng đã ký kết kể từ ngày 18/7/2024 cho đến khi trả dứt nợ là có cơ sở nên được chấp nhận. Đề nghị của bị đơn được trả nợ trong thời hạn 6 tháng nhưng không được nguyên đơn đồng ý và không phù hợp với hợp đồng nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về yêu cầu của nguyên đơn được yêu cầu phát mãi các tài sản bảo đảm để thanh toán nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ:

[10] Các tài liệu do nguyên đơn xuất trình là: Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 145/2020/HĐTC-CNCL ngày 17/8/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 044558, có số vào sổ: 00094QSĐĐ/199 QĐH 2009 do **UBND quận U2** cấp ngày 04/3/2009; Phiếu đăng ký thế chấp ngày 27/05/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044552, có số vào sổ: 00093QSĐĐ/198 QĐH 2009 do **UBND quận U2** cấp ngày 04/3/2009; Phiếu đăng ký thế chấp ngày 27/5/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 503481, có số vào sổ: CH 02751 do **UBND quận U1** cấp

ngày 03/11/2010; Phiếu đăng ký thế chấp ngày 28/5/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 895644/, có số vào sổ: GH 00443 do UBND quận U cấp ngày 28/12/2011; Phiếu đăng ký thế chấp ngày 17/8/2020. Các tài liệu này được ghi nhận tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/5/2024 và đều được bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thừa nhận nên được xác định là chứng cứ vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 92, Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[11] Về yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử ông Hồ Trọng S nêu ý kiến không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi các tài sản theo các hợp đồng thế chấp mà bà T đã ký với lý do đã đề nghị nhưng chưa được nguyên đơn cung cấp đầy đủ các tài liệu như: Quy chế/quy định của S3 trong giai đoạn năm 2020 về trình tự, thủ tục, thẩm quyền thực hiện các biện pháp bảo đảm; Chứng từ giải ngân theo từng giấy nhận nợ; Quá trình theo dõi tín dụng cụ thể quá trình giải ngân, quá trình thu hồi nợ gốc lãi; Khi Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ thì S3 có các động thái gì để thu hồi nợ trước khi khởi kiện và chưa được bị đơn cung cấp chứng từ liên quan đến việc giải ngân số nợ gốc mà nguyên đơn đang yêu cầu, quá trình sử dụng vốn vay của Công ty T3 (...). Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S tiếp tục đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn, bị đơn phải giao nộp các tài liệu trên. **Xét thấy:** khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó” và khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Trường hợp tài liệu, chứng cứ đã được giao nộp chưa bảo đảm đủ cơ sở để giải quyết vụ việc thì Thẩm phán yêu cầu đương sự giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ”. Theo yêu cầu của ông S, Tòa án đã ban hành các thông báo số 7140/TBTA và số 7141/TB-TA ngày 27/5/2024 để yêu cầu nguyên đơn, bị đơn cung cấp các tài liệu như ông S yêu cầu. Yêu cầu thu thập tài liệu chứng cứ của ông S đã được Tòa án thực hiện đúng quy định.

[12] Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L - thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 145/2020/HĐTC-CNCL ngày 17/8/2020: tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Tô H xác nhận nghĩa vụ bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký và đồng ý trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ là phù hợp với yêu cầu của nguyên đơn và các quyền, nghĩa vụ của bên thế chấp được quy định trong hợp đồng thế chấp, nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến thống nhất này của các đương sự.

[13] Đối với yêu cầu phát mãi đối với tài sản thế chấp là (1) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí

Minh thuộc quyền sở hữu của bà **Đào Vũ Uyên T** - thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019; (2) Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 512-58 (Lô L58) và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-59 (Lô L59) tờ bản đồ số 29 **phường P** tọa lạc tại **Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quyền sử dụng của ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T** - thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019:

[14] Nhận thấy các Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019 đều có hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng quy định nên phát sinh hiệu lực theo quy định pháp luật.

[15] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông **S** trình bày các lý do, căn cứ để phản đối yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản bảo đảm của bà **T** và ông **S**, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[16] Đối với lý do các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 có vi phạm quy trình thực hiện do khi ký các thỏa thuận sửa đổi bổ sung này thì bà **T** không có mặt tại Việt Nam, trong khi thỏa thuận lại ghi “Ký tại **S3 – CN C**” là không đúng. Đồng thời, việc bà **T** là người Việt Nam đang ở nước ngoài nên khi bà **T** ký các thỏa thuận này tại nước ngoài thì phải được công chứng chứng thực chữ ký và hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định. Vì vậy, các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 không có hiệu lực thi hành đối với trách nhiệm của bà **T**, đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với các văn bản này. Phía nguyên đơn thừa nhận do thời gian phát sinh các thỏa thuận này là trong thời điểm dịch covid, bà **T** đang sinh sống tại Mỹ không thể về Việt Nam để ký thỏa thuận nên đồng ý đề nguyên đơn gửi bưu điện sang Mỹ cho bà **T** ký tên rồi bà **T** gửi bưu điện về Việt Nam cho nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý đề nghị tuyên bố vô hiệu các thỏa thuận này.

[17] Xét thấy: Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng được quy định tại Điều 421 Bộ luật dân sự như sau: “1. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng; 2. Hợp đồng có thể được sửa đổi theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này; 3. Hợp đồng sửa đổi phải tuân theo hình thức của hợp đồng ban đầu.”. Khiếu nại của phía ông **S** về nơi ký thỏa thuận và chứng thực chữ ký trong các thỏa thuận thuộc về hình thức của giao dịch dân sự nên cần căn cứ vào các quy định Bộ luật Dân sự để xem xét đánh giá.

[18] Về địa điểm giao kết: Pháp luật không có quy định bắt buộc các bên khi thỏa thuận sửa đổi hợp đồng thì phải thực hiện tại nơi giao kết hợp đồng ban đầu, như vậy địa điểm giao kết thỏa thuận sửa đổi hợp đồng là theo sự thỏa thuận hoặc nếu không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết là trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết như quy định tại Điều 399 Bộ luật Dân sự là phù hợp. Việc thể hiện về thông tin nơi giao kết trên các văn bản thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 không đúng với thực tế là sai sót về hình thức thể hiện của văn bản nhưng không thuộc trường hợp bị xem là vi

phạm nghiêm trọng trong giao kết làm mất hiệu lực của văn bản thỏa thuận hoặc văn bản thỏa thuận bị vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[19] Về chứng thực chữ ký và hợp pháp hóa lãnh sự: Pháp luật không có quy định bắt buộc phải công chứng chứng thực chữ ký trong văn bản thỏa thuận sửa đổi hợp đồng, mà chỉ quy định hợp đồng sửa đổi phải tuân theo hình thức của hợp đồng ban đầu. Do Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 2D1711500052 ngày 25/4/2017 không có công chứng, chứng thực chữ ký nên văn bản thỏa thuận sửa đổi hợp đồng không bắt buộc phải công chứng chứng thực chữ ký và hợp pháp lãnh sự như lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

[20] Như vậy, về hình thức các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 05, 06, 07 được lập thành văn bản là đúng với hình thức của hợp đồng hạn mức tín dụng. Lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S để cho rằng các thỏa thuận này có vi phạm nghiêm trọng nên không có hiệu lực và đề nghị tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[21] Đối với lý do không đáp ứng được điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 03, 04, 06 không xác định thời hạn của thỏa thuận nên các thỏa thuận này vô hiệu: **Xét thấy:** Tại Điều 2 của các thỏa thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng đều có quy định: “*Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp đồng tín dụng*”. Như vậy, trong trường hợp không có thỏa thuận thay đổi về thời hạn kết thúc của hợp đồng thì thời hạn kết thúc hợp đồng được căn cứ theo quy định trong hợp đồng và các thỏa thuận thay đổi về thời hạn kết thúc hợp đồng liền kề trước đó. Ngoài ra người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S lập luận cho rằng do các thỏa thuận này không xác định thời hạn duy trì hạn mức tín dụng nên thời hạn duy trì hạn mức tín dụng bị gián đoạn, không liên tục dẫn đến không đảm bảo tính liên tục của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 2D1711500052 ngày 25/4/2017, lập luận này là không phù hợp bởi trong hợp đồng thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng được quy định tại Điều 2, còn thời hạn có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại khoản 7.4 Điều 7 của hợp đồng, hai điều khoản này có quy định về thời hạn độc lập với nhau. Vì vậy, lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S về lý do này là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[22] Đối với lý do hợp đồng thế chấp chấm dứt trên thực tế do Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức ký ngày 25/4/2018 có thời hạn 12 tháng nên đến ngày 25/4/2018 là hết hiệu lực. Đến ngày 03/5/2018 mới ký thỏa thuận số 01 khi hợp đồng đã gián đoạn 8 ngày, nên các thỏa thuận sau đều không có giá trị: **Xét thấy:** Tại khoản 7.4 Điều 7 Hợp đồng quy định: “*Không phụ thuộc vào hiệu lực của mỗi Văn Kiện Tín Dụng, Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi Bên được cấp tín dụng và/hoặc Bên bảo đảm (nếu có) đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với S3*”. Do vậy, hợp đồng tín dụng hạn mức không hết hiệu lực

vào ngày 25/4/2018 như lập luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **S**. Lý do này là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[23] Ngoài ra, xét thấy trong tất cả các nội dung tại các thoả thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức từ số 01 đến số 07 thì cũng không có nội dung thoả thuận sửa đổi nào về nghĩa vụ bảo đảm theo 02 hợp đồng thế chấp tài sản số 161 /2019/HĐTC-CNCL và số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019 mà bà **T** đã ký với nguyên đơn. Phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bà **T** thực hiện đúng các nghĩa vụ đã được quy định tại 02 hợp đồng thế chấp này. Do vậy, các khiếu nại của phía ông **S** đối với các thoả thuận sửa đổi bổ sung hợp đồng cấp tín dụng hạn mức từ số 01 đến số 07 để từ đó cho rằng 02 hợp đồng thế chấp mà bà **T** đã ký vô hiệu, bà **T** không phải thực hiện nghĩa vụ bảo đảm theo 02 hợp đồng này là không có căn cứ pháp luật, không phù hợp với ý chí thoả thuận của các bên giao kết trong các hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực nên không được chấp nhận.

[24] Như vậy, nguyên đơn yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp là (1) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quyền sở hữu của bà **Đào Vũ Uyên T**, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019; (2) Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 512-58 (Lô L58) và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-59 (Lô L59) tờ bản đồ số 29 **phường P** tọa lạc tại **phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** thuộc quyền sử dụng của ông **Hồ Trọng S** và bà **Đào Vũ Uyên T**, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019, để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định tại Điều 6 của hợp đồng thế chấp về xử lý tài sản bảo đảm và phù hợp quy định tại các Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 323 của Bộ luật Dân sự, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[25] Về phạm vi nghĩa vụ bảo đảm được quy định tại Điều 1 của các Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019, số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019, số 145/2020/HĐTC-CNCL ngày 17/8/2020 như sau: “1. Nghĩa vụ bảo đảm bao gồm: a. Toàn bộ nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng với **S3** (gồm nợ gốc, nợ lãi, phí, các khoản phải trả khác) tại Hợp đồng tín dụng số LD 1711500052 ngày 25/4/2017 và tất cả các sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ; các cam kết của Bên được cấp tín dụng với **S3** dưới hình thức cấp tín dụng theo quy định pháp luật và các cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với **S3** (sau đây gọi là Hợp đồng tín dụng) (...)”. Do vậy, nguyên đơn được quyền chủ động yêu cầu phát mãi bất kỳ tài sản nào để thanh toán khoản nợ của bị đơn. Bị đơn và người liên quan đề nghị được ưu tiên phát mãi trước tài sản theo hợp đồng thế chấp số 145 để thanh toán khoản nợ của bị đơn, nhưng không được nguyên đơn đồng ý và không phù hợp quy định của hợp đồng thế chấp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[26] Về hiện trạng của tài sản bảo đảm và nghĩa vụ bàn giao tài sản thế chấp theo quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự:

[27] Đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/11/2022 ghi nhận hiện trạng nhà như mô tả tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895644 do Ủy ban nhân dân Quận U cấp ngày 28/12/2011. Đồng thời tại biên bản ghi lời khai ngày 25/4/2024 ông H cho biết tại căn nhà 3 L, Phường A, Quận A hiện chỉ có ông và bà Huỳnh Túy L2 cư ngụ. Do vậy, ông H và bà L2 có nghĩa vụ bàn giao nhà trống cho nguyên đơn khi có yêu cầu phát mãi tài sản.

[28] Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà Đào Vũ Uyên T: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022 ghi nhận hiện trạng nhà như mô tả tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 503481 do Ủy ban nhân dân Quận U1 cấp ngày 03/11/2010. Đồng thời tại kết quả xác minh do Công an phường P cung cấp ngày 10/10/2022 thì tại địa chỉ 2 T, Phường P, Quận A không có ai thường trú, tạm trú cũng như thực tế cư trú. Do vậy, bà T có nghĩa vụ bàn giao nhà trống cho nguyên đơn khi có yêu cầu phát mãi tài sản.

[29] Đối với tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 512-58 (Lô L58) và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-59 (Lô L59) tờ bản đồ số 29 phường P tọa lạc tại phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2022 ghi nhận trên 02 thửa đất có một căn nhà thờ tổ gia đình, nhà không có ai cư ngụ. Do vậy ông S và bà T có nghĩa vụ bàn giao nhà và đất trống cho nguyên đơn khi có yêu cầu phát mãi tài sản.

[30] Trường hợp bị đơn thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có nghĩa vụ giải chấp và hoàn trả cho ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L, bà Đào Vũ Uyên T, ông Hồ Trọng S các giấy tờ về tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm b Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp.

[31] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền là 20.000.000 đồng theo 04 Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận 11 và nộp tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp tổng số tiền là 20.400.000 đồng và 190 USD theo các Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí ủy thác tư pháp số 13130/TB-TA, 13131/TB-TA, 13133/TB-TA, 13134/TB-TA, 13135/TB-TA, 13136/TB-TA ngày 09/11/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định từ Điều 151 đến Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu các chi phí nêu trên. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả các chi phí nêu trên là phù hợp, nên được chấp nhận.

[32] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu, nên bị đơn là phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 141.512.116 đồng.

H2 lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn số tiền 67.113.808 đồng theo biên lai thu số 0019955 ngày 31/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, **T2** phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 299, Điều 301, Điều 303, Điều 320, Điều 323 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của **Ngân hàng TMCP S2:**

Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức LD1711500052 ngày 25/4/2017. Buộc **Công ty TNHH T3** thực hiện nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ hợp đồng với tổng số tiền là 33.512.115.392 đồng, trong đó nợ gốc là 24.484.894.177 đồng và nợ lãi là 9.027.221.215 đồng.

Kể từ ngày 18/7/2024 cho đến khi thi hành án xong, **Công ty TNHH T3** còn phải chịu khoản tiền lãi được tính trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng và các Văn kiện tín dụng cho đến khi thanh toán hết nợ gốc. 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 sẽ được tiếp tục điều chỉnh tại giai đoạn thi hành án.

2. Nếu **Công ty TNHH T3 không thực hiện hoặc thực hiện không không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì **Ngân hàng TMCP S2** có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ là:**

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **3 L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE895644, số vào sổ cấp GCN: CH00443 do **Uận 11, Thành phố Hồ Chí Minh** cấp ngày 28/12/2011 cho ông **Huỳnh Tô H** và bà **Nguyễn Túy L**, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 145/2020/HĐTC-CNCL ngày 17/8/2020.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại **2 T, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BC503481, số vào sổ cấp GCN: CH02751 do **U1**, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/11/2010 và cập nhật chuyển nhượng ngày 21/9/2018 cho bà **Đào Vũ Uyên T**, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 161/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-58 (Lô L58), tờ bản đồ số 29 phường P tọa lạc tại Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044552, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00093 QSDĐ/198 QĐH2009 do Ủy ban 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2009 cho ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 512-59 (Lô L59), tờ bản đồ số 29 phường P tọa lạc tại Phường P, Quận G, TP H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP044558, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 00094 QSDĐ/199 QĐH2009 do Ủy ban 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2009 cho ông Hồ Trọng S và bà Đào Vũ Uyên T, thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 162/2019/HĐTC-CNCL ngày 27/5/2019.

Ông Huỳnh Tô H, bà Nguyễn Túy L, ông Hồ Trọng S, bà Đào Vũ Uyên T có trách nhiệm bàn giao tài sản bảo đảm cho Ngân hàng TMCP S2 theo hiện trạng nhà và đất trống ngay khi có yêu cầu phát mãi.

3. Trường hợp Công ty TNHH T3 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP S2 có nghĩa vụ nghĩa vụ giải chấp và hoàn trả cho ông Huỳnh Tô H và bà Nguyễn Túy L, ông Hồ Trọng S, bà Đào Vũ Uyên T các giấy tờ về tài sản bảo đảm theo quy định tại điểm b Điều 2 của Hợp đồng thế chấp.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH T3 có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng TMCP S2 số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 40.400.000 đồng và 190 USD.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH T3 phải chịu án phí là 141.512.116 đồng.

H2 lại tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP S2 số tiền 67.113.808 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0019955 ngày 31/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, T2 phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

Ngô Thanh Nhân

