

TÒA ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

QUẬN TÂN PHÚ

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 140/2024/KDTM-ST

Ngày: 24-9-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, 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 Hương.

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Quang Cảnh

2. Bà Võ Kim Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1011/2024/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1266/2024/QĐST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đ1; Địa chỉ : F V, phường T, Quận A, Tp .; Tổ chức đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Địa chỉ: B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền số 024.03/ 2023/HĐUQ/D&D-HDBank ngày 30/03/2023); Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H: Ông Võ Thành H; Địa chỉ: Tầng E số F P, phường G, Quận C, TP . (Giấy ủy quyền ngày 15/6/2023) (có mặt).

- Bị đơn: Công ty TNHH T1; Địa chỉ: B L, phường P, quận T, TP .; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thế B, sinh năm 1983; Địa chỉ: 1 Tổ A, KP3C (nay là khu phố B), phường T, Quận A, Tp . (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

A, sinh năm 1976; Địa chỉ: 5 N, phường A, quận G, Tp . (vắng mặt).

2/ Bà Vũ Hoàng Mai H1; sinh năm 1977; Địa chỉ: 4 H, KP2, phường B, quận B, Tp . (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/6/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Võ Thành H là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H trình bày:

Công ty Cổ phần Đ1 (D&D I) (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) là bên mua lại khoản nợ của Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) theo các Hợp đồng mua bán nợ số 024.03/2023/HĐMBN/HDB-D&D ngày 30/03/2023 được ký kết giữa Ngân hàng TMCP P và Công ty Cổ phần Đ1.

Nay Công ty Cổ phần Đ1 khởi kiện đòi nợ Công ty TNHH T1. Công ty Cổ phần Đ1 kính đề nghị Q Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau, cụ thể:

Nội dung vụ việc:

Ngân hàng TMCP P (Công ty Cổ phần Đ1 – Bên đã mua lại khoản vay) đã cho Công ty TNHH T1 vay số tiền 9,000,000,000 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022, Hợp đồng tín dụng số 10399 /22MN/HĐTD ngày 22/03/2021 và các Khế ước nhận nợ đính kèm, chi tiết :

HĐTD	Khế ước	Ngày nhận nợ	Ngày đến hạn	Số tiền phát vay (triệu đồng)	Lãi suất (%)
10399/21MN/HĐTD	10399/21MN/HĐTD/KUNN09	24/2/2022	24/8/2022	1,000	9.10%
10399/21MN/HĐTD	10399/21MN/HĐTD/KUNN10	25/2/2022	25/8/2022	1,000	9.10%
10399/21MN/HĐTD	10399/21MN/HĐTD/KUNN11	1/3/2022	5/9/2022	1,000	9.20%

12309/22MN/HĐTD	12309/22MN/HĐTD/KUNN01	24/3/2022	26/9/2022	1,500	10.17%
10399/21MN/HĐTD	12309/22MN/HĐTD/KUNN02	25/4/2022	25/10/2022	1,500	9.20%
10399/21MN/HĐTD	12309/22MN/HĐTD/KUNN03	26/4/2022	26/10/2022	1,500	9.20%
10399/21MN/HĐTD	12309/22MN/HĐTD/KUNN04	27/4/2022	27/10/2022	1,500	9.20%
Tổng số tiền phát vay				9,000	

Lãi suất cho vay được cố định trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bên vay/Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay

Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh 01 tháng/lần theo quy định của H3.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Ngân hàng xin trình bày diễn biến quá trình vay vốn:

- Thời điểm đầu theo hợp đồng tín dụng 10399/21MN/HĐTD ngày 22/03/2021: Hợp đồng tín dụng số 10399/21MN/HĐTD ngày 22/03/2021 được đảm bảo hợp đồng thế chấp số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021 tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất thửa đất số 890, tờ bản đồ số 22, KP B, Phường B, TX B (nay là thành phố T, Tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: CD 849861, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12427 do Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh B cấp ngày 24/10/2016 cập nhật thay đổi ngày 22/03/2021.

Dư nợ theo 3 khế ước nhận nợ: dư nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN 09 ngày 24/2/2022; dư nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN 10 ngày 25/2/2022 và dư nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN 11 ngày 1/3/2022 dư nợ là 3,000,000,00 đồng, thời hạn vay 12 tháng.

- Thời điểm tái cấp hạn mức tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022:

Đến thời điểm ngày 04/05/2021 ông Văn Trung T bổ sung thêm tài sản để tái cấp hạn mức tín dụng và ký kết Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 với hạn mức cho vay là : 10,000,000,000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, KUNN 6 tháng, trong hợp đồng tín dụng số 12309/21MN/HĐTD ngày 23/03/2022 có nêu rõ “hạn mức này bao gồm cả dư nợ theo hợp đồng tín dụng số 10399/21MN/HĐTD ngày 22/03/2021”

Tài sản thế chấp được đảm bảo hợp đồng thế chấp số 13090/22MN/HĐBĐ ngày 04/05/2022:

Tài sản thứ nhất là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, chủ sở hữu Ông Văn Trung T

Tài sản thứ 2 là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, chủ sở hữu Ông Văn Trung T

Tài sản thế chấp được đảm bảo hợp đồng thế chấp 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021 là Quyền sử dụng đất tại thửa đất thửa đất số 890, tờ bản đồ số 22, KP B, Phường B, TX B (nay là thành phố T, Tỉnh Bình Dương

Đồng thời, trong hợp đồng tín dụng ký kết lần này số 12309/21MN/HĐTD ngày 23/03/2022 có dẫn chiếu hợp đồng tín dụng cũ số 10399/21MN/HĐTD ngày 22/03/2021 và các phụ lục kèm theo (nếu có), được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021, số 13090/22MN/HĐBĐ ngày 04/05/2022

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 890, tờ bản đồ số 22, tại KP B, Phường B, TX B (nay là Thành phố T) Tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 849861, số vào sổ cấp GCN: CS 12427 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 24/10/2016 cập nhật thay đổi ngày 22/03/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Tỉnh Bình Dương ngày 22/03/2021.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 13, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 164150, số vào sổ cấp GCN: CH 01762 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/5/2021.

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 16, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 164149, số vào sổ cấp GCN: CH 01763 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người

khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/5/2021.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, mời làm việc yêu cầu trả nợ nhưng Công ty T1 vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản nợ sang quá hạn.

Tính đến ngày 23/9/2024, tổng số tiền Công ty T1 còn nợ Công ty Đ1 là 11.006.207.460 đồng; trong đó: Nợ gốc: 8.493.949.663 đồng; Tổng nợ lãi 2.512.257.797 đồng; trong đó nợ lãi trong hạn: 90.133.423 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.422.124.374 đồng.

Nay Công ty Đ1 yêu cầu:

- Buộc Công ty T1 phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty Đ1 với tổng số tiền tạm tính đến ngày 23/9/2024 là 11.006.207.460 đồng; trong đó: Nợ gốc: 8.493.949.663 đồng; Tổng nợ lãi 2.512.257.797 đồng; trong đó nợ lãi trong hạn: 90.133.423 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.422.124.374 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 và các Khế ước nhận nợ đính kèm.

- Yêu cầu Công ty T1 phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng (Công ty Cổ phần Đ1) kể từ ngày 24/9/2024 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp, Công ty T1 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Đ1 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại các tài sản đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021 để thu hồi nợ.

- Nếu số tiền phát mại tài sản thế chấp nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty T1 thì Công ty Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản khác thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty T1 để tiếp tục thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật Công ty T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Tại phiên tòa, Ngân hàng còn đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Công ty T1 hoàn lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) mà Công ty Đ1 đã nộp tạm ứng trước.

- *Tại bản tự khai ngày 03/7/2024 ông Phạm Thế B giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T1 trình bày:*

Ông và ông Văn Trung T, sinh năm 1976 có mối quan hệ quen biết là bạn bè chơi với nhau khoảng 10 năm nay. Khoảng năm 2022 ông T có nói với ông tình hình công ty của ông T làm ăn khó khăn nên đang tạm ngưng hoạt động, nay ông T muốn khôi phục lại công ty nên ông T đã nhờ ông đứng tên dùm làm giám đốc Công ty TNHH T1 Sen Phương Đ từ năm 2022. Do nể nang nên ông đã đồng ý đứng tên dùm công ty của ông T, ông hoàn toàn không kinh doanh hay chung vốn làm ăn gì với ông T, ngay cả địa chỉ công ty T1 ở đâu ông cũng không biết.

Các hợp đồng tín dụng để vay Ngân hàng, cũng như tài sản thế chấp đều do ông Văn Trung T ký kết, ông hoàn toàn không biết.

Nay Công ty Cổ phần Đ1 khởi kiện yêu cầu Công ty T1 thanh toán số nợ còn thiếu của các hợp đồng tín dụng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Trường hợp Công ty T1 không thanh toán thì nguyên đơn có quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định.

Nay ông đại diện Công ty T1 xin vắng mặt trong tất cả các phiên hòa giải cũng như xét xử tại Tòa án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo pháp luật tố tụng quy định tại Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 68, Điều 69, khoản 2 Điều 97, Điều 171, Điều 173 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng vi phạm này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên kiến nghị khắc phục.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, có cơ sở xác định giữa Ngân hàng và Công ty T1 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022, Hợp đồng tín dụng số 10399 /22MN/HĐTD ngày 22/03/2021 và các Khế ước nhận nợ. Tổng số tiền vay: 9.000.000.000 đồng. Ngày 30/03/2023 Ngân hàng TMCP P và Công ty Cổ phần Đ1 đã ký kết Hợp đồng mua bán nợ số 024.03/2023/HĐMBN/HDB-D&D. Do đó việc Công ty Đ1 khởi kiện bị đơn là Công ty T1 là đúng quy định pháp luật. Quá

trình thực hiện hợp đồng Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ sang nợ quá hạn. Nay Công ty Đ1 yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc và lãi còn thiếu là phù hợp với quy định pháp luật, nếu Công ty T1 không trả thì Công ty Đ1 có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí tính theo quy định pháp luật.

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 ngày 15/6/2023 của nguyên đơn, căn cứ vào Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 và các Khế ước nhận nợ đính kèm và Hợp đồng mua bán nợ số 024.03/2023/HĐMBN/HDB-D&D ngày 30/03/2023 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số nợ còn thiếu của các hợp đồng tín dụng đã ký kết. Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ “ Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Do bị đơn có trụ sở đăng ký kinh doanh tại quận T nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục kinh doanh thương mại là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thủ tục tố tụng:

Xét, ngày 30/03/2023 Công ty Cổ phần Đ1 có hợp đồng ủy quyền số 024.03/2023/HĐUQ/D&D-HDBank để ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H tham gia tố tụng. Ngày 15/6/2023 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H có giấy ủy quyền cho ông Võ Thành H làm đại diện theo ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận.

- Về thủ tục xét xử vắng mặt của đương sự:

+ Ông Phạm Thế B là giám đốc đại diện theo pháp luật của bị đơn - Công ty TNHH T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông B.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Văn Trung T đã được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng, bà Vũ Hoàng Mai H1 đã được Tòa án nhân dân quận Tân Phú tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ

án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập theo khoản 1, khoản 2 Điều 177; khoản 2 Điều 220; khoản 3 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nhưng ông T và bà H1 vắng mặt không lý do. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân quận Tân Phú vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T bà H1.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

[2.1] Xét, việc Công ty Đ1 yêu cầu Công ty T1 thanh toán số nợ gốc và tiền lãi còn thiếu của Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đính kèm số tiền tính đến ngày 23/9/2024 là 11.006.207.460 đồng; trong đó: Nợ gốc: 8.493.949.663 đồng; Tổng nợ lãi 2.512.257.797 đồng; trong đó nợ lãi trong hạn: 90.133.423 đồng; nợ lãi quá hạn: 2.422.124.374 đồng. Kể từ ngày 24/9/2024 Công ty T1 vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

Xét, hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 và các Khế ước nhận nợ đính kèm được giao kết giữa Công ty T1 và Ngân hàng. Về hình thức đều do đại diện theo ủy quyền của (bên cho vay) ký kết với (bên vay); được lập thành văn bản có đầy đủ chữ ký của các bên. Về nội dung của hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ được ký kết với sự thỏa thuận của 02 (hai) bên liên quan đến khoản tiền cho vay, lãi suất vay, lãi suất nợ quá hạn, tài sản bảo đảm cho khoản tiền vay, quyền và nghĩa vụ của các bên thực hiện hợp đồng. Như vậy hình thức và nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư số 12/2010/TT – NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N về việc hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận nên có giá trị.

- Xét việc Công ty Đ1 yêu cầu thanh toán số tiền gốc còn thiếu: Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Thế B là giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty T1 có ý kiến đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật là có cơ sở. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty T1 chỉ thanh toán được số tiền 506.050.337 đồng tiền gốc là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển số nợ còn thiếu sang nợ quá hạn. Từ thời gian quá hạn đến nay bị đơn vẫn không thanh toán cho nguyên đơn là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số nợ gốc còn thiếu là 8.493.949.663 đồng là có cơ sở chấp nhận.

- Xét, về nợ lãi: Xét trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa hôm nay Công ty Đ1 đã cung cấp các chứng cứ thể hiện Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ

thanh toán nợ lãi theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Do đó bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền lãi còn thiếu là phù hợp với quy định. Theo đó ngoài tiền lãi suất trong hạn, quá hạn thì bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh trên số nợ gốc kể từ ngày 24/9/2024 cho đến khi thanh toán xong nợ gốc theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký kết là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của Công ty Đ1 về việc xử lý tài sản thế chấp theo thỏa thuận của Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba. Hội đồng xét xử nhận định:

Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 10399/21MN/HĐTD ngày 22/03/2021 quy định về Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ như sau: “...*Tài sản bảo đảm (TSBĐ) cho nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng theo hợp đồng này (bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi chậm trả, phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) là: BĐS tọa lạc tại*

a. Thửa đất số 890, tờ bản đồ số 22, tại KP B, Phường B, TX B (nay là Thành phố T) Tỉnh Bình Dương

Thuộc sở hữu của ông *VĂN TRUNG TÍN – VŨ HOÀNG MAI HÂN...*”

Tại Điều 3 của Hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 quy định về Biện pháp bảo đảm nghĩa vụ trả nợ như sau: “...*Tài sản bảo đảm (TSBĐ) cho nghĩa vụ trả nợ của bên được cấp tín dụng theo hợp đồng này (bao gồm nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi chậm trả, phí, tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) là: BĐS tọa lạc tại*

a. Thửa đất số 890, tờ bản đồ số 22, tại KP B, Phường B, TX B (nay là Thành phố T) Tỉnh Bình Dương

Thuộc sở hữu của ông *VĂN TRUNG TÍN – VŨ HOÀNG MAI HÂN*

b. BĐS tọa lạc tại Thửa đất số 13 + 16, Tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Thuộc sở hữu của ông *V TRUNG TÍN...*”

Để bảo đảm toàn bộ khoản vay cho Công ty T1, ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1 - là chủ sở hữu tài sản cùng với ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 22/03/2021, số công chứng 1072, quyền số: 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C – số D, Quốc lộ A, khu phố N, phường B, Thành phố D, Tỉnh Bình Dương. Ông Văn Trung T là chủ sở hữu tài sản cùng với ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/5/2021, số công chứng 012433, quyền số 5/2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 – D V, phường V, Quận C, Tp . Hồ Chí Minh và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng ngày

23/02/2022, số công chứng 006142, quyền số 03/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 – D V, phường V, Quận C, Tp.Hồ Chí Minh. Tại Điều 4 của cả 02 (hai) hợp đồng thế chấp tài sản quy định về nghĩa vụ được bảo đảm: “... 1. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đối với H3 (gồm nợ gốc, lãi quá hạn, phí, phạt, các khoản phải trả, bồi thường thiệt hại khác)....”.

Hội đồng xét xử xét thấy: Các tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1. Việc ký kết hợp đồng thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với ngân hàng do các bên hoàn toàn tự nguyện. Ông Văn Trung T vừa ký tên trên hợp đồng tín dụng vừa tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, bà Vũ Hoàng Mai H1 tuy không ký kết hợp đồng tín dụng nói trên nhưng bà H1 có tham gia ký kết hợp đồng thế chấp tài sản. Về nội dung, hình thức của hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định về tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp tài sản được công chứng, đăng ký thế chấp và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật, nên hợp đồng thế chấp phát sinh hiệu lực đối với các bên theo quy định tại các Điều 317, 318, 319 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm.

Trường hợp Công ty T1 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cho Công ty Đ1 thì Công ty Đ1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 890, tờ bản đồ số 22, tại KP B, Phường B, Thị xã B (nay là Thành phố T) Tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 849861, số vào sổ cấp GCN: CS 12427 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 24/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 22/03/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Tỉnh Bình Dương ngày 22/03/2021. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 30/7/2024.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 13, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, 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 BU 164150, số vào sổ cấp GCN: CH 01762 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày

04/05/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 23/02/2022. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2021. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 26/7/2024.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 16, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, 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 BU 164149, số vào sổ cấp GCN: CH 01763 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 23/02/2022. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 26/7/2024.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Văn Trung T và Bà Vũ Hoàng Mai H1 không có văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu của mình. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[2.4] Về thời hạn thanh toán:

Xét, Công ty Đ1 yêu cầu Công ty T1 trả một lần số tiền nợ còn thiếu ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy Công ty T1 vi phạm thời hạn thanh toán đã lâu là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Đ1 nên có cơ sở để chấp nhận.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 30.000.000đ (ba mươi triệu) đồng. Công ty Đ1 khởi kiện được chấp nhận nên Công ty T1 phải chịu. Công ty Đ1 đã tạm nộp tạm ứng là 30.000.000 đồng nên Công ty T1 phải hoàn trả lại cho Công ty Đ1 số tiền 30.000.000 đồng.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 thì bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 11.006.207.460 đồng, tương ứng với số tiền án phí là 119.006.207 đồng.

H2 lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí là 58.680.672 đồng cho Công ty Cổ phần Đ1.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 280, 298, 299, 317, 318, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 ngày 16 tháng 6 năm 2010; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn các quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; 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.

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 kèm theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN09 ngày 24/02/2022; đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN10 ngày 25/02/2022; đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 10399/21MN/HĐTD/KUNN11 ngày 01/03/2022; đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 12309/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 24/03/2022; đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 12309/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 25/4/2022; đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 12309/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 26/4/2022 và đề nghị giải ngân khế ước nhận nợ số 12309/22MN/HĐTD/KUNN04 ngày 27/4/2022 tạm tính đến ngày 23/9/2024 là: 11.006.207.460 (mười một tỷ không trăm lẻ sáu triệu hai trăm lẻ bảy ngàn bốn trăm sáu mươi) đồng; trong đó: Nợ gốc là 8.493.949.663 (tám tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi chín ngàn sáu trăm sáu mươi ba) đồng; Tổng nợ lãi là 2.512.257.797 (hai tỷ năm trăm mười hai triệu hai trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi chín) đồng; trong đó nợ lãi trong hạn là 90.133.423 (chín mươi triệu một trăm ba mươi ba ngàn bốn trăm hai mươi ba) đồng; nợ lãi quá hạn: 2.422.124.374 (hai tỷ bốn trăm hai mươi hai triệu một trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm bảy mươi bốn) đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần, ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 24/9/2024 Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng hợp đồng tín dụng số 12309/22MN/HĐTD ngày 23/03/2022 kèm theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Nếu Công ty TNHH T1 không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ cho nguyên đơn thì Công ty Cổ phần Đ1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 890, tờ bản đồ số 22, tại KP B, Phường B, Thị xã B (nay là Thành phố T) Tỉnh Bình Dương - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 849861, số vào sổ cấp GCN: CS 12427 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh B cấp ngày 24/10/2016, cập nhật thay đổi ngày 22/03/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T và bà Vũ Hoàng Mai H1. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 7654/21MN/HĐBĐ ngày 22/03/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Tỉnh Bình Dương ngày 22/03/2021. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 30/7/2024.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 13, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, 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 BU 164150, số vào sổ cấp GCN: CH 01762 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 23/02/2022. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 26/7/2024.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa số 16, tờ bản đồ số 34, tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 164149, số vào sổ cấp GCN: CH 01763 do UBND huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/07/2014, cập nhật thay đổi ngày 29/04/2021 cho chủ sở hữu là ông Văn Trung T. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ người khác số 13090/21MN/HĐBĐ ngày 04/05/2021. Đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng Đ2, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2021 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp ngày 23/02/2022. Hiện trạng thực tế của tài sản thế chấp tại thời điểm xem xét là đất trống – Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Tân Phú ngày 26/7/2024.

Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH T1 Sen Phương Đ vẫn phải có nghĩa vụ tiếp trả hết khoản nợ còn thiếu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty TNHH T1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ hoặc tất toán toàn bộ khoản vay thì Công ty Cổ phần Đ1 phải có trách nhiệm giải chấp và trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chủ tài sản.

4. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH T1 phải chịu án phí sơ thẩm là 119.006.207 (một trăm mười chín triệu không trăm lẻ sáu ngàn hai trăm lẻ bảy) đồng.

H2 lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 58.680.672 (năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi ngàn sáu trăm bảy mươi hai) đồng cho Công ty Cổ phần Đ1 theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000188 ngày 07/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH T1 phải chịu 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng. Công ty Cổ phần Đ1 đã nộp tạm ứng số tiền 30.000.000 đồng nên Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ hoàn lại cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền trên.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. 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.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi

hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- Các đương sự;
- TAND TP . HCM;
- VKSND Q. Tân Phú;
- Chi cục THADS Q. Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ (Vinh)/.

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

Nguyễn Thị Thanh Hương