

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4778/2024/KDTM-ST

Ngày: 27/9/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lê Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Thành Vinh

2/ Ông Dương Hoàng Chinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 254/2023/TLST- KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7640/2024/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần C

Trụ sở: Số A T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: số G Đường N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: 1/ Bà Phí Thị H (vắng mặt)

2/ Ông Hoàng Bảo L (có mặt)

3/ Ông Phạm Quy T (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số G Đường N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số 382/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 31/3/2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần C và Văn bản ủy quyền số 11/UQ-AMC ngày 23/5/2024 của Công ty TNHH một thành viên Q và Khai thác tài sản Ngân hàng thương mại cổ phần C)

2/ Bị đơn: Công ty TNHH V (vắng mặt)

Địa chỉ: số E Đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1991

Thường trú: T, Xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

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

3.1 Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1980 (vắng mặt)

3.2 Ông Lê Thanh T1, sinh năm 1983 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số F đường H, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2023 và lời trình bày của đại diện nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 20/01/2021, Ngân hàng thương mại cổ phần C (sau đây viết tắt là Ngân hàng C) và Công ty TNHH V (sau đây viết tắt là Công ty V) đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT908-VIAS&YOUNG. Theo đó hạn mức cho vay là 40.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày ký giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 3,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 20/01/2022. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V theo các giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 22/01/2021, số tiền cho vay là 21.341.789.062 đồng, thời hạn vay đến ngày 22/7/2021, lãi suất vay 7,0%/năm. Đối với giấy nhận nợ này Công ty V đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi vay.

- Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/01/2021, số tiền cho vay là 8.658.210.938 đồng, thời hạn vay đến ngày 25/7/2021, lãi suất vay 7,0%/năm. Đối với giấy nhận nợ này Công ty V đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi vay.

- Giấy nhận nợ số 03 ngày 18/3/2021, số tiền cho vay là 1.925.800.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 18/9/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 11/6/2021, số tiền cho vay là 7.370.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 11/12/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 05 ngày 19/7/2021, số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 19/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 06 ngày 20/7/2021, số tiền cho vay là 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 07 ngày 21/7/2021, số tiền cho vay là 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 21/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 08 ngày 22/7/2021, số tiền cho vay là 5.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 22/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 09 ngày 23/7/2021, số tiền cho vay là 4.340.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 23/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 10 ngày 26/7/2021, số tiền cho vay là 4.660.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 26/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

Từ giấy nhận nợ số 03 ngày 18/3/2021 trở đi thì Công ty V thanh toán không đầy đủ tiền vay nên ngày 22/3/2022 ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay thành nợ quá hạn và Công ty V đã ngưng thanh toán cho đến nay.

Để bảo đảm cho khoản vay này, các bên đã ký các hợp đồng thế chấp sau:

Ngày 20/01/2021, ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M và ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 000664 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/01/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 20/01/2021. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, địa chỉ số A đường Q, Phường B, quận B, 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 CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021.

Ngày 08/6/2021, bà Nguyễn Thị M và ngân hàng đã ký kết hợp đồng thế chấp số công chứng 005780 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/6/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 10/6/2021. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 788, tờ bản đồ số 271, Phường A, quận G, 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 DA zzzzzz, số vào sổ cấp GCN: CHzzzzz do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 01/6/2021.

Do Công ty V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1/ Công ty TNHH V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 của hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT908-VIAS&YOUNG ký ngày 20/01/2021 là 48.772.954.504 đồng, trong đó nợ gốc là 34.794.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn 3.002.215.069 đồng và nợ lãi quá hạn là 10.975.939.435 đồng.

2/ Công ty TNHH V còn phải trả các khoản lãi (trong hạn, quá hạn), lãi phạt và các chi phí khác (nếu có) phát sinh từ ngày 28/9/2024 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT 908-VIAS&YOUNG ký ngày 20/01/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay (nếu có)

3/ Trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng có quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, địa chỉ số A đường Q, Phường B, quận B, 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 CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyên nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyên nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 788, tờ bản đồ số 271, Phường A, quận G, 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 DA zzzzzz, số vào sổ cấp GCN: CHzzzzz do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật chuyên nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 01/6/2021.

Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ khoản vay thì Công ty TNHH V vẫn phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản nợ.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã đóng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Ông Lê Thanh T1 trình bày tại phiên tòa như sau:

Hiện nay ông đang nỗ lực bán tài sản để xử lý khoản nợ. Tuy nhiên, số tiền lãi quá hạn quá lớn nên đề nghị ngân hàng hỗ trợ giảm tiền lãi quá hạn để khách hàng có điều kiện thanh toán nợ vay. Căn nhà tại địa chỉ số A đường Q, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông. Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông bà không sửa chữa gì thêm đối với căn nhà này.

Công ty V, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia 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 tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, 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, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng tín dụng trong hoạt động kinh doanh giữa 02 tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên căn cứ khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ vào kết quả xác minh của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H thì bị đơn Công ty V có địa chỉ tại thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Công ty V, bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền còn nợ và tiền lãi:

Công ty V, bà M đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa, không có lời khai, không cung cấp tài liệu chứng cứ để xác nhận hoặc phản bác yêu cầu của nguyên đơn. Ông T1 có ý kiến là đang nỗ lực xử lý khoản vay và đề nghị ngân hàng giảm lãi quá hạn. Do đó căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT908-VIAS&YOUNG ngày 20/01/2021 với hạn mức cho vay là 40.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày ký giấy nhận nợ, lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng với biên độ 3,5%/năm, lãi quá hạn bằng 150% của lãi suất trong hạn. Xét hình thức và nội dung thoả thuận của các bên tại hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng tín dụng nêu trên phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 đã được sửa đổi bổ sung năm 2017 và Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo chứng từ do Ngân hàng cung cấp thì ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V theo các giấy nhận nợ sau:

- Giấy nhận nợ số 01 ngày 22/01/2021, số tiền cho vay là 21.341.789.062 đồng, thời hạn vay đến ngày 22/7/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 02 ngày 25/01/2021, số tiền cho vay là 8.658.210.938 đồng, thời hạn vay đến ngày 25/7/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 03 ngày 18/3/2021, số tiền cho vay là 1.925.800.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 18/9/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 04 ngày 11/6/2021, số tiền cho vay là 7.370.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 11/12/2021, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 05 ngày 19/7/2021, số tiền cho vay là 3.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 19/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 06 ngày 20/7/2021, số tiền cho vay là 6.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 20/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 07 ngày 21/7/2021, số tiền cho vay là 6.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 21/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 08 ngày 22/7/2021, số tiền cho vay là 5.500.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 22/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 09 ngày 23/7/2021, số tiền cho vay là 4.340.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 23/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

- Giấy nhận nợ số 10 ngày 26/7/2021, số tiền cho vay là 4.660.000.000 đồng, thời hạn vay đến ngày 26/01/2022, lãi suất vay 7,0%/năm.

Đối với giấy nhận nợ số 01 ngày 22/01/2021 và giấy nhận nợ số 02 ngày 25/01/2021 thì Công ty V đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi vay. Từ giấy nhận nợ số 03 ngày 18/3/2021 đến giấy nhận nợ số 10 ngày 26/7/2021 thì Công ty V thanh toán không đầy đủ tiền vay. Tính đến ngày 27/9/2024 số tiền Công ty V còn nợ là 48.772.954.504 đồng, trong đó nợ gốc là 34.794.800.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.002.215.069 đồng và nợ lãi quá hạn là 10.975.939.435 đồng.

Ông T1 có yêu cầu đề nghị ngân hàng giảm tiền lãi quá hạn nhưng tại phiên tòa không được ngân hàng đồng ý nên không có cơ sở đề Hội đồng xét xử xem xét.

Do Công ty V đã vi phạm thỏa thuận với nguyên đơn, không trả nợ đúng hạn nên nay nguyên đơn yêu cầu Công ty V thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ như trên là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, kể từ ngày 28/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền còn nợ, Công ty V còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại hợp đồng cấp hạn mức tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trong trường hợp bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ:

Để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng bà M, ông T1 và nguyên đơn đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 000664 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/01/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 20/01/2021. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, địa chỉ số A đường Q, Phường B, quận B, 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 CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do

Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021.

- Hợp đồng thế chấp số công chứng 005780 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/6/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 10/6/2021. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 788, tờ bản đồ số 271, Phường A, quận G, 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 DA zzzzzz, số vào sổ cấp GCN: CHzzzzz do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 01/6/2021.

Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 không ghi nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nhưng bản đồ vị trí thể hiện tại trang 3 của 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có thể hiện công trình xây dựng trên đất. Tại biên bản làm việc ngày 30/7/2024 giữa ngân hàng và ông T1, bà M và lời trình bày của ông T1 tại phiên tòa thì ông T1, bà M đã xác định khi ông bà nhận chuyển nhượng nhà đất này thì đã tồn tại công trình xây dựng trên đất, chi tiết công trình xây dựng được thể hiện trên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (chưa được công nhận quyền sở hữu công trình). Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà không thực hiện việc xây dựng, coi nới hay sửa chữa gì thêm, hiện trạng tài sản vẫn được giữ nguyên như trước khi vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng. Do đó, có cơ sở xác định công trình xây dựng trên đất tại số A đường Q, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của ông T1, bà M. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 318 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tài sản xây dựng trên đất cũng thuộc tài sản thế chấp.

Đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 788, tờ bản đồ số 271, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và ghi nhận hiện trạng trên đất là đất trống.

Xét thỏa thuận của các bên tại khoản 1.02 điều 1 của 02 hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận về nghĩa vụ được bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ trả nợ đầy đủ và đúng hạn (bao gồm: gốc, lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác) của bên được bảo đảm đối với bên nhận thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho vay (hợp đồng tín dụng), hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng chiết khấu, hợp đồng bao thanh toán, văn bản liên quan tới việc phát hành L1, hợp đồng mua bán trái phiếu, hợp đồng cấp tín dụng khác và các văn

bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) mà bên được bảo đảm ký với bên nhận thế chấp trước, cùng và/hoặc sau thời điểm ký kết hợp đồng này. Các hợp đồng thế chấp đã được 02 bên ký kết và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thế chấp đã phát sinh hiệu lực. Vì vậy, trong trường hợp Công ty V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản đã thế chấp để thu hồi toàn bộ khoản nợ là đúng theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng, Công ty V phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí này nên Công ty V có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 156.772.955 đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 299, Điều 303, khoản 3 Điều 318, Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, đã được sửa đổi bổ sung năm 2017;

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

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần C

1.1 Buộc Công ty TNHH V có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền còn nợ tính đến ngày 27/9/2024 của hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT908-VIAS&YOUNG ký ngày 20/01/2021 là 48.772.954.504 (bốn mươi tám tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu chín trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm lẻ bốn) đồng, trong đó nợ gốc là 34.794.800.000 (ba mươi bốn tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu tám trăm ngàn) đồng, nợ lãi trong hạn là

3.002.215.069 (ba tỷ không trăm lẻ hai triệu hai trăm mười lăm ngàn không trăm sáu mươi chín) đồng và nợ lãi quá hạn là 10.975.939.435 (mười tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm ba mươi chín ngàn bốn trăm ba mươi lăm) đồng.

1.2 Công ty TNHH V còn phải trả các khoản lãi (trong hạn, quá hạn), lãi phạt và các chi phí khác (nếu có) phát sinh từ ngày 28/9/2024 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ theo lãi suất quy định tại hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2021-HĐCVHM/NHCT 908-VIAS&YOUNG ký ngày 20/01/2021, các giấy nhận nợ và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay (nếu có).

1.3 Ngay sau khi Công ty TNHH V thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C thì Ngân hàng thương mại cổ phần C có trách nhiệm:

+ Giải chấp các tài sản đã thế chấp theo các hợp đồng thế chấp số công chứng 000664 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 20/01/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B ngày 20/01/2021 và hợp đồng thế chấp số công chứng 005780 được Phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 08/6/2021, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 10/6/2021.

+ Trả lại cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021.

+ Trả lại cho bà Nguyễn Thị M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA zzzzzz, số vào sổ cấp GCN: CHzzzzz do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 01/6/2021.

1.4 Trong trường hợp Công ty TNHH V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C thì Ngân hàng thương mại cổ phần C được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm sau để thu hồi nợ, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 13, địa chỉ số A đường Q, Phường B, quận B, 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 CK xxxxxx, số vào sổ cấp GCN: CH0xxxx do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK yyyyyy, số vào sổ cấp GCN: CH0yyyy do Ủy ban nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/4/2018, được Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cập nhật chuyển nhượng cho ông Lê Thanh T1, bà Nguyễn Thị M ngày 19/01/2021 (bao gồm cả công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 788, tờ bản đồ số 271, Phường A, quận G, 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 DA zzzzzz, số vào sổ cấp GCN: CHzzzzz do Ủy ban nhân dân quận G cấp ngày 25/01/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M ngày 01/6/2021.

Nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản thế chấp không đủ để thanh toán nghĩa vụ trả nợ khoản vay thì Công ty TNHH V vẫn phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần C cho đến khi tất toán khoản nợ.

2/ Công ty TNHH V có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 156.772.955 (một trăm năm mươi sáu triệu bảy trăm bảy mươi hai ngàn chín trăm năm mươi lăm) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần C số tiền tạm ứng án phí 75.387.928 (bảy mươi lăm triệu ba trăm tám mươi bảy ngàn chín trăm hai mươi tám) đồng Ngân hàng thương mại cổ phần C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0005165 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng thương mại cổ phần C, ông Lê Thanh T1 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự còn lại có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Thủy