

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 16/2025/KDTM-ST

Ngày: 20-5-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Phan Văn Tao

2/ Ông Nguyễn Quốc Xuân

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hoài, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 58/2024/TLST-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2025/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 357/2025/QĐST-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 549/2025/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

Địa chỉ trụ sở: Số D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Anh T, sinh năm 1998 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Lầu H, Tòa nhà A, Số D - D đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Địa chỉ trụ sở: Số B đường L, Ấp C, xã N, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L – Chức vụ: Giám đốc (*Có mặt*)

Địa chỉ thường trú: Số A đường T, Tổ D, Khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 2.08 Chung cư O, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Văn L, sinh năm 1978 (*Có mặt*).

Địa chỉ thường trú: Số A đường T, Tổ D, Khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: 2.08 Chung cư O, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Vũ Thị Thùy T1, sinh năm 1977 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ thường trú: Số G lô C, tầng 4, Căn hộ S, đường L, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Long An.

3/ Ông Trần Nam T2, sinh năm 1981 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ thường trú: Số H đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: P516 L, F Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Việt H, sinh năm 1982 (*Vắng mặt*).

Địa chỉ thường trú: Số H đường Đ, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: P516 L, F Đ, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; Các bản tự khai, Biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Anh T trình bày:

Ngày 16/9/2022, Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (sau đây gọi tắt là Công ty V) ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) hợp đồng tín dụng số: NTH.DN.454.160922 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTH.DN.455.160922. Theo đó Ngân hàng cho Công ty V vay 7.900.000.000 đồng; Lãi suất 06 tháng đầu là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm)=LSCS+3.3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Lãi suất phạt chậm trả là 10%/năm trên số tiền chậm trả; Thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân; Phương thức trả nợ: Trả hàng tháng, tháng cuối cùng phải trả hết; Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo ngành nghề đăng ký.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty V 7.900.000.000 đồng theo Khế ước nhận nợ số 03 và 04 cùng ngày 28/3/2023.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất có diện tích 10.390,8 m², thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khu phố D, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528559, số vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho bà Vũ Thị Thùy T1 cùng sử dụng đất với ông Trần Nam T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528558, số vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho ông Trần Nam T2 cùng sử dụng đất với bà Vũ Thị Thùy T1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số: NTH.BĐDN.81.010621 ngày 01/6/2021, đã đăng ký giao dịch bảo đảm Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 02/6/2021.

Sau khi vay, Công ty V đã trả cho Ngân hàng tiền nợ gốc của hợp đồng nêu trên là 1.517.478.991 đồng. Từ ngày 28/12/2023 đến nay thì ngưng không trả nữa.

Tính đến ngày 20/5/2025, Công ty V còn nợ Ngân hàng 7.822.979.929 đồng, trong đó bao gồm: Nợ gốc 6.382.521.009 đồng; Lãi quá hạn 1.440.458.920 đồng.

Do Công ty V vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương mại cổ phần Á khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc Công ty V phải trả cho Ngân hàng số nợ tính đến ngày 20/5/2025 là 7.822.979.929 đồng.

Trong trường hợp Công ty V không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trường hợp phát mại tài sản thế chấp không đủ để trả nợ thì Công ty V phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Kể từ ngày 21/5/2025 Công ty V còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh của số nợ chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn V không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì buộc ông Lê Văn L, bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H phải trả nợ thay cho bị đơn theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021.

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Lê Văn L trình bày:

Ông Lê Văn L xác nhận lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, hợp đồng bảo lãnh giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng sự thật.

Tính đến ngày 20/5/2025, Công ty V còn nợ Ngân hàng 7.822.979.929 đồng, bao gồm: Nợ gốc 6.382.521.009 đồng; Lãi quá hạn 1.440.458.920 đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần Á yêu cầu Công ty V phải trả 7.822.979.929 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 21/5/2025 thì Công ty V đồng ý. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên Công ty V đề nghị được trả dần trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày tuyên án.

Tại phiên tòa, ông Lê Văn L với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày nội dung tương như nêu trên.

Trường hợp Công ty V không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì ông Lê Văn L đồng ý cùng với bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H trả nợ thay cho bị đơn theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng để tiếp cận công khai thu thập chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng.

* Phát biểu của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét vào nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, việc xét xử vắng mặt các đương sự đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh. Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng bảo lãnh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án này, người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn V cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, tiếp cận công khai chứng cứ, hoà giải, chỉ đến khi xét xử mới có mặt tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại trong vụ án là bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng để tiếp cận công khai thu thập chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm nhưng bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H vẫn vắng mặt không do trở ngại khách quan và cũng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về số tiền nợ theo Hợp đồng tín dụng số: NTH.DN.454.160922 ngày 16/9/2022 và Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTH.DN.455.160922 ngày 16/9/2022:

Xét Hợp đồng tín dụng số: NTH.DN.454.160922 ngày 16/9/2022; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTH.DN.455.160922 ngày 16/9/2022; Khế ước nhận nợ số 03 ngày 28/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 04 ngày 28/3/2023 có đủ cơ sở xác định:

- Về số nợ: Ngày 16/9/2022, Công ty Trách nhiệm hữu hạn V có vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 7.900.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân; Mục đích vay: Để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh theo ngành nghề đăng ký; Phương thức trả nợ: Trả hàng tháng, tháng cuối cùng trả hết.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty V đã trả được 1.517.478.991 đồng nợ gốc. Từ ngày 28/12/2023 đến nay Công ty V ngưng không trả nợ gốc và lãi nữa.

Tính đến ngày 20/5/2025, Công ty V còn nợ Ngân hàng 7.822.979.929 đồng, bao gồm: Nợ gốc 6.382.521.009 đồng; Lãi quá hạn 1.440.458.920 đồng. Như vậy, Công ty V là bên đã vi phạm nội dung đã thỏa thuận và các điều khoản thanh toán đã ký kết trong hợp đồng tín dụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của

nguyên đơn. Do đó, nên Ngân hàng khởi kiện đề nghị Toà án buộc Công ty V phải trả nợ gốc là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về lãi suất cho vay: Lãi suất cho vay 06 tháng đầu là 9,5%/năm, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: Lãi suất (%/năm)=LSCS+3.3%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn là phù hợp quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N.

- Căn cứ án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 có nội dung: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này...”*. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi phát sinh sau ngày xét xử là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về phát mại tài sản bảo đảm:

Khi vay nợ các bên có lập Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số: NTH.BĐDN.81.010621 ngày 01/6/2021, đã đăng ký giao dịch bảo đảm Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 02/6/2021 thể hiện việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 10.390,8 m², thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khu phố D, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528559, số vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho bà Vũ Thị Thùy T1 cùng sử dụng đất với ông Trần Nam T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528558, số vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho ông Trần Nam T2 cùng sử dụng đất với bà Vũ Thị Thùy T1.

Xét hợp đồng thế chấp được ký kết giữa bà Vũ Thị Thùy T1, bà Nguyễn Việt H và ông Trần Nam T2 với Ngân hàng do tự nguyện của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên có giá trị thực hiện. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận. Do đó, trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và tiền lãi thì Ngân hàng có quyền đề nghị phát mại tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

[2.3] Về yêu cầu buộc ông Lê Văn L, bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay theo 02 Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021.

Xét Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021 giữa ông Lê Văn L, bà Vũ Thị Thùy T1 với Công ty V và Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021 giữa bà Nguyễn Việt H, ông Trần Nam T2 với Công ty V là tự nguyện của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị thực hiện. Do đó, trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì buộc ông

Lê Văn L, bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H phải trả nợ thay cho bị đơn theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc Công ty V phải trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.822.980 đồng do bị đơn phải chịu.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Á không phải chịu án phí. Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 57.437.784 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018332 ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 227; Điều 228; Điều 259; Điều 263; Điều 264; Điều 265; Điều 266; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Án lệ 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Điều 11 Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001;

- Căn cứ Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22 tháng 02 năm 2012 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á số tiền nợ tính đến ngày 20/5/2025 là 7.822.979.929 đồng, bao gồm: Nợ gốc là 6.382.521.009 đồng; Lãi 1.440.458.920 đồng theo Hợp đồng tín dụng số: NTH.DN.454.160922 ngày 16/9/2022; Thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số NTH.DN.455.160922 ngày 16/9/2022; Khế ước nhận nợ số 03 ngày 28/3/2023 và Khế ước nhận nợ số 04 ngày 28/3/2023.

Kể từ ngày 21/5/2025 khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 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/ Khi Công ty Trách nhiệm hữu hạn V thanh toán xong toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528559, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho bà Vũ Thị Thùy T1 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528558, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho ông Trần Nam T2.

3/ Nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn V vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần Á được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất có diện tích 10.390,8 m², thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Khu phố D, phường S, thành phố L, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528559, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho bà Vũ Thị Thùy T1 cùng sử dụng đất với ông Trần Nam T2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 528558, sổ vào sổ cấp GCN: CS 07903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/5/2021 cho ông Trần Nam T2 cùng sử dụng đất với bà Vũ Thị Thùy T1. Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người khác số: NTH.BĐDN.81.010621 ngày 01/6/2021, đã đăng ký giao dịch bảo đảm Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 02/6/2021.

Sau khi phát mại tài sản đảm bảo thu hồi nợ, nếu số tiền thu được từ việc bán tài sản bảo đảm trừ đi các khoản chi phí thu hồi, bán tài sản và các chi phí liên quan khác... Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thu nợ còn thừa, Ngân hàng sẽ trả lại phần thừa cho chủ tài sản. Nếu Ngân hàng Thương mại cổ phần Á thu nợ còn thiếu thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải tiếp tục trả hết khoản nợ cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

4/ Buộc ông Lê Văn L, bà Vũ Thị Thùy T1, ông Trần Nam T2 và bà Nguyễn Việt H phải trả nợ thay cho bị đơn theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 10/11/2021 trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn V không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Về chi phí tố tụng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải trả 10.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Á.

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

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải chịu 115.822.980 đồng.

- Trả lại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á 57.437.784 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018332 ngày 07 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 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 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:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND huyện Nhà Bè;
- Chi cục THADS huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Long