

Bản án số: 112/2020/KDTM-ST

Ngày: 27/11/2020

V/v “tranh chấp về hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình
2. Bà Phạm Thị Mai

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải Sâm – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Trương Hà Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2020, tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2015/TLST-KDTM ngày 03 tháng 6 năm 2015 về: “tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 340/2020/QĐXXST-KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (tên cũ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N– theo Quyết định số 86/QĐ-NHNN ngày 22/01/2014 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc thay đổi tên gọi của Ngân hàng thương mại Cổ phần N); địa chỉ trụ sở chính: quận M, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: đường K, Phường H, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tống Long H, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: đường K, Phường H, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (văn bản ủy quyền số 07/2020/UQ-NCB ngày 14/10/2020) (*Ông H có mặt*).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại - Dịch vụ C; địa chỉ trụ sở: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Trần Trọng H1 là người đại diện theo pháp luật (*ông H1 vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

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

1. Bà Trần Phương D
2. Ông Lê Vĩnh L

Bà D và ông L cùng cư trú tại: Phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(Bà D và ông L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt )*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D, ông L: Ông Nguyễn Văn H2 – Luật sư của Văn phòng luật sư T (*Ông H2 vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*).

4. Phòng công chứng số Z, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ trụ sở: phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Nguyễn Trí H3 là người đại diện theo pháp luật (*có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt*)

### **NỘI D VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện nộp tại tòa án ngày 02/5/2012, bản tự khai ngày 04/7/2012, biên bản hòa giải ngày 09/7/2012, nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/3/2011, Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L (sau đây gọi là Công ty Châu L) có quan hệ tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N - nay là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (sau đây gọi là Ngân hàng), ký các hợp đồng tín dụng như sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 021/11/HĐHM/101-54 ngày 21/3/2011 với hạn mức tín dụng là 3.700.000.000 (ba tỷ bảy trăm triệu) đồng.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011, số tiền vay 3.700.000.000 đồng để bổ sung vốn lưu động kinh doanh, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất vay 21.9%/năm. Bên A (Ngân hàng) được quyền thay đổi lãi suất vay tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời gian hiệu lực của hợp đồng tín dụng.

- Giấy đề nghị vay kiêm hợp đồng tín dụng ngắn hạn và khế ước nhận nợ số 114/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011, số tiền vay 418.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh với thời hạn vay 01 tháng, lãi suất vay 24.62%/năm.

- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại địa chỉ Phường X, quận Y (địa chỉ mới là Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Trần Phương D.

Trong quá trình vay, từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 26/4/2012, Công ty Châu L không thanh toán số tiền nào cho Ngân hàng. Do Công ty Châu L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên ngày 30/01/2012, Ngân hàng đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn tH1 sang nợ quá hạn. Tính đến ngày 04/7/2012, Công ty Châu L còn nợ Ngân hàng số tiền 5.033.604.727 đồng, trong đó nợ gốc là 4.118.000.000 đồng, lãi đến hạn 230.444.489 đồng, lãi quá hạn 685.160.238 đồng.

Công ty Châu L, do ông Trần Trọng H1 là người đại diện theo pháp luật trình bày tại biên bản hòa giải ngày 09/7/2012: Ông H1 xác nhận có nợ Ngân hàng số tiền như người đại diện của nguyên đơn trình bày và xin được trả trong thời hạn 03 tháng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Phương D trình bày: Bà D bảo lãnh cho Công ty Châu L vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Trường hợp Công ty Châu L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như đã cam kết bà D đồng ý để Ngân hàng phát mãi căn nhà Phường X, quận Y để thu hồi nợ.

Ngày 17/7/2012, Tòa án nhân dân quận Y ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số S. Theo Quyết định này, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Châu L có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP N số tiền tính đến ngày 04/7/2012 là 5.033.604.727 đồng. Trường hợp đến hạn mà Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Châu L không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà đất số Phường X, quận Y để thu hồi nợ.

Ngày 03/9/2014, Chi cục Thi hành án dân sự quận Y ban hành Công văn số R kiến nghị Chánh án Tòa án nhân dân Thành phố H xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định nêu trên với lý do không có sự thống nhất giữa quyết định của Tòa án, hồ sơ tài liệu do Ngân hàng cung cấp và hồ sơ nhà đất hiện tại nên không thể thực hiện thủ tục kê biên, xử lý tài sản theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số S ngày 17/7/2012. Ngày 27/3/2015, Tòa án nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số Đ hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số S của Tòa án nhân dân quận Y giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm lại với lý do: Khi giải quyết vụ án và ban hành quyết định nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ về hiện trạng tài sản thế chấp là hai căn nhà Phường X, quận Y để xem xét thực tế của nhà, đất bị thế chấp đã có sự thay đổi giữa hiện trạng thực tế so với giấy tờ nhà đất hay không. Hơn nữa, hai căn nhà số D1 và D2 hiện đã là một khối thống nhất không thể tách rời, trong khi nhà D1 được cấp số mới là K là tài sản thế chấp cho A nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập A vào tham gia tố tụng và những nhân khẩu đang thường trú, tạm trú tại địa chỉ trên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngày 03/6/2015 Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã thụ lý sơ thẩm lại vụ án.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn do ông Trương Văn V là người đại diện trình bày:

Công ty Châu L có ký vay tiền của Ngân hàng theo Hợp đồng hạn mức tín dụng ngày 21/3/2011 và các hợp đồng tín dụng kèm khế ước nhận nợ ngày 31/10/2011. Số nợ gốc là: 4.118.000.000 đồng, lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 17/01/2018 là 8.317.321.114 đồng. Do Công ty Châu L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nợ kéo dài đã lâu nên nay yêu cầu Công ty Châu L trả một lần toàn bộ số tiền trên cho nguyên đơn và tiền lãi phát sinh đến ngày thanh toán hết nợ theo lãi suất tại các hợp đồng đã ký kết. Nếu Công ty Châu L không thực hiện việc trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là giá trị quyền sử dụng đất (119 m<sup>2</sup>) và tài sản gắn liền với diện tích đất này tại địa chỉ D2 phường X, quận Y, số nhà hiện nay là O Phường X, quận Y vì bà D đã ký hợp đồng thế chấp đảm bảo cho Công ty Châu L vay nợ của Ngân hàng. Căn nhà này bà D có hợp đồng mua bán với ông Trần T, bà Phan Thị T1 vào ngày 01/9/1998 chỉ có mình bà D đứng tên mua, hợp đồng này đã được công chứng, và có tờ khai trước bạ và hiện trạng căn nhà diện tích đất 119 m<sup>2</sup>, diện tích nhà 24,14 m<sup>2</sup>. Theo nguyên đơn, ông L không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với căn nhà thế chấp này. Vào 25/11/2008 bà D có giấy xác nhận độc thân và bà D đã nộp giấy này cho Ngân hàng khi làm hồ sơ thế chấp nhà đảm bảo cho khoản vay của Công ty Châu L. Giấy chứng nhận nhà đất thế chấp cũng chỉ có 01 mình bà D đứng tên, không có thành viên nào khác.

Ngày 02/01/2020, tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định đã thu hồi số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng do bà D nộp và đã giải chấp tài sản là nhà và đất tại địa chỉ O, Phường X, quận Y cho bà D. Nguyên đơn xin rút yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là nhà và đất tại địa chỉ O, Phường X, quận Y của bà D.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 03/7/2020, ông V trình bày: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, giữa nguyên đơn và bà Trần Phương D đã thỏa thuận giải quyết phần tài sản mà bà D thế chấp cho Công ty Châu L vay tại Ngân hàng. Sau khi thỏa thuận, Ngân hàng đã thu hồi được 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng, trong đó thu nợ gốc: 4.118.000.000 đồng, nợ lãi 2.882.000.000 đồng. Tính đến ngày 28/11/2019 Công ty Châu L chỉ còn nợ Ngân hàng số tiền lãi quá hạn 10.565.176.308 đồng, yêu cầu Công ty Châu L phải trả ngay một lần toàn bộ số tiền nêu trên. Đối với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ D2 (số mới O), Phường X, quận Y, Ngân hàng xin rút lại yêu cầu phát mãi này vì tài sản đã xử lý xong, Ngân hàng đã giải chấp và trả lại bản chính giấy tờ nhà cho bà Trần Phương D. Đối với việc bà D xin rút yêu cầu độc lập, Ngân hàng không có ý kiến gì.

Công ty Châu L do ông Trần Trọng H1 là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty Châu L xác nhận việc ký kết hợp đồng tín dụng như người đại diện Ngân hàng trình bày tại tòa án. Hạn mức vay 3.700.000.000 đồng để phục vụ cho việc kinh doanh. Qua các lần vay, số tiền nợ gốc vay là 4.118.000.000 đồng. Số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 26/4/2012 là 4.742.122.392 đồng. Khi vay nợ Ngân hàng, bà Trần Phương D có đồng ý dùng tài sản là quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại địa chỉ D2 phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo cho khoản vay này của Công ty Châu L tại ngân hàng N. Hiện nay, Công ty Châu L không có khả năng trả ngay số tiền nợ cho Ngân hàng nên đề nghị Ngân hàng cho Công ty Châu L trả dần số nợ trên và xin giảm lãi cho Công ty Châu L. Ngày 22/5/2020, tại bản tự khai, ông H1 xác nhận số tiền nợ còn lại tính đến ngày 28/11/2019 như Ngân hàng trình bày. Ông H1 khai do Công ty Châu L đã ngưng hoạt động, hiện không có khả năng trả nợ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc xin rút yêu cầu độc lập của bà Trần Phương D và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H1 không có ý kiến gì. Ông H1 cũng có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Phương D trình bày:

Căn nhà Phường X, quận Y được xây dựng từ năm 1995 – 1996, hiện chưa hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên bà D vẫn sử dụng Giấy chứng nhận của 02 căn nhà cũ là D1 và /D2 Phường X, quận Y. Ngày 21/4/2011, bà ký hợp đồng thế chấp số 004/11/HĐTC-BDS/101-54 với Ngân hàng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tại D2 Phường X, quận Y để đảm bảo vay khoản tiền 3.700.000.000 đồng cho Công ty Châu L, sau này số tiền vay nâng lên 4.118.000.000 đồng. Ngày 08/9/2011 bà tiếp tục ký hợp đồng thế chấp số 01.0911/HĐTC với Ngân hàng N1 Chi nhánh B để thế chấp đất và tài sản gắn liền trên đất tại (số cũ D1 Phường X, quận Y đảm bảo khoản vay 5.500.000.000 đồng của Công ty Châu L. Khi Tòa án nhân dân quận Tân Bình giải quyết vụ án Ngân hàng N kiện Công ty Châu L, bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà đã

đồng ý phát mãi căn nhà đã thế chấp (số cũ D2 Cách Mạng Tháng Tám, Phường X, quận Y khi Công ty Châu L không trả được nợ. Tuy nhiên, quá trình thi hành án không thể phát mãi được vì hiện trạng nhà đất đã thay đổi nên Quyết định công nhận sự thỏa thuận các đương sự của Tòa án đã bị hủy. Khi Ngân hàng TMCP N làm thủ tục thế chấp căn nhà phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ yêu cầu bà đưa Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở căn nhà D2 không xuống xem xét hiện trạng căn nhà. Thực tế căn nhà này là tài sản chung của bà và chồng bà là ông Lê N1 mua giấy tay từ năm 1984 của ông bà Trần T. Ông N1 chết năm 1985. Đến năm 1994 bà làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà này và một mình bà đứng tên. Căn nhà này trước khi bà T sang nhượng cho bà thì bà T đã bán một phần cho ông Tr nhưng bà không biết. Đến năm 1995 anh L con trai ruột của bà đã cho xây lại thành 01 căn bao gồm diện tích của căn nhà D1 và D2 phường X, quận Y, hiện nay căn nhà này mang số G, phường X, quận Y có quyết định đổi số nhà từ căn nhà D1. Nay bà đề nghị tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp ký giữa bà là bên thế chấp với Ngân hàng TMCP N (là bên nhận thế chấp), Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại - Dịch vụ Châu L (là bên được cấp tín dụng) vì khi thế chấp thì hiện trạng nhà thực tế không còn đúng như trong giấy chứng nhận quyền sở hữu. Đối với khoản nợ của Công ty Châu L đối với Ngân hàng TMCP N, bà không có trách nhiệm gì vì không nhận tiền. Trước đây khi Ngân hàng mới khởi kiện bà có đồng ý nếu Công ty Châu L không trả được nợ thì sẽ phát mãi căn nhà thế chấp của bà, tuy nhiên khi đó bà không biết. Nay căn nhà này không thể thế chấp được, nghĩa vụ của Ngân hàng khi làm thủ tục thế chấp phải tìm hiểu kỹ nhưng họ đã làm sai nên nay bà không chịu trách nhiệm gì trong vụ án này. Ngày 25/01/2018, bà D có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số ngày 21/3/2011 và hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số ngày 16/12/2011 vô hiệu do quá trình Ngân hàng thẩm định cho vay đã vi phạm điều cấm của pháp luật, đồng thời yêu cầu Ngân hàng trả lại toàn bộ giấy tờ bản chính có liên quan đến căn nhà thế chấp cho bà.

Ngày 24/12/2019 bà Trần Phương D có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Vĩnh L trình bày: Về nguồn gốc nhà đất tại D1 và D2, phường X, quận Y đều do Tổng cục hậu cần cấp cho cán bộ (ông Lê N1 – là cha của ông L) vào năm 1985 để ở cùng gia đình. Sau đó ông N1 chết nên ủy ban nhân dân Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số ngày 14/6/1994 đứng tên mẹ ông là bà D, nhưng trong tờ khai trước bạ có ghi tên chồng là ông Lê N1 đã chết. Căn nhà D2 là tài sản chung của ba mẹ ông nhưng ba ông chết nên ông có phần thừa kế và năm 1995 có bỏ tiền ra 02 tỷ đồng xây dựng lại 02 căn nhà D1 và D2 thành 01 căn, hiện nay có số O phường X, quận Y. Diện tích của căn nhà ngang là 10,5m, dài 23,5m. Các căn phòng trọ trước đây là nằm phía bên phần đất của căn nhà D1. Khi xây lại, không xin phép xây dựng, sửa chữa, sau đó chỉ nộp phạt. Hiện nay căn nhà xây lại này chưa được hoàn công. Giá nhà đất vào năm 2011 không thể lên tới 4 tỷ, ông không biết Ngân hàng căn cứ vào đâu mà cho Công ty Châu L vay lên đến số tiền như vậy. Phần nợ vay này là do Công ty Châu L vay, phía Ngân hàng Nam Việt không làm đúng thủ tục khi cho vay, không hỏi ý kiến của ông là người có liên quan trong vụ án. Do vậy, ông L yêu cầu tiền nợ vay Ngân hàng

Nam Việt phía Công ty Châu L có trách nhiệm trả, đối với hợp đồng thế chấp đề nghị tuyên vô hiệu.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 03/7/2020, bà Trần Phương D trình bày: Bà xác nhận việc giải chấp tài sản thế chấp đúng như đại diện Ngân hàng trình bày. Giữa gia đình bà và Ngân hàng đã thỏa thuận xử lý xong phần tài sản, bà đã nhận lại bản chính các giấy tờ nhà đất liên quan đến việc thế chấp tài sản cho Ngân hàng. Bà cũng đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số ngày 21/3/2011 và hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số ngày 16/12/2011 là vô hiệu. Hiện bà không còn nghĩa vụ và quyền lợi liên quan gì trong vụ án. Phần nợ còn lại là trách nhiệm của Công ty Châu L với Ngân hàng. Bà đồng ý với việc Ngân hàng rút yêu cầu phát mãi tài sản. Ông Lê Vĩnh L thống nhất với ý kiến này của bà D, ông L xác định không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ngày 03/7/2020, bà D và ông L có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án và tại tất cả các phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng công chứng Số Z, do ông Nguyễn Trí H3 (Trưởng văn phòng) trình bày tại bản trình bày ý kiến ngày 02/5/2018: Ngày 21/3/2011, Phòng công chứng số Z có chứng nhận Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D2 Phường X, quận Y (số mới O Phường X, quận Y), số công chứng giữa bên thế chấp là bà Trần Phương D, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP N, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Châu L (do ông Trần Trọng H1 làm đại diện) cùng các giấy tờ kèm theo. Ngày 16/12/2011 có chứng nhận hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số D2 Cách Phường X, quận Y (số mới O, Phường X, quận Y), số công chứng 034627 giữa bên thế chấp là bà Trần Phương D, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP N, bên được cấp tín dụng là Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Châu L (do ông Trần Trọng H1 làm đại diện) cùng các giấy tờ kèm theo. Căn cứ Điều 35 Luật công chứng năm 2006, Điều 92 và Điều 91 Luật nhà ở năm 2005, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và các quy định của pháp luật liên quan, công chứng viên Phòng công chứng số 1 đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện việc chứng nhận các hợp đồng thế chấp nêu trên đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đồng thời Phòng công chứng số 1 cũng nộp đơn xin phép vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, làm việc, đối chất, xét xử vụ án nêu trên tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng N1, do người đại diện là bà Đinh Thị Bích H4 trình bày tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/01/2018: Ngày 08/9/2011, A Chi nhánh B có cho Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L vay tiền theo đồng tín dụng số 6380LAV201100490, Số tiền vay: 5.500.000.000 đồng ; Thời hạn vay: 12 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà Trần Phương D đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số O phường X, quận Y, Tp.HCM theo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Bên thứ ba số ngày 08/9/2014 được công chứng tại Phòng Công chứng số Z, TP.HCM; số công chứng; quyển số 9. Hiện nay, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đang thụ lý giải quyết vụ án A khởi kiện Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L

để yêu cầu công ty thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng và bên thế chấp thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp nêu trên. Quá trình Tòa án quận Tân Bình giải quyết vụ án thì A mới được biết Ngân hàng TMCP N cũng khởi kiện TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L vì Ngân hàng N đã cho Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L vay với 01 tài sản bảo đảm khác. Tuy nhiên, tình trạng pháp lý về giấy tờ của tài sản thế chấp của 02 Ngân hàng là hoàn toàn khác nhau, độc lập với nhau, đề nghị giải quyết theo quy định, Ngân hàng A không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mai L1 trình bày: Bà L1 là vợ ông Lê Vĩnh L. Việc Công ty Châu L nợ tiền và việc thế chấp nhà, Phường X, quận Y cho Ngân hàng bà hoàn toàn không biết và không liên quan. Do vậy, bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà L1 xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án, đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, bà không thắc mắc, khiếu nại gì.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, những người đang ở tại căn nhà thế chấp là các ông, bà Trần Trung H4, Võ Tấn D, Võ Quốc Th, Lê Thị L3, Đỗ Thị Ngọc L4, Võ Thị L5, Trần Thị Hà P5, Trần Thị S1, Trần Thị Ngọc S2, Nguyễn Thị Kim D1, Trần Minh H5, Hà Thị H6, là những người thuê ở trọ tại căn nhà O Phường X, quận Y của bà Trần Phương D có lời khai: Ông, bà là những người thuê ở trọ, ở nhờ nhà bà Trần Phương D, không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty Châu L, không có yêu cầu gì trong vụ án, xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tống Long H trình bày: Tính đến ngày 28/11/2019, số tiền Công ty Châu L nợ Ngân hàng là 16.462.373.993 đồng, bao gồm nợ gốc: 4.118.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 233.270.943 đồng, nợ lãi quá hạn: 12.099.439.502 đồng, và tiền phạt chậm trả 11.663.548 đồng. Do Ngân hàng đã thu hồi được 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng và đã giải chấp tài sản bảo đảm, trả lại giấy tờ nhà đất thế chấp cho bà D nên Ngân hàng xin rút lại yêu cầu phát mãi đối với tài sản bảo đảm trong vụ án là nhà đất tại địa chỉ D2 Phường X, quận Y (số mới O, Phường X, quận Y). Số tiền 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng thu hồi, sau khi Ngân hàng đã trừ vào toàn bộ tiền nợ gốc 4.118.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và một phần nợ lãi quá hạn là 2.882.000.000 đồng thì Công ty Châu L vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền lãi quá hạn 9.450.710.445 đồng và lãi phạt chậm trả 11.663.548 đồng, tổng cộng là 9.462.373.993 đồng. Số tiền nợ này không phát sinh thêm tiền lãi do Ngân hàng đã thu hồi hết khoản tiền nợ gốc. Do vậy, Ngân hàng yêu cầu Công ty Châu L phải thanh toán ngay một lần toàn bộ số tiền nợ này. Số tiền mà Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình đã cho thi hành vào năm 2012 chuyển nộp vào Ngân sách Nhà nước tiền án phí 28.251.901 đồng từ số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng nộp, nay tuy vụ án bị hủy và xét xử lại nhưng do đã chuyển vào Ngân sách Nhà nước nên Ngân hàng không có yêu cầu được nhận lại và không có yêu cầu gì về số tiền này.

Bị đơn, Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L do ông Trần Trọng H1 là người đại diện theo pháp luật có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Phương D, ông Lê Vĩnh L và luật sư Nguyễn Văn H2 vắng mặt tại phiên tòa (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Phòng Công chứng số Z vắng mặt tại phiên tòa (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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: Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử, tuy nhiên vi phạm này không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác khi giải quyết vụ án nên chỉ kiến nghị, đề nghị Tòa án nhân dân quận Tân Bình khắc phục trong thời gian tới. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ nội D đơn khởi kiện, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Châu L phải trả ngay số tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Trường hợp không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi căn nhà số D2 Phường X, quận Y của bà Trần Phương D để thu hồi nợ. Quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã đưa ông Lê Vĩnh L, Phòng công chứng số Z và những người đang ở trọ tại nhà D2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, bà D có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm là vô hiệu. Trong quá trình giải quyết, bà D và Ngân hàng TMCP Q đã tiến hành thỏa thuận và cho bà D rút tài sản thế chấp bảo lãnh cho hợp đồng tín dụng của Công ty Châu L nên bà D đã xin rút lại yêu cầu độc lập. Do bà D đã rút yêu cầu độc lập, Ngân hàng rút yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng của Công ty Châu L, Ngân hàng chỉ yêu cầu Công ty Châu L trả ngay cho Ngân hàng số tiền nợ còn lại ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật những người đang ở trọ tại nhà D2 không còn cần thiết phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Như vậy, căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng số 021/11/HĐHM/101-54 ngày 21/3/2011; Giấy đề nghị cấp tín dụng ngày 10/3/2011, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011; Giấy đề nghị vay vốn, hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011 thì giữa Ngân hàng TMCP Q và Công ty Châu L đã xác lập quan hệ tín dụng vay tài sản, mục đích là bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Châu L trả toàn bộ tiền nợ quá hạn còn lại gồm tiền lãi quá hạn 9.450.710.445 đồng và lãi phạt chậm trả 11.663.548 đồng, tổng cộng 9.462.373.993 đồng, là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 90, 91, 95 và Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng. Đối với đơn xin rút yêu cầu độc lập của bà D về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng thế chấp số ngày 21/3/2011 và hợp đồng thế chấp sửa đổi bổ sung số ngày 16/12/2011 là vô hiệu, phía Phòng công chứng số Z không có ý kiến gì, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận ý



kiến của Ngân hàng về việc xin rút yêu cầu phát mãi căn nhà D2 Phường X, quận Y do căn nhà này đã được Ngân hàng giải chấp cho bà Trần Phương D.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (tên cũ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần N) khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L yêu cầu phải trả số tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng cấp tín dụng số 021/11/HĐHM/101-54 ngày 21/3/2011; Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kèm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011; Giấy đề nghị vay kèm hợp đồng tín dụng ngắn hạn và khế ước nhận nợ số 114/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011 mục đích vay bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh của công ty. Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Châu L có trụ sở tại quận Tân Bình nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Phương D, ông Lê Vĩnh L, Phòng công chứng số 1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; luật sư Nguyễn Văn Hải cũng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt luật sư và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, những người đang cư trú tại căn nhà thế chấp là các ông, bà Trần Trung H4, Võ Tấn D, Võ Quốc Th, Lê Thị L3, Đỗ Thị Ngọc L4, Võ Thị L5, Trần Thị Hà P5, Trần Thị S1, Trần Thị Ngọc S2, Nguyễn Thị Kim D1, Trần Minh H5, Hà Thị H6, là những người thuê ở trọ tại căn nhà Phường X, quận Y của bà Trần Phương D có lời khai: Ông, bà là những người thuê ở trọ, ở nhờ nhà bà Trần Phương D, bà Trần Thị Mai L1 là vợ ông Lê Vĩnh L. Các ông, bà không có liên quan gì đến việc tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty Châu L, không có yêu cầu gì trong vụ án. Ngày 02/01/2020 Ngân hàng có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với lý do tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty Châu L tại là nhà và đất tại địa chỉ số O (số cũ: D2 Phường X, quận Y) đã được Ngân hàng giải chấp nên Ngân hàng rút yêu cầu phát mãi tài sản nhà đất tại địa chỉ này, chỉ yêu cầu Công ty Châu L thanh toán phần dư nợ còn lại tạm tính đến ngày 27/11/2019 là 9.462.373.993 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, căn nhà số O (số cũ: D2) Cách Mạng Tháng Tám), Phường X, quận Y trước đây là tài sản bà Trần Phương D dùng thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Châu L tại Ngân hàng TMCP N (nay là Ngân hàng TMCP Q). Tuy nhiên, sau đó các bên đương sự đều xác nhận Ngân hàng Q đã cho giải chấp tài sản, không còn yêu cầu phát mãi tài sản này nên những người có tên nêu trên không còn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án, do vậy Tòa án không triệu tập họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

Đối với Ngân hàng N1 tham gia tố tụng trong vụ án do tài sản mà bà D thế chấp tại Ngân hàng Q có liên quan đến tài sản thế chấp tại N1 là căn nhà D2 (hai căn nhà số D2 và nhà số D1 hiện đã là một khối thống nhất không thể tách rời). Tuy nhiên, do nguyên đơn đã rút yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm và Ngân hàng N1 không có yêu cầu gì trong vụ án, không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này nên không cần thiết tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nữa.

## [2] Về pháp luật nội dung:

[2.1] Xét nguyên đơn - Ngân hàng TMCP Q yêu cầu bị đơn – Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Châu L phải trả số tiền còn nợ là: 9.462.373.993 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng cấp tín dụng số 021/11/HĐHM/101-54 ngày 21/3/2011; Giấy đề nghị cấp tín dụng ngày 10/3/2011, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011; Giấy đề nghị vay vốn, hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011, căn cứ lời khai và xác nhận của người đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Công ty Châu L có ký hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng số tiền 3.700.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng, lãi suất 21,9%/năm (đối với hợp đồng cấp tín dụng số 021/11/HĐHM/101-54 ngày 21/3/2011), và vay số tiền 418.000.000 đồng, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 24,62%/năm (đối với hợp đồng tín dụng ngắn hạn kiêm khế ước nhận nợ số 113/11/HĐTD/101-54 ngày 31/10/2011). Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Châu L đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 27/11/2019, Công ty Châu L còn nợ Ngân hàng số tiền 16.462.373.993 đồng, bao gồm lãi trong hạn 233.270.943 đồng, lãi quá hạn 12.099.439.502 đồng, phạt chậm trả 11.663.548 đồng. Ngày 27/11/2019, bà Trần Phương D đã thanh toán số tiền nợ cho Công ty Châu L 7.000.000.000 (bảy tỷ) đồng (bao gồm nợ gốc 4.118.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn, một phần lãi quá hạn là 2.882.000.000 đồng), Ngân hàng đã cho giải chấp tài sản bảo đảm và trả lại tất cả giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp cho bà D. Như vậy, Công ty Châu L đã trả hết nợ gốc và lãi trong hạn, một phần lãi quá hạn, số tiền Công ty Châu L còn nợ nguyên đơn là 9.462.373.993 đồng, bao gồm lãi quá hạn 9.450.710.445 đồng và lãi phạt chậm trả 11.663.548 đồng. Người đại diện hợp pháp của Công ty Châu L, trong quá trình Tòa án giải quyết, tại các phiên họp, hòa giải đều xác nhận Công ty Châu L có ký các hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng N và hiện còn nợ nguyên đơn số tiền như Ngân hàng yêu cầu là đúng, nhưng do Công ty gặp khó khăn trong kinh doanh nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, giữa nguyên đơn và Công ty Châu L đều thống nhất về việc hai bên có ký kết các hợp đồng tín dụng và số tiền nợ như đại diện nguyên đơn trình bày. Do Công ty Châu L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên nên việc nguyên đơn yêu cầu Công ty Châu L phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 27/11/2020 là 9.462.373.993 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 91, 95, khoản 3 Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng. Việc Công ty Châu L chậm thanh toán trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên việc Ngân hàng yêu cầu Công ty Châu L phải trả ngay một lần toàn bộ số tiền trên là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp Công ty Châu L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán:

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng xác nhận trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, Ngân hàng đã thỏa thuận và đã giải chấp tài sản bảo đảm trong vụ án là căn nhà D2 Phường X, quận Y (số mới: O, Phường X, quận Y) nên nguyên đơn xin rút lại yêu cầu phát mãi tài sản nói trên. Do vậy, hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Phương D: Ngày 24/12/2019, bà Trần Phương D nộp đơn xin rút yêu cầu độc lập đối với việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số ngày 21/3/2011 và hợp đồng thế chấp số ngày 16/12/2011 do Phòng công chứng số Z Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu. Các đương sự khác trong vụ án không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Phương D.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận do ý kiến này phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Về án phí: Căn cứ khoản 2 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; 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, Công ty Châu L phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.462.374 đồng. Tại Công văn số 3738/CCTHADS ngày 14/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y thì Công ty Châu L đã thi hành Quyết định thi hành án số 207/QĐ-THA ngày 09/10/2012 (theo Quyết định sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 27/2012/QĐST-KDTM ngày 17/7/2012) là 28.251.901 đồng (biên lai thu số 05371 ngày 03/6/2013). Do quyết định sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số S ngày 17/7/2012 nêu trên đã bị Tòa án nhân dân Thành phố H hủy theo Quyết định số R/2015/KDTM-GĐT ngày 27/3/2015 nên nay cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án thì số tiền án phí mà Công ty Châu L đã thi hành sẽ được căn trừ vào tiền án phí Công ty Châu L phải nộp (117.462.374 đồng - 28.251.901 đồng). Như vậy, Công ty Châu L còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 89.210.473 đồng.

Ngân hàng TMCP Q được chấp nhận yêu cầu nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0068252 ngày 03/9/2020 (56.371.061 đồng) và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/00410 ngày 08/6/2012 (56.371.061 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình. Tuy nhiên, tại Công văn số 3738/CCTHADS ngày 14/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y xác nhận đã căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số S ngày 17/7/2012 để ra Quyết định thi hành án số 208/QĐ-THA ngày 09/10/2012 và đã chuyển nộp vào Ngân sách Nhà nước số tiền 28.251.901 đồng, đã ủy nhiệm chi chuyển khoản cho Ngân hàng số tiền hoàn lại là 28.119.160 đồng (theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AH/2011/00410 ngày 08/6/2012). Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng không có yêu cầu nhận lại số tiền 28.251.901 đồng mà Chi cục Thi hành án dân sự quận Y đã thi hành chuyển nộp vào ngân sách Nhà nước, không có yêu cầu gì về số tiền này. Do vậy, số tiền tạm ứng án phí Ngân hàng còn được hoàn trả lại là 56.371.061 đồng theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068252 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Do bà Trần Phương D tự nguyện rút yêu cầu độc lập nên hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí mà bà D đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

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; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 91, 95, Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (tên cũ là Ngân hàng Thương mại Cổ phần N):

Buộc Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Châu L có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền còn nợ là 9.462.373.993 (*chín tỷ bốn trăm sáu mươi hai triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn chín trăm chín mươi ba*) đồng, bao gồm: tiền nợ lãi quá hạn là 9.450.710.445 (*chín tỷ bốn trăm năm mươi triệu bảy trăm mười ngàn bốn trăm bốn mươi lăm*) đồng, tiền lãi phạt chậm trả lãi là 11.663.548 (*mười một triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn năm trăm bốn mươi tám*) đồng.

Phương thức và thời hạn trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ D2 Phường X, quận Y (số mới: O, Phường X, quận Y).

3/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Trần Phương D về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp số ngày 21/3/2011 và hợp đồng thế chấp số ngày 16/12/2011 do Phòng công chứng số Z Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là vô hiệu.

3/ Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.462.374 đồng đồng do Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Châu L phải chịu, được căn trừ vào số tiền 28.251.901 đồng mà Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Châu L đã nộp theo biên lai thu số 05371 ngày 03/6/2013 của chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Châu L còn phải nộp tiếp số tiền án phí 89.210.473 (*tám mươi chín triệu hai trăm mười ngàn bốn trăm bảy mươi ba*) đồng.

Hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí 56.371.061 (năm mươi sáu triệu ba trăm bảy mươi một ngàn không trăm sáu mươi một) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0068252 ngày 03/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Hoàn trả cho bà Trần Phương D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007825 ngày 06/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

4/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Q được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Châu L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

**Trương Lê Diễm Thúy**