TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 191/2025/KDTM-ST
Ngày: 19-12-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Phước
2. Bà Trần Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thị Thúy Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2025/TLST-KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2025 về ‘‘Tranh chấp hợp đồng tín dụng’’ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 741/2025/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 10 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 573/2025/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 11 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 780/2025/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X

Hội sở: Tầng 8, Văn phòng số L8-01-11+16, Tòa nhà V– Số 72 đường L, phường S (trước đây là phường N, Quận K), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Cảnh A, sinh năm 1979; Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số: 618/2025/EIBA/UQ-TGĐ ngày 12/6/2025): Bà Phan Thị Phương D, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Tầng trệt Block B, Số 28 đường P, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.Bị đơn: Công ty TNHH H

Trụ sở: 316 đường S, phường F (trước đây là Phường O, quận M), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phú Bích N, sinh năm 1984; Chức danh: Giám đốc.

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

1/ Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1987

2/ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: 159/11C Đường 11, Khu phố 9, phường W (trước đây là phường Y, Thành phố Z), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/10/2024 của Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP X *(sau đây gọi là Ngân hàng) cùng trình bày của bà Phan Thị Phương D là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì:* Ngày 16/5/2022, Nguyên đơn và Công ty TNHH H (sau đây gọi là Bị đơn) có ký kết Hợp đồng tín dụng số LAV220041706/2104 theo đó Ngân hàng cho Bị đơn vay 5.270.000.000đ; Mục đích vay: Bổ sung vốn vay ngắn hạn phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, vật liệu giấy, hạt nhựa …; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng từ ngày hợp đồng này có hiệu lực đến hết ngày 15/5/2023, ngoài ra còn quy định về lãi suất …. Để đảm bảo cho khoản vay Bị đơn đã thế chấp 07 bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên từ ngày 10/11/2023 toàn bộ khoản vay đã chuyển sang quá hạn, nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc Bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 25/6/2025 là 6.698.236.398đ, trong đó: Nợ gốc: 5.262.000.000đ; Lãi trong hạn: 33.049.397đ; Lãi quá hạn: 1.397.752.989đ; Lãi chậm trả: 5.434.012đ, trả ngay khi án có hiệu lực. Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 26/6/2025 cho đến khi Bị đơn thanh toán xong nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

- Trường hợp Bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C để thu hồi nợ cho Ngân hàng, gồm:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 612, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521031, số vào sổ cấp GCN: CS24497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 613, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521030, số vào sổ cấp GCN: CS24496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 614, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521029, số vào sổ cấp GCN: CS24495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 615, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521028, số vào sổ cấp GCN: CS24494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521027, số vào sổ cấp GCN: CS24493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521026, số vào sổ cấp GCN: CS24492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 628, tờ bản đồ 20 tại Thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ521035, số vào sổ cấp GCN: CS24501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Trường hợp phát mại tài sản không đủ trả nợ thì Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả xong nợ cho Ngân hàng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập cho Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C để tự khai; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Bị đơn, ông V, bà C đều vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C vắng mặt.

Bà Phan Thị Phương D là Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày: Đến ngày 19/12/2025, Bị đơn còn nợ Ngân hàng 7.117.043.580đ, trong

đó: Nợ gốc: 5.262.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 33.049.397đ; Nợ lãi quá hạn: 1.814.957.507đ; Lãi chậm trả: 7.036.676đ. Nay Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 20/12/2025 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ, tài sản bảo đảm trước đây thuộc thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết các khoản nợ thì Bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi Bị đơn trả hết nợ Ngân hàng sẽ trả lại ông V, bà C toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận của các tài sản bảo đảm. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ, tuy có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử nhưng không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án nên đề nghị rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ngân hàng khởi kiện ‘‘tranh chấp hợp đồng tín dụng’’ do Bị đơn có trụ sở tại quận Tân Bình (cũ) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo 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 năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng – bà Phan Thị Phương D có mặt; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, ông V, bà C theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Bị đơn phải trả 7.117.043.580đ, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số LAV220041706/2104 ngày 16/5/2022 giữa Ngân hàng và Bị đơn thì Ngân hàng đồng ý cấp hạn mức tín dụng cho Bị đơn số tiền 5.270.000.000đ (Năm tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng); Mục đích vay: Bổ sung vốn vay ngắn hạn phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, vật liệu giấy, hạt nhựa …; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng từ ngày hợp đồng này có hiệu lực đến hết ngày 15/5/2023, ngoài ra hợp đồng còn quy định về lãi suất ….

Căn cứ Khế ước nhận nợ số 2104-LDS-230000291 ngày 10/5/2023 thì Ngân hàng cho Bị đơn vay 5.270.000.000đ; Thời hạn vay: 06 tháng; kể từ ngày 10/5/2023 đến ngày 10/11/2023; Lãi suất cho vay: 03 tháng đầu tiên 10,6%/năm 03 tháng tiếp theo lãi suất cho vay = lãi suất cơ sở (LSCS) + 2,1%/năm; Chu kỳ thay đổi lãi suất: 03 tháng/lần; Lãi suất nợ quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn ….

Căn cứ bảng chiết tính của Ngân hàng thì đến ngày 19/12/2025 số nợ còn lại của Bị đơn là 7.117.043.580đ, trong đó: Nợ gốc: 5.262.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 33.049.397đ; Nợ lãi quá hạn: 1.814.957.507đ; Lãi chậm trả: 7.036.676đ. Quá trình giải quyết vụ án Bị đơn không có ý kiến gửi cho Tòa án và không đến Tòa án để giải quyết việc kiện của Ngân hàng đối với Bị đơn nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bà Phan Thị Phương Dung là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, buộc Bị đơn phải thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc, lãi tính đến ngày 19/12/2025 là 7.117.043.580đ.

[5] Xét yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 19/12/2025 cho đến khi trả hết nợ, Hội đồng xét xử xét thấy: Yêu cầu này của Ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu được phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Xét thấy:

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông Vị, bà Chi; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành Vị đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 612; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521031; Số vào sổ cấp GCN: CS24497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.176.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông Vị, bà Chi; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 613; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521030; Số vào sổ cấp GCN: CS24496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.166.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 18/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông V, bà C; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 614; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521029; Số vào sổ cấp GCN: CS24495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.189.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 19/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông V, bà C; Căn cứ Phiếu yêu cầu

đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 615; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521028; Số vào sổ cấp GCN: CS24494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.175.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông V, bà C; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 616; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521027; Số vào sổ cấp GCN: CS24493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.173.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông V, bà C; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày 13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521026; Số vào sổ cấp GCN: CS24492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 1.024.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

+ Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 22/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 giữa Ngân hàng và ông V, bà C; Căn cứ Phiếu yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 12/5/2022; Xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Dương ngày

13/5/2022 thì ông Nguyễn Thành V đã thế chấp Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521035; Số vào sổ cấp GCN: CS24501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021. Tổng nghĩa vụ được bảo đảm của Bên được cấp tín dụng theo Hợp đồng này bao gồm các khoản nợ gốc, số dư bảo lãnh tại mọi thời điểm là 657.000.000đ và các khoản nợ lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, phí và các chi phí liên quan khác.

Căn cứ Giấy chứng nhận kết hôn số 45 do UBND xã L, thị xã L, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/6/2017 thì bà Nguyễn Thị Kim C, ông Nguyễn Thành V là vợ chồng.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định việc thế chấp các tài sản bảo đảm là đúng quy định nên yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng, Ngân hàng được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm Ngân hàng giữ bản chính các Giấy chứng nhận đối với tài sản bảo đảm nên sau khi Bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Ngân hàng phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận của tài sản bảo đảm cho chủ tài sản thế chấp.

[7] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu Bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thanh toán hết nợ nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ. Xét thấy yêu cầu của Ngân hàng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi mỗi tài sản lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của từng tài sản bảo lãnh thì sau khi thi hành án xong khoản tiền bảo lãnh, phần giá trị còn lại phải được hoàn trả cho chủ tài sản thế chấp.

[8] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng buộc Bị đơn phải thanh toán nợ cho Ngân hàng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản bảo đảm là 14.000.000đ, chi phí này Ngân hàng đã tạm ứng theo Phiếu thu ngày

02/6/2025 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ nên Bị đơn có trách nhiệm trả lại Ngân hàng 14.000.000đ tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ.

[10] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Ngân hàng 57.067.547đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 115.117.044đ án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm b Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; Khoản 4 Điều 165; Khoản 3 Điều 218; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1; 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – Ngân hàng TMCP X.

1.1 Buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm trả ngay cho Ngân hàng TMCP X số tiền 7.117.043.580đ (Bảy tỷ một trăm mười bảy triệu không trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm tám mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 5.262.000.000đ, Nợ lãi trong hạn: 33.049.397đ; Nợ lãi quá hạn: 1.814.957.507đ; Lãi chậm trả: 7.036.676đ theo Hợp đồng tín dụng số LAV220041706/2104 ngày 16/5/2022 và Khế ước nhận nợ số 2104-LDS-230000291 ngày 10/5/2023.

1.2 Buộc Công ty TNHH H có trách nhiệm tiếp tục trả cho Ngân hàng TMCP X tiền lãi phát sinh từ ngày 20/12/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi

suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số LAV220041706/2104 ngày 16/5/2022 và Khế ước nhận nợ số 2104-LDS-230000291 ngày 10/5/2023.

1.3 Trường hợp Công ty TNHH H không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 16, 17, 18, 19, 20, 21 và 22/2022/HĐBL/KHDN-EIBQ3 ngày 12/5/2022 để thu hồi nợ. Các tài sản bảo đảm cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 612; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521031; Số vào sổ cấp GCN: CS24497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 613; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521030; Số vào sổ cấp GCN: CS24496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 614; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521029; Số vào sổ cấp GCN: CS24495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 615; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521028; Số vào sổ cấp GCN: CS24494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 616; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521027; Số vào sổ cấp GCN: CS24493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521026; Số vào sổ

cấp GCN: CS24492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương (nay là xã R, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521035; Số vào sổ cấp GCN: CS24501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

1.4 Trường hợp số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết nợ thì Công ty TNHH H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng TMCP X cho đến khi trả hết nợ.

Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH H đối với Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng TMCP X phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C.

1.5 Sau khi Công ty TNHH H hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP X có trách nhiệm xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và trả lại ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C bản chính các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 612; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521031; Số vào sổ cấp GCN: CS24497 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 613; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521030; Số vào sổ cấp GCN: CS24496 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 614; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521029; Số vào sổ cấp GCN: CS24495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 615; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521028; Số vào sổ cấp GCN: CS24494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 616; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521027; Số vào sổ cấp GCN: CS24493 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521026; Số vào sổ cấp GCN: CS24492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 617; Tờ bản đồ số 20 tại thị trấn U, huyện R, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận số: DĐ 521035; Số vào sổ cấp GCN: CS24501 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 07/12/2021.

2/ Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH H phải trả lại Ngân hàng TMCP X 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) chi phí thẩm định tại chỗ.

3/ Về án phí: Công ty TNHH H phải chịu 115.117.044đ (Một trăm mười lăm triệu một trăm mười bảy ngàn không trăm bốn mươi bốn đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 57.067.547đ (Năm mươi bảy triêu không trăm sáu mươi bảy ngàn năm trăm bốn mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003560 ngày 19/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự (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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5/ Về quyền kháng cáo: Ngân hàng TMCP X được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH H, ông Nguyễn Thành V, bà Nguyễn Thị Kim C được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

6/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:
-Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
-Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Tp.HCM;
-Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 - Tp.HCM;
-Các đương sự;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

-Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Mai Hương