TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1283/2025/KDTM-ST
Ngày: 29/9/2025
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 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Út

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nghiêm Xuân Hoàng

Ông Trần Trọng Thái

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Nam Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số: 1143/2024/TLST-KDTM ngày 31 tháng 10 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 119/2025/QĐST-KDTM ngày 12/8/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng N

Địa chỉ: B L, phường G, Thành phố Hà Nội.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Đ, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2025) (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ1

Địa chỉ: 3 B, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Anh T, là đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Đắc Pha Lê

Địa chỉ: Căn hộ 08.02, Lô D, Chung cư I, phường B, Thành Phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/7/2024 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Đ1 (Gọi tắt là Công ty Đ1) vay vốn tại Ngân hàng N (Gọi tắt là Ngân hàng) – Chi nhánh P theo Hợp đồng tín dụng cấp tín dụng số 1607-LAV-202200227 ngày 28/3/2022 với hạn mức tín dụng 49.000.000.000 (Bốn mươi chín tỷ) đồng và thời hạn là 12 tháng kể kể từ lần giải ngân.

Theo Hợp đồng thế chấp số: 1607-LCP-202000722 ký kết ngày 27/11/2020, được lập tại Văn phòng C1 và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định thì tài sản đảm bảo cho khoản vay trên của Công ty TNHH Đ1 là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 197, tờ bản đồ số 11, tại 84 Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất 198, tờ bản đồ số 11, tại 86 Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 199 tờ bản đồ số 11 tại H Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . và thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11, tại 96 Đường số B, phường B, quận B, Tp .. Chủ tài sản đảm bảo là bà Phan Đắc Pha Lê .

Trong quá trình khởi kiện, Công ty Đ1 trả một phần số tiền gốc và ngày 11/3/2025, Ngân hàng đã giải chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 203, tờ bản đồ số 11, tại 96 Đường số B, phường B, quận B, Tp .. Đến ngày 16/9/2025, Ngân hàng đã giải chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 197, tờ bản đồ số 11, tại 84 Đường số B, phường B, quận B, Tp ..

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền cho khoản vay là 38.693.045.719 đồng, trong đó: nợ gốc là 31.949.770.823 đồng, lãi trong hạn là 5.253.346.521 đồng, lãi quá hạn là 1.195.753.040 đồng và phí chậm trả lãi là 294.175.334 đồng.

Trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ vay gồm gốc, lãi và các chi phí liên quan khác (nếu có) tính đến ngày phải thanh toán cho Ngân hàng theo bản án thì đề nghị Tòa án tuyên cho Ngân hàng N được toàn quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ vay cho Ngân hàng, bao gồm: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 199 tờ bản đồ số 11 tại H Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . của bà Phan Đắc Pha L, đề nghị bà Phan Đắc Pha L bàn giao tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Ngoài ra, kể từ ngày tiếp theo 30/9/2025, Công ty Đ1 còn phải trả tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi trả nợ xong.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn Công ty TNHH Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Đắc Pha L nhiều lần nhưng các đương sự đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt giấy triệu tập đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật của theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngân hàng N và Công ty TNHH Đ1 cùng ký kết và thực hiện hợp đồng tại Chi nhánh P có địa chỉ tại số E P, Phường A, quận P, Tp .. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết"*, do đó việc nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận (nay là Tòa án Khu vực 5) là Tòa án nơi thực hiện Hợp đồng để khởi kiện tranh chấp hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Đ1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Đắc Pha L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200227 ngày 28/3/2022 thể hiện Ngân hàng N đã cho Công ty TNHH Đ1 vay số tiền 49.000.000.000 *(Bốn mươi chín tỷ)* đồng.

Vì Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên Ngân hàng N đã chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn và khởi kiện buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả số tiền tính đến ngày 29/9/2025 là 38.693.045.719 đồng, trong đó: nợ gốc là 31.949.770.823

đồng, lãi trong hạn là 5.253.346.521 đồng, lãi quá hạn là 1.195.753.040 đồng và phí chậm trả lãi là 294.175.334 đồng, là phù hợp với Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017, do đó yêu cầu của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1607-LCP-202000722 ký kết ngày 27/11/2020 thì bà Phan Đắc Pha L dùng các tài sản sau đây để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Đ1 tại Hợp đồng tín dụng ký giữa Ngân hàng và Công ty Đ1 (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn và các khoản phí khác nếu có):

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 199 tờ bản đồ số 11 tại H Đường số B, phường B, quận B, Tp . (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25362 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 24/11/2020 cho bà Phan Đắc Pha L);

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25363 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 24/11/2020 cho bà Phan Đắc Pha L);

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CT 25364 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 24/11/2020 cho bà Phan Đắc Pha L);

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CT 25365 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013, đăng ký thay đổi chủ sở hữu ngày 24/11/2020 cho bà Phan Đắc Pha L);

Căn cứ vào Điều 299 Bộ luật dân sự năm 2015, trong trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 199 tờ bản đồ số 11 tại H Đường số B, phường B, quận B, Tp .; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . và Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . thu hồi nợ.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật Phí và Lệ phí năm 2015, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên căn cứ vào Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, Công ty TNHH Đ1 phải hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 đồng theo Thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 191/TB-TAPN ngày 02/4/2025 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 244 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ Điều 299, 320 và Điều 322 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng N:

1.1. Buộc Công ty TNHH Đ1 phải thanh toán cho Ngân hàng N số tiền 38.693.045.719 đồng, trong đó: trong đó: nợ gốc là 31.949.770.823 đồng, lãi trong hạn là 5.253.346.521 đồng, lãi quá hạn là 1.195.753.040 đồng và phí chậm trả lãi là 294.175.334 đồng, theo Hợp đồng tín dụng số 1607-LAV-202200227 ngày 28/3/2022.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, Công ty TNHH Đ1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 N thì lãi suất mà Công ty TNHH Đ1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng N.

1.2. Ngay sau khi Công ty TNHH Đ1 trả xong khoản nợ trên thì Ngân hàng N có trách nhiệm trả lại cho bà Phan Đắc Pha L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25363 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25364 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25365 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 25366 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 15/10/2013.

Trong trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 199 tờ bản đồ số 11 tại H Đường số B, phường B, quận B, Tp .; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 200 tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp .; Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 201, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . và Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất số 202, tờ bản đồ số 11 tại I Đường số B, phường B, quận B, Tp . để thu hồi nợ.

2. Về án phí:

- Công ty TNHH Đ1 phải chịu án phí kinh doan thương mại sơ thẩm là 146.693.046 *(Một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn không trăm bốn mươi sáu)* đồng.

- H lại cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 82.663.000 *(Tám mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn)* đồng theo biên lai thu tiền số 0029687 ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chi phí tố tụng khác: Công ty TNHH Đ1 phải hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 20.000.000 *(Hai mươi triệu)* đồng cho Ngân hàng N.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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:
- VKSND Khu vực 5;

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

- Phòng THADS Khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Út