

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 07/2025/KDTM-ST

Ngày: 17-7-2025

V/v trAh chấp hợp đồng tín dụng

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

NHÂN DAH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Hồng Đào

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chí

2. Bà Châu Thị Lệ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyền là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh H Liên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doAh tH mại thụ lý số: 37/2023/TLST-KDTM ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc “TrAh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2025/QĐXXST-KDTM ngày 30 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 246/2025/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N ; Trụ sở chính: Số 02 phường L, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ liên lạc: Số 358 đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Vũ L, sinh năm 1983; Địa chỉ nơi làm việc: Số 358 đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (văn bản uỷ quyền số: 1230/GUQ-NHNo.BTPHCM-TH ngày 09 tháng 7 năm 2025).

Bị đơn: Công ty cổ phần P; Trụ sở: Số 565/3 đường L, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo hợp pháp: Bà Vũ Thị Mai H, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.; là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (văn bản uỷ quyền ngày 15/4/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn R, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp 3, phường F, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Lê Văn R1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Vũ Thị Mai H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Em Lê Vũ Minh A, sinh năm 2010; Địa chỉ: Địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. do bà Vũ Thị Mai H và ông Lê Văn R là người đại diện theo pháp luật.

- Ah Lê Vũ Minh K, sinh năm 2006; Địa chỉ: Địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh..

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953; địa chỉ: xã M, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông L, bà H có mặt; ông R, ông R, ông L và Ah K vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 3 năm 2023, đơn yêu cầu về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 24 tháng 12 năm 2024 và kiện ngày 20 tháng 3 năm 2023, ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Ngân hàng N, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phạm Vũ L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công Ty Cổ Phần P (viết tắt là Công ty Hưng P) và Ngân hàng N (viết tắt là Ngân hàng) có ký Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng với các nội dung sau:

- Tổng hạn mức tín dụng được cấp: 80,000,000,000 (tám mươi tỷ) đồng.

- Dư nợ tạm tính đến ngày 22/5/2025 theo từng giấy nhận nợ như sau:

Giấy nhận nợ 6421LDS202200389, ngày giải ngân 25/5/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 25/11/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200394, ngày giải ngân 26/5/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 28/11/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200412, ngày giải ngân 06/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 06/12/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200416, ngày giải ngân 07/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 07/12/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200420, ngày giải ngân 08/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 08/12/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200452, ngày giải ngân 16/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 16/12/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200454, ngày giải ngân 17/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 19/12/2022, dư nợ 0 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200456, ngày giải ngân 17/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 19/12/2022, dư nợ 131,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200496, ngày giải ngân 30/6/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 30/12/2022, dư nợ 2,450,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200503, ngày giải ngân 01/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 03/01/2023, dư nợ 2,640,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200509, ngày giải ngân 04/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 04/01/2023, dư nợ 5,010,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200534, ngày giải ngân 08/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 09/01/2023, dư nợ 3,770,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200541, ngày giải ngân 11/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 11/01/2023, dư nợ 1,580,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200545, ngày giải ngân 12/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 12/01/2023, dư nợ 1,980,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200547, ngày giải ngân 13/7/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 13/01/2023, dư nợ 1,985,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200596, ngày giải ngân 03/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 03/02/2023, dư nợ 5,200,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200599, ngày giải ngân 04/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 06/02/2023, dư nợ 5,260,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200600, ngày giải ngân 04/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 06/02/2023, dư nợ 5,083,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200604, ngày giải ngân 05/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 06/02/2023, dư nợ 4,172,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200611, ngày giải ngân 10/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 10/02/2023, dư nợ 308,000,000 đồng;

Giấy nhận nợ 6421LDS202200642, ngày giải ngân 23/8/2022, ngày đến hạn theo giấy nhận nợ 23/02/2023, dư nợ 5,728,000,000 đồng;

Tổng cộng các giấy nhận nợ (nợ gốc) là 45,297,000,000 (bốn mươi lăm tỷ hai trăm chín mươi bảy triệu) đồng.

- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ.

- Lãi suất quá hạn: Tối đa bằng 150% lãi suất cho vay cùng loại trong hạn tại thời điểm quá hạn.

- Lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả: 8%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh mặt hàng nông sản (gạo, điều..).

- Thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ.

- Kế hoạch trả gốc: Gốc trả theo từng giấy nhận nợ, tối đa là 06 tháng kể từ ngày nhận nợ.

- Kế hoạch trả lãi: Lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng.

Đề đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công Ty Hưng P theo Hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp

đồng tín dụng, ông Lê Văn R, ông Lê Văn R1 và bà Vũ Thị Mai H đã thế chấp cho Ngân hàng các tài sản sau:

Tài sản thế chấp số 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 560; tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R1.

Tài sản thế chấp số 02: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 561; tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R1.

Tài sản thế chấp thứ 03: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 5; tờ bản đồ số: 35; địa chỉ: Số 77/12A đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn R1.

Tài sản thế chấp thứ 04: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn R và bà Vũ Thị Mai H.

Tài sản thế chấp thứ 05: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R1.

Tài sản thế chấp thứ 06: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 09 (phường P Mỹ), địa chỉ: số phường P Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R1.

- Tổng cộng giá trị của 06 tài sản đảm bảo: 107,512,000.000 (một trăm lẻ bảy tỷ năm trăm mười hai triệu) đồng.

- Phạm vi đảm bảo: Cho dư nợ gốc là 80,000,000,000 (tám mươi tỷ) đồng và lãi phát sinh.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty Hưng P vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng nên ngày 20/3/2023, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty Hưng P trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký và phát mãi các tài sản đảm bảo trong trường hợp Công ty Hưng P không trả được nợ.

Ngày 07/6/2024, ông Lê Văn R1 ký biên bản bàn giao tài sản bảo đảm thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông R1 để Ngân hàng để bán đấu giá.

Ngày 24 tháng 12 năm 2024 và ngày 05 tháng 5 năm 2025, Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng không yêu cầu phát mãi đối với các tài sản đảm bảo sau:

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 560 và 561 tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

- Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 9 (phường P Mỹ), địa chỉ: đường H, khu phố 1, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 5; tờ bản đồ số: 35, địa chỉ: Số 77/12A đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến nay, Công Ty Cổ Phần P chưa trả hết nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu:

- Công Ty P có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 72,455,271,481 (bảy mươi hai tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm tám mươi một) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong đó: nợ gốc: 45,297,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18,461,927,055 đồng; nợ lãi quá hạn: 8,690,460,623 đồng; nợ lãi chậm trả: 5,883,803 đồng.

- Kể từ ngày 18/7/2025, Công Ty Cổ Phần P tiếp tục trả lãi phát sinh **trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong** Hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng **cho đến khi thanh toán xong khoản nợ này..**

- Trường hợp đến hạn thanh toán, Công Ty Cổ Phần P không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm có:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R và bà Vũ Thị Mai H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 043226, số vào sổ cấp GCN : CH 03770 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2011 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201900503 ngày 24/12/2019 và bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ sơ đồ nhà đất, bản đồ hiện trạng vị trí – áp dụng đối với tài sản thế chấp tại số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 11/4/2025.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 574371, số vào sổ cấp GCN : CH 00246 do UBND huyện Hóc Môn - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2012, đã cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-202100145 ngày 03/6/2021.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì Công Ty Cổ Phần P có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng N cho đến khi hết nợ.

2. Bà Vũ Thị Mai H là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công Ty Hưng P và Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng có nội dung như Ngân hàng trình bày.

Công Ty Hưng P gặp khó khăn trong kinh doanh nên Công Ty Hưng P không trả được nợ cho Ngân hàng từ ngày 24/10/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã phát mãi các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số: 560 và 561; tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất của thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 9 (phường P Mỹ), địa chỉ: đường H, khu phố 1, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 5; tờ bản đồ số: 35, địa chỉ: Số 77/12A đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ và Ngân hàng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phát mãi các tài sản nêu trên.

Tôi thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Trong trường hợp bị đơn không trả được nợ, Ngân hàng yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên thì tôi phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản thế chấp trên tinh thần hợp tác, hai bên cùng có lợi.

3. Bà Vũ Thị Mai H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo pháp luật của em Lê Vũ Minh A trình bày:

Tôi và chồng tôi là ông Lê Văn R là chủ sở hữu bất động sản tại địa chỉ số Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 043226, số vào sổ cấp GCN: CH 03770 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2011.

Ngày 23/12/2019, tôi ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Lê Văn R ký Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201900503 ngày 24/12/2019, số công chứng: 26750, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2019 tại Văn phòng công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tôi và ông R thế chấp thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và căn nhà vách lá, mái lá có diện tích xây dựng là 18m² cho Ngân hàng (kể cả giá trị tăng thêm do sửa chữa, thay thế bộ phận, nâng cấp tài sản thế chấp) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, các khoản phí và chi phí khác liên quan của Công ty Hưng P, trong đó phạm vi bảo đảm cho số tiền gốc là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng theo Điều 1 và Điều 2 của Hợp đồng thế chấp.

Trường hợp đến hạn thanh toán, Công Ty Cổ Phần TH Mại Và Dịch Vụ Nông Sản Hưng P không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, tôi đồng ý thực hiện theo đúng hợp đồng thế chấp và qui định của pháp luật.

Chồng tôi là ông Lê Văn R, 02 con tôi là Lê Vũ Minh K, Lê Vũ Minh A đang ở trong căn nhà Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Để đảm

bảo chỗ ở ổn định cho chồng con tôi, tôi sẽ trả nợ cho Ngân hàng để giữ lại tài sản này. Trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, gia đình tôi sẽ chấp hành pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA: Ông cất chòi bạt để ở tạm trên thửa đất số 344, tờ bản đồ số 54, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn (nay là xã Xuân Thới Sơn) Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không có quyền lợi gì liên quA đến thửa đất này. Ông cam kết sẽ tháo dỡ nhà ngay khi có yêu cầu và không có đòi hỏi quyền lợi gì.

5. Ông Lê Văn R, ông Lê Văn R và Ah Lê Vũ Minh K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA: Không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết, tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định. Tuy nhiên, Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quA chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc giải quyết vụ án: Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút;

Đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trAh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quA hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần tH mại và dịch vụ nông sản Hưng P trả nợ vay theo các hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký. Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm

b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, đây là quA hệ trAh chấp về hợp đồng tín dụng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về người tham gia tố tụng:

Ông R, ông L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông R, Ah K đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai mà vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoạt tR ngại khách quA, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

2.1. Về nghĩa vụ trả nợ của bị đơn:

Bà H xác nhận Công ty Hưng P và Ngân hàng có ký Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Giấy nhận nợ như Ngân hàng đã nêu. Xét, các bên giao kết hợp đồng tín dụng là tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng phù hợp với Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

Xét, tại phiên tòa, bà H thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về nợ gốc, nợ lãi. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Ngân hàng không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử buộc Công ty Hưng P trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 72,455,271,481 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật

Xét, Ngân hàng yêu cầu Công ty Hưng P tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc chưa thAh toán từ ngày 17/7/2025 cho đến khi thAh toán xong khoản nợ trên theo mức lãi suất thỏa thuận tại tại Hợp đồng tín dụng số 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng là phù hợp với Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Ngân hàng tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Ngân hàng không yêu cầu phát mãi đối với các tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 560 và 561; tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 9 (phường P Mỹ), địa chỉ: đường P, khu phố 1, phường P Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 5; tờ bản đồ số: 35, địa chỉ: Số 77/12A đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu Ngân hàng đã rút.

Xét, ông Lê Văn R và bà Vũ Thị Mai H thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế

chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201900503 ngày 24/12/2019 và ông Lê Văn R ký Hợp đồng thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-202100145 ngày 03/6/2021 để đảm bảo cho các khoản nợ vay của Công ty Hưng P là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 317, 318 và 319 của Bộ luật dân sự.

Xét, Công ty Hưng P vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng đã ký. Theo điểm 4.1.1 khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201900503 ngày 24/12/2019 và điểm 4.2.1 khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-202100145 ngày 03/6/2021, Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ là có căn cứ và phù hợp với khoản 2 Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Điều 229, khoản 7 Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, trường hợp tài sản đảm bảo không đủ để thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng yêu cầu Công ty Hưng P có nghĩa vụ trả số nợ còn lại cho Ngân hàng cho đến khi hết nợ là đảm bảo quyền lợi chính đáng của Ngân hàng nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, Ngân hàng yêu cầu bà H, ông R, Ah K, em A chuyển đi và bàn giao căn nhà Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; ông L tháo dỡ tài sản và chuyển đi khỏi thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn (nay là xã Xuân Thới Sơn), Thành phố Hồ Chí Minh để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành trong trường hợp Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là phù hợp với quy định tại Điều 299, 301 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét, Ngân hàng tự nguyện chịu các chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Ngân hàng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty Hưng P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 72.455.271.481 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 5, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 299, Điều 301; Điều 317, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 351, Điều 357 của Bộ luật 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 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

1. Buộc Công Ty Cổ Phần P có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 17/7/2025 là 72,455,271,481 (bảy mươi hai tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu hai trăm bảy mươi một ngàn bốn trăm tám mươi một) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong đó: nợ gốc: 45,297,000,000 đồng; nợ lãi trong hạn: 18,461,927,055 đồng; nợ lãi quá hạn: 8,690,460,623 đồng; nợ lãi chậm trả: 5,883,803 đồng.

- Kể từ ngày 18/7/2025, Công Ty Cổ Phần P tiếp tục trả lãi phát sinh **trên số tiền nợ gốc chưa thAh toán theo mức lãi suất thỏa thuận trong** Hợp đồng tín dụng số: 6421-LAV-202200124 ngày 12/5/2022 và các Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng **cho đến khi thAh toán xong khoản nợ này**.

Trường hợp trong các hợp đồng cho vay nêu trên, 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 thAh 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. Ngân hàng N có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn R và bà Vũ Thị Mai H; ông Lê Văn R1 bản chính tất cả các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp ngay khi ông R và bà H, ông R1 trả hết nợ cho Ngân hàng.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút, cụ thể là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt N không yêu cầu phát mãi đối với các tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 560 và 561 tờ bản đồ số: 18 tại địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất của thửa đất số: 510, tờ bản đồ số: 9 (phường P Mỹ), địa chỉ: đường P, khu phố 1, phường P Mỹ, Quận 7,

Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 5; tờ bản đồ số: 35, địa chỉ: Số 77/12A đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp đến hạn thanh toán, Công Ty Cổ Phần TH Mại Và Dịch Vụ Nông Sản Hưng P không thực hiện, thực hiện không đúng hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 523; tờ bản đồ số: 35 (phường P Mỹ); địa chỉ: Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R và bà Vũ Thị Mai H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 043226, số vào sổ cấp GCN : CH 03770 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/7/2011, theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-201900503 ngày 24/12/2019 và theo bản đồ hiện trạng vị trí, bản vẽ sơ đồ nhà đất, bản đồ hiện trạng vị trí – áp dụng đối với tài sản thế chấp tại số Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập cùng ngày 11/4/2025.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn R theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 574371, số vào sổ cấp GCN: CH 00246 do UBND huyện Hóc Môn - Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/4/2012, đã cập nhật biến động chủ sở hữu ngày 23/6/2020 theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 6421-LCL-202100145 ngày 03/6/2021 để thu hồi nợ.

Đồng thời buộc bà H, ông R, Ah K, em A và những người khác (nếu có) đang cư trú trong căn nhà số Số 77/12B đường C 9, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông L và những người khác (nếu có) đang cư trú tại thửa đất số: 344, tờ bản đồ số: 54, địa chỉ: xã Xuân Thới Sơn (xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn cũ), Thành phố Hồ Chí Minh phải chuyển đi để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành trong trường hợp Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản thế chấp.

4. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng N thì Công Ty Cổ Phần P có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại cho Ngân hàng N cho đến khi hết nợ.

5. Về án phí kinh doanh do Ah thanh mại sơ thẩm:

Công Ty Cổ Phần P phải nộp số tiền án phí là 180.455.271 (một trăm tám mươi triệu bốn trăm năm mươi lăm ngàn hai trăm bảy mươi một) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng N số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0013045 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành

án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh là 95,825,748 (chín mươi lăm triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn bảy trăm bốn mươi tám ngàn) đồng.

6. Về quyền kháng cáo:

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

7. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7
Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Châu Thị Hồng Đào

Thành viên
Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Châu Thị Hồng Đào

