

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 31/2025/KDTM-ST
Ngày: 18-9-2025
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 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Thảo
- Ông Tống Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 103/2025/TLST-KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2025/QĐXXST-KDTM ngày 14 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2025/QĐST-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X; địa chỉ: Tầng 8, Văn phòng số L08-01-11 + 16, Tòa nhà C, số 72 Lê Thánh Tôn, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Minh T, sinh năm 1992; và bà Lý Diễm P, sinh năm 1996; cùng cư trú: phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L; địa chỉ: Số 79, tổ 3, khu phố C, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Hồng L, sinh năm 1983; chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc, là người đại diện theo pháp luật. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị Hồng L, sinh năm 1983; nơi cư trú: 696/20/30, khu phố B, phường B, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/05/2024, Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L (Bị đơn) đã ký với Ngân hàng TMCP X (Nguyên đơn) Hợp đồng tín dụng số 1411LAV240033906 để vay số tiền 8.650.000.000 đồng. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng, cát đá xây dựng và thanh toán chi phí liên quan. Thời hạn duy trì hạn mức từ ngày hợp đồng có hiệu lực đến hết ngày 05/5/2025. Thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ cụ thể: Không quá 6 tháng và quy định tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay áp dụng cho từng lần giải ngân. Lãi suất quá hạn là 150% mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất trên số tiền lãi chậm trả là 10%/năm.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng đã ký kết nêu trên, Ngân hàng đã giải ngân và bị đơn đã nhận nợ theo các Khế ước nhận nợ, cụ thể như sau:

1. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000778, số tiền vay 1.200.000.000 đồng, ngày vay 18/11/2024, ngày đến hạn 18/05/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2024, kỳ trả lãi cuối cùng là ngày 18/5/2025. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

2. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000779, số tiền vay 2.300.000.000 đồng, ngày vay 18/11/2024, ngày đến hạn 18/05/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2024, kỳ trả lãi cuối cùng là ngày 18/5/2025. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

3. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000791, số tiền vay 1.300.000.000 đồng, ngày vay 21/11/2024, ngày đến hạn 21/05/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng, kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 25/12/2024, kỳ trả lãi cuối cùng là ngày 21/5/2025. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

4. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000802, số tiền vay 500.000.000 đồng, ngày vay 25/11/2024, ngày đến hạn 25/05/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

5. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000839, số tiền vay 200.000.000 đồng, ngày vay 09/12/2024, ngày đến hạn 09/06/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

6. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000845, số tiền vay 1.000.000.000 đồng, ngày vay 10/12/2024, ngày đến hạn 10/06/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

7. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000849, số tiền vay 850.000.000 đồng, ngày vay 11/12/2024, ngày đến hạn 11/06/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

8. Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000855, số tiền vay 1.300.000.000 đồng, ngày vay 13/12/2024, ngày đến hạn 13/06/2025, kỳ hạn trả lãi vào ngày 25 hàng tháng. Lãi suất 7.5%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

Để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ gốc và toàn bộ nợ lãi của bên vay, bị đơn đã thế chấp các bất động sản thuộc sở hữu bà Đỗ Thị Hồng L, cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh). Đã được Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV055305, số vào sổ cấp GCN: CS02624 ngày 13/04/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 10/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/06/2023 được Văn phòng Công chứng Tân Uyên tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 5051, quyển số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/06/2023.

2. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 05, tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai). Đã được Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 443768, số vào sổ cấp GCN: CS 09443 ngày 20/04/2020 cho bà

Đỗ Thị Hồng L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 11/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 27/06/2023 được Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Đồng Nai chứng nhận, số công chứng 797, quyền số 06/2023.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/06/2023.

3. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh). Đã được Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CV 055303, số vào sổ cấp GCN: CS02623 cho bà Đỗ Thị Hồng L vào ngày 13/04/2020. Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 09/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/06/2023 được Văn phòng Công chứng Tân Uyên tỉnh Bình Dương chứng nhận số công chứng 5050, quyền số 06/2023 TP/CC-SCC/HĐGD.

Việc thế chấp được đăng ký biện pháp bảo đảm theo quy định pháp luật tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên và Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, khoản nợ đã quá hạn từ ngày 25/01/2025, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với bị đơn yêu cầu trả nợ. Tuy nhiên, bị đơn vẫn không thanh toán nợ cho Ngân hàng

Tạm tính đến ngày 14/8/2025, bị đơn còn nợ Ngân hàng số tiền như sau: Tổng số tiền 9.096.907.810 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng, nợ lãi là 446.907.810 đồng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2025 là 9.096.907.810 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng, nợ lãi là 446.907.810 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải tiếp tục trả lãi quá hạn và lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng và các hợp đồng, văn bản đã ký từ ngày 15/8/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ vay cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam.

- Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam thì Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế

chấp số 10/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2025, Hợp đồng thế chấp số 11/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 27/6/2025 và Hợp đồng thế chấp số 09/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2025 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055305, sổ vào sổ cấp GCN: CS02624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 05, tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV0443768, sổ vào sổ cấp GCN: CS09443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/4/2020.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055303, sổ vào sổ cấp GCN: CS02623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020.

- Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam thì Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả nợ xong.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L do bà Đỗ Thị Hồng L đại diện trình bày: Thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1411LAV240033906 ngày 06/5/2024. Sau khi ký hợp đồng tín dụng Ngân hàng đã giải ngân cho bị đơn đủ số tiền 8.650.000.000 đồng theo các khế ước nhận nợ số: Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000778, số tiền vay 1.200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000779, số tiền vay 2.300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000791, số tiền vay 1.300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000802, số tiền vay 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000839, số tiền vay 200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000845, số tiền vay 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000849, số tiền vay 850.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000855, số tiền vay 1.300.000.000 đồng.

Để đảm bảo khoản vay thì bị đơn đã thế chấp cho nguyên đơn 03 quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Các quyền sử dụng đất nêu trên là do cá nhân bà Đỗ Thị Hồng L là chủ sử dụng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn do thời điểm sau khi vay tiền làm ăn gặp nhiều khó khăn, nên chưa có khả năng thanh toán. Bị đơn đã tìm nhiều cách để thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn nhưng chưa được.

Nay với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên thì bị đơn đồng ý hoàn toàn. Tuy nhiên bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng và nợ lãi 200.000.000 đồng. Số tiền lãi còn lại bị đơn không có khả năng thanh toán.

Bị đơn xác định việc vay tiền, thế chấp là của bị đơn, không liên quan đến ai khác. Đề nghị không đưa thêm người khác vào tham gia tố tụng. Không có yêu cầu phản tố.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Hồng L trình bày:* 03 Quyền sử dụng đất gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055305, số vào sổ cấp GCN: CS02624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 05, tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV0443768, số vào sổ cấp GCN: CS09443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/4/2020; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055303, số vào sổ cấp GCN: CS02623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020, đều là tài sản cá nhân của bà L, được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Loan theo quy định pháp luật, do bà L đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Không có liên quan đến bất kỳ cá nhân nào khác. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L, bà L đã đứng ra ký 03 hợp đồng thế chấp gồm Hợp đồng thế chấp số 10/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2025, Hợp đồng thế chấp số 11/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 27/6/2025 và Hợp đồng thế chấp số

09/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2025 với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam để thế chấp 03 quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L không thực hiện được nghĩa vụ thanh toán như thoả thuận thì bà L đồng ý để Ngân hàng yêu cầu phát mãi các tài sản bảo đảm trên. Không có yêu cầu độc lập.

Tại phiên toà:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, về số tiền vay có thay đổi như sau: Yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền tính đến ngày 16/9/2025 là 9.233.100.998 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng, nợ lãi là **583.100.998** đồng (Gồm: Nợ lãi trong hạn là 274.818.311 đồng, nợ lãi quá hạn là 295.166.094 đồng, lãi phạt chậm trả là 13.116.593 đồng). Kể từ ngày 17/9/2025, bị đơn phải tiếp tục trả lãi quá hạn và lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng và các hợp đồng, văn bản đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ vay cho Ngân hàng TMCP X. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị nguyên đơn cho thời hạn 06 tháng để bị đơn có thời gian xử lý toàn bộ số nợ.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, đề nghị nguyên đơn cho thời hạn 06 tháng để bị đơn có thời gian xử lý toàn bộ số nợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được công bố tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: **Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP X về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L.**

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thực hiện nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở tại phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là vụ án về tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về yêu cầu thanh toán nợ: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng số 1411LAV240033906 ngày 06/5/2024 để vay số tiền 8.650.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giải ngân số tiền trên cho bị đơn theo Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000778, số tiền vay 1.200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000779, số tiền vay 2.300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000791, số tiền vay 1.300.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000802, số tiền vay 500.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000839, số tiền vay 200.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000845, số tiền vay 1.000.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000849, số tiền vay 850.000.000 đồng; Khế ước nhận nợ số 1403LDS240000855, số tiền vay 1.300.000.000 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Hợp đồng tín dụng nêu trên giữa hai bên thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Tại hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ đều quy định rõ về thời hạn vay, thời hạn thanh toán tiền lãi hàng tháng và lãi suất cụ thể. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, kể từ ngày 25/01/2025 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 16/9/2025 là 9.233.100.998 đồng, bao gồm: Tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng, nợ lãi là 583.100.998 đồng (Gồm: Nợ lãi trong hạn là 274.818.311 đồng, nợ lãi quá hạn là 295.166.094 đồng, lãi phạt chậm trả là 13.116.593 đồng) và tiền lãi, phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các Khế ước

nhận nợ đã ký tính từ ngày 17/9/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 100 Luật Các tổ chức tín dụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận. Đồng thời bị đơn có ý kiến, đề nghị nguyên đơn cho thời hạn 06 tháng để có thời gian xử lý toàn bộ số nợ. Ý kiến này của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm: Tài sản bảo đảm là 03 Quyền sử dụng đất gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 11, tại phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055305, sổ vào sổ cấp GCN: CS02624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 05, tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV0443768, sổ vào sổ cấp GCN: CS09443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 11, tại phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055303, sổ vào sổ cấp GCN: CS02623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L.

Giữa bà L và nguyên đơn đã ký 03 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng thế chấp số 10/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2023 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên; Hợp đồng thế chấp số 09/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2023 tại Văn phòng công chứng Tân Uyên, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Tân Uyên; Hợp đồng thế chấp số 11/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 27/6/2023 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đồng Nai, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Mục đích để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự của bị đơn, bao gồm cả tài sản trên đất.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp nêu trên thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật nên hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Quá trình giải

quyết vụ án, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý phát mãi tài sản nêu trên trong trường hợp không thanh toán được nợ cho nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ là phù hợp.

[3] Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu số tiền này để hoàn trả cho nguyên đơn.

[4.2] Chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 7.600.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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: Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 180; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 100; Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng;

- Điều 26 Nghị quyết 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.

- Nghị quyết 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 về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X với bị đơn Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP X tổng số tiền tính đến ngày 16/9/2025 là 9.233.100.998 đồng (Chín tỷ hai trăm ba mươi ba triệu một trăm nghìn chín trăm chín mươi tám đồng), bao gồm: Tiền nợ gốc là 8.650.000.000 đồng, nợ lãi là **583.100.998** đồng (Gồm: Nợ lãi trong hạn là 274.818.311 đồng, nợ lãi quá hạn là 295.166.094 đồng, lãi phạt chậm trả là 13.116.593 đồng).

- Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L còn phải trả cho Ngân hàng TMCP X lãi quá hạn và lãi chậm trả theo hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ, văn bản đã ký từ ngày 17/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ vay cho Ngân hàng TMCP X.

- Trường hợp Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X thì Ngân hàng TMCP X được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm theo 03 Hợp đồng thế chấp, gồm: Hợp đồng thế chấp số 10/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2023, Hợp đồng thế chấp số 11/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 27/6/2023 và Hợp đồng thế chấp số 09/EIBQ7-PGD.PX/TSTC/23 ngày 23/6/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP X, tài sản bảo đảm là:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 867, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055305, sổ vào sổ cấp GCN: CS02624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 05, tại phường An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV0443768, sổ vào sổ cấp GCN: CS09443 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L.

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 11, tại phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Tân Khánh, 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 CV055303, sổ vào sổ cấp GCN: CS02623 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 13/4/2020 cho bà Đỗ Thị Hồng L.

- Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X thì Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho đến khi trả nợ xong.

2. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) để hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X.

Về Chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 7.600.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm nghìn đồng). Nguyên đơn phải chịu và đã nộp đủ

3. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Buộc Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ L phải chịu 117.233.101 đồng (Một trăm mười bảy triệu hai trăm ba mươi ba nghìn một trăm lẻ một đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng TMCP X số tiền 58.436.000 đồng (Năm mươi tám triệu bốn trăm ba mươi sáu nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002785 ngày 11/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Dương sự;
- Lưu HS, AV.

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

