TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 -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: 45/2025/KDTM - ST
Ngày: 26 – 11– 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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Hoàng Thị Khánh Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Túy Phượng;

2. Bà Lê Thị Thiện.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hoàng Tấn – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 06/2025/TLST-KDTM ngày 11 tháng 02 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2025/QĐXXST - KDTM ngày 03 tháng 11 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐST- KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Q; địa chỉ: Tầng A (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S - A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2, tòa nhà S - A P, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1995; địa chỉ: A N, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2025, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH S1; địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 1569, tờ bản đồ số D4 (DC-15), khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là thửa đất số 1569, tờ bản đồ số D4 (DC-15), khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thế A, sinh năm 1976; địa chỉ 77 đường N, KDC P, tổ C, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2025 có mặt.

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

- Ông Lê Ngọc S, sinh năm 1979; địa chỉ: 9 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 9 khu phố B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Vũ Thị N, sinh năm 1980; địa chỉ: 9 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 9 khu phố B, phường A, thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thế C, sinh năm 1972; địa chỉ: 4, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1987; địa chỉ: 4, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Phương N1, sinh năm 2007; địa chỉ: 4, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 2003; địa chỉ: 4, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 2005; địa chỉ: 1 khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1994; địa chỉ: 1 khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kim T5, sinh năm 1968; địa chỉ: 1 khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Vào năm 2022, Ngân hàng TMCP Q (viết tắt là Ngân hàng) với Công ty TNHH S1 (viết tắt là công ty) có ký hợp đồng tín dụng số 8639488.22 ngày 13/6/2022. Theo hợp đồng, Ngân hàng cho công ty V số tiền 4.000.000.000 đồng, mục đích là bổ sung vốn kinh doanh sản xuất thương mại đồ gỗ mỹ nghệ. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,3%/năm. Lãi suất này là lãi suất ưu đãi và chỉ áp dụng trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân khoản tín dụng. Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất sẽ được điều chỉnh lại 03 tháng một lần bằng lãi suất cơ sở theo sản phẩm cộng với biên độ 4,2%/năm.

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Lê Ngọc S, bà Vũ Thị N và Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 2417404.22.789 để thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, diện tích 147,6m^2 thuộc thửa số 662, tờ bản đồ 234 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS15605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Lỗ Thị Tố U ngày 01/4/2019, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T6 ngày 25/11/2019 và cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S ngày 02/3/2022. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 012551, quyển số 05/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2022 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương.

Sau khi vay, công ty không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ theo thỏa

thuận dẫn đến nợ xấu ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay Ngân hàng TMCP Q yêu cầu Công ty TNHH S1 phải thanh toán nợ tính đến ngày 26/11/2025 gồm: Nợ gốc 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 175.310.220 đồng, nợ quá hạn 2.218.435.711 đồng. Tổng cộng là 6.393.745.931 đồng.

Chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH S1 mà Ngân hàng đã tạm ứng khi xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp đã ký bao gồm: Phí thẩm định tài sản 3.800.000 đồng; phí thu giữ tài sản: 4.500.000 đồng; phí quảng cáo: 2.700.000 đồng. Tổng cộng là 11.000.000 đồng.

Kể từ ngày 27/11/2025 yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất nêu trên cùng tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T (nay là khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) và toàn bộ vật phụ, trang thiết bị kèm theo và phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm gắn liền với diện tích đất đã thế chấp để thu hồi nợ vay cho ngân hàng.

Bất kỳ sự thay đổi, sửa chữa, nâng cấp nào của Công ty TNHH S1, bà Vũ Thị N và ông Lê Ngọc S đối với tài sản thế chấp làm tăng giá trị thực tế của tài sản thế chấp sẽ được coi là bộ phận không thể tách rời thuộc tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay cho Ngân hàng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nợ cho ngân hàng. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bên bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Quá trình tố tụng, có tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế C là một phần diện tích nhà là 20,7m^2 trên đất thế chấp, ngân hàng yêu cầu ông C di dời tài sản trả lại đất cho bị đơn đảm bảo cho việc thi hành án nếu bị đơn không trả nợ hoặc trả không đầy đủ khoản nợ cho ngân hàng.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng tín dụng số 8639488.22 ngày 13/6/2022; Đơn đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 8639488(1).22 ký ngày 23/6/2022; Hợp đồng thế chấp số 2417404.22.789 ngày 22/6/2022; giấy đăng ký kinh doanh, điều lệ Công ty TNHH S1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS 15605; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; Điều lệ ngân hàng các văn bản ủy quyền .v.v.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH S1 là ông Lê Thế A trình bày:

Thống nhất với toàn bộ trình bày của đại diện nguyên đơn về việc hai bên ký kết hợp đồng tín dụng và xác định tính đến ngày đến ngày 26/11/2025 bị đơn còn nợ nguyên đơn gồm: Nợ gốc 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 175.310.220 đồng, nợ quá hạn 2.218.435.711 đồng. Tổng cộng là 6.393.745.931 đồng và bị đơn đồng ý thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc lãi này cho nguyên đơn. Đối với các khoản phí tổng cộng là 11.000.000

đồng, bị đơn không đồng ý vì tài sản thế chấp đang do Ngân hàng quản lý, xử lý nên các chi phí này là không hợp lý.

Kể từ ngày 27/11/2025, bị đơn đồng ý tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho nguyên đơn thì bị đơn đồng ý để Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 147,6m^2 thửa đất số 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T (nay là B, phường A, 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 vào sổ cấp GCN: CS 15605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S ngày 02/3/2022.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nợ cho nguyên đơn. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn đồng ý tiếp tục trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Đối với tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thế C diện tích 20,7m^2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá bị đơn thống nhất.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn đồng ý chịu toàn bộ.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N và ông Lê Ngọc S trình bày: Thống nhất về việc Công ty TNHH S1 còn nợ Ngân hàng TMCP Q tạm tính đến ngày 11/3/2024 tiền nợ gốc 4.000.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 171.628.028 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 1.626.787.709 đồng, tổng cộng là 5.798.415.737 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà N và ông S đã thế chấp tài sản chung vợ chồng là quyền sử dụng đất thửa số 662, tờ bản đồ 234 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15605 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho bà Lỗ Thị Tố U ngày 01/4/2019, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh T6 ngày 25/11/2019 và cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S ngày 02/3/2022. Sau khi vay, bị đơn gặp khó khăn nên chưa thanh toán được đầy đủ gốc, lãi cho nguyên đơn.

Đối với khoản vay của Công ty TNHH S1, ông S và bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ cho nguyên đơn thì đồng ý để Cơ quan thi hành án có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

Ông S cho rằng do không trực tiếp quản lý sử dụng đất nên không đồng ý thỏa thuận với những người liên quan nếu có trên thửa đất trên và xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Tài liệu chứng cứ bà N, ông S giao nộp: Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế C trình bày:

Vào năm 2014, ông C có thỏa thuận với vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim T5 và ông Nguyễn Văn T7 để nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Hai bên có lập hợp đồng mua bán nhà ở ngày 20/02/2014. Đối với diện tích đất 41m^2 trên đất có căn nhà (chiều dài 7m x chiều ngang 5,5m) tọa lạc tại 44/KDC4 khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 44/KDC4 khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) và có 01 lối đi vào nhà dài 06m, rộng 1m. Trên đất tại thời điểm chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 04 diện tích khoảng 40m^2 vợ chồng bà T5, ông T7 đã xây dựng sẵn. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Vợ chồng bà T5 cam kết với ông C là nhà không có tranh chấp, không thế chấp ở bất kỳ nơi nào và chưa bán cho bất kỳ ai. Ông C đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà T5 vào ngày 20/02/2014 và đã nhận nhà đất để quản lý sử dụng, sở hữu. Đồng thời, bà T5 và ông T7 cũng cam đoan không tranh chấp, khiếu nại về sau và ghi rõ do diện tích đất sang nhượng cho ông C quá nhỏ nên không thể tách thửa cho ông C để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Vợ chồng bà T5 cam kết khi sang nhượng, cầm cố có liên quan đến diện tích đất thì họ sẽ trừ diện tích đất 41m^2 trên tổng diện tích 193m^2 đã bán cho ông C. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C và gia đình đã chuyển đến sinh sống tại đây từ năm 2014 đến nay và sửa chữa, căn nhà thành 01 trệt, 01 lầu như hiện nay. Quá trình sinh sống tại nhà đất nêu trên, không xảy ra tranh chấp nhà đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng bà T5, ông T7. Tuy nhiên đến khoảng tháng 3/2024, phía gia đình ông C sửa chữa nhà thì phía Ngân hàng TMCP Q có đến và ngăn chặn không cho sửa chữa và họ gắn bảng thanh lý tài sản đối với diện tích đất phía trước là đất của ông Lê Ngọc S vì trên thửa đất 662, tờ bản đồ 234 tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) của ông S có một phần căn nhà của gia đình ông C đang sinh sống.

Đối với khoản vay của hai bên thì ông C không ý kiến vì đấy là tranh chấp giữa họ với nhau, không liên quan đến gia đình ông C.

Trường hợp Công ty TNHH S1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu cơ quan nhà nước phát mãi tài sản bảo đảm là diện tích đất 147, 6m^2 thuộc thửa đất 662, tờ bản đồ 234 trong đó một phần căn nhà của gia đình ông C, diện tích 20,7m^2. Ông C không đồng ý và đề nghị trừ diện tích nhà của gia đình ông C ra. Vì khi hai bên ký hợp đồng thế chấp, ông C là người có tài sản trên đất nhưng không được thông báo bất kỳ thông tìn gì liên quan đến việc thế chấp tài sản cho ngân hàng. Gia đình ông C cũng không ký bất kỳ văn bản, thỏa thuận nào với bên Công ty của ông S, cá nhân ông S và với ngân hàng.

Tài liệu chứng cứ ông C cung cấp: Hợp đồng mua bán nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo kết quả giải quyết, hủy bỏ đăng ký cư trú.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Phương T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc T1: Thống nhất với toàn bộ trình bày, yêu cầu của ông Nguyễn Thế C.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T5 trình bày:

Bà T5 xác định là bà chủ sử dụng thửa đất 662, tờ bản đồ 234 diện tích 147,6m^2 tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B,

phường A, thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS15474 ngày 14/02/2019 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim T5 đồng thời bà T5 là người đại diện cho người được thừa kế là ông Nguyễn Thanh T3 con bà T5. Nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ chồng cho ông Nguyễn Văn T7 (chết năm 2017) và Nguyễn Thị Kim T5. Diện tích đất cha mẹ chồng cho là 289m^2 quá trình sử dụng đất gia đình bà T5 đã chuyển nhượng cho người khác, diện tích còn lại là 147,6m^2 và năm 2019 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên. Cùng năm 2019 bà T5 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 147,6m^2 cho bà Lỗ Thị Tố U. Bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15605 ngày 01/4/2019. Sau đó bà U chuyển nhượng lại cho người khác bà T5 không rõ khi xảy ra tranh chấp mới biết chủ sử dụng đất hiện nay là ông Lê Ngọc S.

Khi bà T5 chuyển nhượng đất cho bà U, bà T5 có nói rõ trên đất có một phần nhà của ông Nguyễn Thế C mà trước đây vợ chồng bà T5 đã bán cho ông C vào năm 2014. Diện tích đất bà T5 bán cho ông C là 41m^2. Bà T5 đã nói rõ diện tích đất này quá nhỏ không thể tách thửa để cho ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng ông C vẫn đồng ý mua. Trên đất có căn nhà cấp bốn chiều dài 7m, ngang 5,5m, tường gạch, mái tôn, tổng diện tích khoảng 35m^2, giá là 150.000.000 đồng. Vợ chồng bà T5 đã nhận đủ tiền từ ông C và đã giao nhà đất cho ông C quản lý, sử dụng. Do một phần căn nhà ông C đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2019 nên khi chuyển nhượng đất cho bà U, bà T5 có nói bà U trừ ra để ông C sử dụng. Tuy nhiên chỉ nói miệng mà không làm giấy tờ với nhau. Sau đó bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 147,6m^2 và bà U chuyển nhượng lại cho người khác diện tích đến nay cũng không thay đổi.

Nay Ngân hàng TMCP Q và Công ty TNHH S1 tranh chấp hợp đồng tín dụng và liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất nêu trên. Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa họ, bà T5 không có ý kiến. Đối với tài sản thế chấp có liên quan đến phần tài sản của ông C bà T5 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông C vì phần này bà T5 đã bán cho ông C từ năm 2014. Bà T5 xác định không yêu cầu độc lập trong vụ án. Do bà T5 xin được vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thanh T4: Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị Kim T5.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ tính đến ngày 26/11/2025 gồm: Nợ gốc 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 175.310.220 đồng, nợ quá hạn 2.218.435.711 đồng. Tổng cộng là 6.393.745.931 đồng.

Kể từ ngày 27/11/2025, bị đơn còn phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho nguyên đơn.

Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì đề nghị chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế là quyền sử dụng đất diện tích 147,6m^2 thuộc thửa đất số: 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T (nay là B, phường A, 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 vào sổ cấp GCN: CS 15605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019, cập nhật biến động ngày 02/3/2022 chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S để thu hồi nợ cho nguyên đơn và thanh toán giá trị tài sản cho ông Nguyễn Thế C tại thời điểm phát mãi tài sản thi hành án. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngân hàng.

Đối với các khoản phí tổng cộng là 11.000.000 đồng không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn Công ty TNHH S1 yêu cầu thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở tại: Thửa đất số 1569, tờ bản đồ số D4 (DC-15), khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là 1569, tờ bản đồ số D4 (DC-15), khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp hợp đồng tín dụng và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 16 -Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc S, bà Vũ Thị N, bà Nguyễn Thị Kim T5, bà Nguyễn Thị Phương T2, bà Nguyễn Thị Phương N1, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Thanh T4, ông Nguyễn Thanh T3 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đại diện hợp pháp nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất về việc hai bên có ký kết Hợp đồng tín dụng số 863948822 ngày 13/6/2022. Nguyên đơn đã cho bị đơn vay số tiền 4.000.000.000 đồng, mục đích là bổ sung vốn kinh doanh sản xuất thương mại đồ gỗ mỹ nghệ. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Tính đến ngày 26/11/2025 bị đơn còn nợ nguyên đơn gồm: Nợ gốc 4.000.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn 175.310.220 đồng, nợ quá hạn 2.218.435.711 đồng. Tổng cộng là 6.393.745.931 đồng. Đồng thời đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng nêu trên kể từ ngày 27/11/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Lời thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu thanh toán chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp gồm dịch vụ thẩm định thửa đất 3.800.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00001152 ngày 29/11/2023; phí thu giữ tài sản 4.500.000 đồng, theo hóa đơn 00000135

ngày 27/11/2023 và P làm bảng hiệu quảng cáo Alu 2.700.000 đồng theo hóa đơn giá trị gia tăng số 00000194 ngày 25/3/2024, tổng cộng là 11.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định thửa đất nêu trên vẫn đang do Ngân hàng TMCP Q quản lý. Do đó, chi phí phát sinh do thi công bảng quảng cáo A1 và chi phí dịch vụ thẩm định giá là các chi phí do nguyên đơn tự chi trả nhằm phục vụ nhu cầu quản lý tài sản của Ngân hàng, các chi phí trên nằm ngoài thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bị đơn, ông Lê Ngọc S, bà Vũ Thị N và Ngân hàng TMCP Q nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T (nay là B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 651, 243; hướng tây giáp thửa 151; hướng nam giáp thửa 160, 142; hướng bắc giáp đường đất. Trên đất có một phần căn nhà của ông Nguyễn Thế C, bà Nguyễn Thị Ngọc T1 có kết cấu: Nhà 02 tầng, khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tole có trần xây dựng khoảng năm 2012.

[4] Nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ thì đề nghị Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp đối với diện tích đất 147,6m^2 thuộc thửa số: 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường B, thành phố T (nay là B, phường A, 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 vào sổ cấp GCN: CS 15605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019, cập nhật biến động ngày 02/3/2022 chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S để thu hồi nợ cho nguyên đơn, đại diện bị đơn thống nhất nhưng trên đất thế chấp có tài sản của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế C.

Xét, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Q với ông Lê Ngọc S, bà Vũ Thị N được lập thành văn bản, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật; bên thế chấp là người sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm giao kết, đủ điều kiện tham gia giao dịch theo Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực và ràng buộc các bên.

Tuy nhiên, trên diện tích đất của ông S, bà N thế chấp cho ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số công chứng: 012551, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương công chứng ngày 22/6/2022 có một phần tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Thế C theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 20,7m^2. Theo Án lệ số 11/2017/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đã xác định trường hợp trên đất thế chấp có tài sản của người thứ ba thì người nhận thế chấp vẫn có quyền xử lý quyền sử dụng đất; người có tài sản gắn liền với đất được bảo lưu quyền đối với tài sản của mình nhưng không có quyền cản trở việc xử lý tài sản thế chấp. Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu công trình nếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, do bên thế chấp không cung cấp đầy đủ thông tin cho ngân hàng về sự tồn tại của phần công trình xây dựng thuộc sở hữu của ông Nguyễn Thế C nên đã làm giảm khả năng xử lý tài sản thế chấp khi phát sinh nghĩa vụ. Đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ trung thực phải cung cấp thông tin khi giao kết hợp đồng thế chấp nên bên thế chấp là ông Lê Ngọc S và bà Vũ Thị N phải hoàn toàn chịu hậu quả pháp lý phát sinh, đồng nghĩa với việc loại trừ trách nhiệm của bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q. Do đó, bên thế chấp là ông Lê Ngọc S và bà Vũ Thị N phải có trách nhiệm bồi thường

cho ông Nguyễn Thế C phần giá trị công trình xây dựng trên đất tại thời điểm phát mãi tài sản. Đối với diện tích đất ông Nguyễn Thế C đã nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim T5, ông C có quyền khởi kiện tranh chấp trong vụ án khác khi có yêu cầu.

[5] Trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho ngânhàng.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản, định giá tài sản số tiền 4.004.842 đồng, nguyên đơn đã nộp nên cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 30; Điều 35; Điều 39; Điều 92, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2025.

- Điều 317, 318, 320, 323, 325, 357, 463, 466 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 4 của Luật Thương mại.

- Điều 90, Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 được sửa đổi, bổ sung năm 2017.

- Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn Công ty TNHH S1.

- Buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q đến ngày 26/11/2025, số tiền nợ gốc là 4.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 175.310.220 đồng, nợ lãi quá hạn 2.218.435.711 đồng. Tổng cộng là 6.393.745.931 đồng.

- Công ty TNHH S1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Q tiền lãi của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 863948822 ngày 13/6/2022 kể từ ngày 27/11/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

- Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ trên thì Ngân hàng TMCP Q có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản thế chấp là toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 147,6m^2 thuộc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 234, địa chỉ: Khu phố B, phường

B, thành phố T (nay là B, phường A, 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 vào sổ cấp GCN: CS15605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 01/4/2019, cập nhật biến động ngày 02/3/2022 chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc S để thu hồi nợ cho nguyên đơn.

- Trường hợp phải phát mãi tài sản thế chấp thì bên thế chấp là ông Lê Ngọc S và bà Vũ Thị N có trách nhiệm thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất là một phần căn nhà 02 tầng diện tích 20,7m^2, khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tole có trần cho ông Nguyễn Thế C để đảm bảo cho việc thi hành án.

Dành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ sở hữu công trình nếu ông Nguyễn Thế C có nhu cầu nhận chuyển nhượng.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng TMCP Q.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại cổ phần Q về việc buộc Công ty TNHH S1 phải thanh toán chi phí liên quan đến việc xử lý tài sản thế chấp với số tiền là 11.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, định giá, số tiền 4.004.842 đồng, bị đơn phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có trách nhiệm phải trả lại số tiền này cho Ngân hàng TMCP Q.

4. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu 114.393.746 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Ngân hàng TMCP Q phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.737.589 đồng theo biên lai thu tiền số 0000714 ngày 23 tháng 01 năm 2025 Chi cụchành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 -Thành phố Hồ Chí Minh). Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q số tiền tạm ứng án phí còn lại là 54.737.589 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án này 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16- Tp Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16-Tp Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Hoàng Thị Khánh Linh