

Bản án số: 120/2025/KDTM-ST
Ngày: 23-9-2025
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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Hoàng Việt;
- Ông Vũ Ngọc Tiến.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Ngọc Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2025/TLST-KDTM ngày 03 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 364/2025/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 361/2025/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP C

Địa chỉ trụ sở: 108 Trần Hưng Đạo, phường C, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân Q (có mặt)

Cùng địa chỉ: 111 – 121 Ngô Gia Tự, phường V, Thành phố H.

(Theo Văn bản ủy quyền lại số 489/UQ-CN10-P.TH ngày 19/03/2025 của Ngân hàng TMCP C – CN 10)

- *Bị đơn:* Công ty TNHH TM Xây lắp điện T C T (vắng mặt)

Địa chỉ: 193/42/44, Đường số 6, phường B, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1977

Địa chỉ: 193/42/44 Đường số 6, phường B, Thành phố H

(Giấy uỷ quyền số 01/2025/UQ-TTC ngày 15/7/2025 của Công ty TNHH TM Xây lắp điện T C T)

- Người có quyền, lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1977, số CCCD: 082077000236, ngày cấp: 29/12/2022, Nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. (vắng mặt).

Địa chỉ: 193/42/44 Đường số 6, phường B, Thành phố H

2. Công ty TNHH Điện cơ C Đ D(vắng mặt).

Địa chỉ: 2524 Trần Văn Giàu, ấp 3, xã T, Thành phố H

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 193/42/44 Đường số 6, phường B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/3/2025 và bản tự khai ngày 23/9/2025 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C trình bày:

Ngân hàng TMCP C và Công ty TNHH Thương mại Xây lắp điện T T C có ký kết, thực hiện Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 với hạn mức cho vay là 20.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 26/4/2025, thời hạn cho vay 06 tháng/giấy nhận nợ.

Thực hiện hợp đồng cho vay trên, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty theo các Giấy nhận nợ (từ ngày 31/10/2024 đến ngày 24/12/2024). Dư nợ còn lại theo 07 giấy nhận nợ.

Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của bên thứ ba, chủ sở hữu là ông Trần Ngọc D theo các Hợp đồng, bao gồm:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/08/2021 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 5061 Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Ấp Bắc, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 18/08/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/08/2021 số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940-SĐBS01 ngày 25/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 712 Quyền số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lâm Văn Phước; Văn bản sửa đổi bổ sung số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940-SĐBS02 ngày 12/01/2023

giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 75 Quyền số: 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lưu Lâm Phú Hậu và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 87/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/04/2024 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 3600, Quyền số: 01/2024/TP/CC SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lưu Lâm Phú Hậu, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 26/04/2024, bao gồm:

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 65, Tờ bản đồ: 14, ấp Mới, xã L, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 474383, số vào sổ cấp GCN: CH02017 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/09/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3100, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572114, số vào sổ cấp GCN: CH00944 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 138, Tờ bản đồ số: 01, tại Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572113, số vào sổ cấp GCN: CH00943 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3750, Tờ bản đồ số 01, tại Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926646, số vào sổ cấp GCN: CS00860 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3751, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926146, số vào sổ cấp GCN: CS00856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3749, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CQ 926148, số vào sổ cấp GCN: CS00855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 50BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/04/2023 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 006389 Quyền số: 04/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng M, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H ngày 28/04/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 50.BL/2023/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 17/05/2024 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố Hồ Chí Minh và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 009206 Quyền số: 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/05/2024 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, Thành phố H ngày 20/05/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 50.BL/2023/HĐBĐ- SĐBS02/NHCT940 ngày 10/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP C - CN 10, Thành phố H và chủ sở hữu tài sản, số công chứng: 025573 Quyền số: 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/12/2024 tại Văn phòng Công chứng M, bao gồm:

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa 205, tờ bản đồ số 7-BĐC-X.PVH/H.BC, địa chỉ 3B2A, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 14747/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/12/1999.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 515, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3A1/1 Trần Văn Giàu (Tỉnh Lộ 10 cũ), ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH04116 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/03/2015.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và, tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3B1, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH004342 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/10/2015.

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc); khoản vay nêu trên của Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 10/01/2025. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu bên vay, bên bảo đảm thực thi các nghĩa vụ của mình, các bên có cam kết nhưng vẫn không thực hiện được.

Ngân hàng khởi kiện Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C với đề nghị Tòa án thụ lý, giải quyết tuyên buộc:

Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C phải thanh toán ngay cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn và các chi phí khác phát sinh (nếu có) theo các hợp đồng tín dụng nêu trên, theo đó: Tạm tính đến ngày 23/9/2025 là 18.990.894.818 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 17.551.602.813 đồng; Nợ lãi: 1.439.292.005 đồng.

Các khoản lãi, phí, chi phí phát sinh sau ngày 23/9/2025 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ của Công ty TNHH TM xây lắp điện T C T, theo lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng.

Ngay khi Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền theo yêu cầu nêu trên, Ngân hàng có quyền tự mình hoặc yêu cầu tổ chức, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án theo yêu cầu, áp dụng các biện pháp bảo đảm thi hành án, cưỡng chế thi hành án, xử lý, phát mãi toàn bộ các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, bao gồm:

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 65, Tờ bản đồ: 14, ấp Mới, xã L, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 474383, số vào sổ cấp GCN: CH02017 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/09/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3100, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572114, số vào sổ cấp GCN: CH00944 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 138, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572113, số vào sổ cấp GCN: CH00943 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3750, Tờ bản đồ số 01, tại ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926646, số vào sổ cấp GCN: CS00860 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3751, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926146, số vào sổ cấp GCN: CS00856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3749 ,Tờ bản đồ số: 01, tại ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926148, số vào sổ cấp GCN: CS00855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa 205, tờ bản đồ số 7-BĐC-X.PVH/H.BC, địa chỉ 3B2A, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 14747/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/12/1999.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 515, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3A1/1 Trần Văn Giàu (Tĩnh Lộ 10 cũ), ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH04116 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/03/2015.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3B1, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH004342 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/10/2015.

Ông Trần Ngọc D là đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH TM xây lắp điện T T C , đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Điện cơ C Đ D và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận ông có thể chấp các tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C tại Ngân hàng TMCP C. Ông xác nhận lời trình bày của nguyên đơn là đúng sự thật và đồng ý trả nợ. Tuy nhiên, vì điều kiện kinh tế khó khăn nên ông Trần Ngọc D xin trả dần số tiền còn nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn Công ty TNHH TM xây lắp điện T C T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Ngọc D và Công ty TNHH Điện cơ C Đ D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ

nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, 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.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp được ký kết đúng theo quy định pháp luật nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 cũng như việc các bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 10 khoản 10.5 Hợp đồng cho vay hạn mức và do Ngân hàng TMCP C có Đơn xin lựa chọn tòa án giải quyết, chọn Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giải quyết, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0100111948, đăng ký lần đầu ngày 03/7/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 08/01/2024 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp có cơ sở xác định ông Trần Bình Minh là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng. Xét Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số chi nhánh 0100111948-059 đăng ký lần đầu ngày 19/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 24/6/2020 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp có cơ sở xác định ông Trương Minh T là người đứng đầu của chi nhánh. Xét Ngân hàng TMCP C có Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 và Văn bản ủy quyền lại số

1505/UQ-CN10.P-TH ngày 08/8/2025 của Ngân hàng TMCP C – CN 10 là hợp lệ nên Ông Đỗ Xuân Q có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.2] Xét giấy uỷ quyền số 01/2025/UQ-TTC ngày 15/7/2025 của Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C là hợp lệ nên ông Trần Ngọc D đủ tư cách đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Toà án.

[3.3] Xét Ông Trần Ngọc D là đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH TM xây lắp điện T T C , đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Điện cơ C Đ D và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhưng chỉ có mặt tham gia buổi hoà giải mà vắng mặt không có lý do tại phiên toà lần 1. Toà án đã triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do vậy Toà căn cứ vào chứng cứ và lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng: Căn cứ Điều 51 Luật Tổ chức tín dụng quy định “Việc cho vay phải được lập thành hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, hình thức vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận”. Xét Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 đảm bảo đúng quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc các bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc theo các hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[5.1] Như phân tích tại phần [4] do hợp đồng cho vay hạn mức phát sinh hiệu lực pháp luật và căn cứ vào các giấy nhận nợ chữ ký và chữ viết của bên vay là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C có cơ sở xác định bên vay đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng.

[5.2] Căn cứ vào các bản tự khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; biên bản làm việc ngày 20/01/2025; Các thông báo thanh toán nợ quá hạn của Ngân hàng, tại phiên tòa xác nhận bị đơn vẫn chưa hoàn trả nợ gốc hợp đồng vay theo hạn mức. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[6.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”. Căn cứ Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng tiền đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên Ngân hàng là tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng là không trái pháp luật.

[6.2] Căn cứ vào khoản 1.5 Điều 1 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 quy định về thời hạn cho vay thì thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 06 tháng và được ghi trên giấy nhận nợ.

[6.3] Căn cứ vào khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024; thông báo điều khoản, điều kiện cơ bản trước khi ký kết hợp đồng cho vay về việc điều chỉnh lãi suất các hợp đồng tín dụng của bị đơn tại Ngân hàng có cơ sở xác định Ngân hàng đã thực hiện thông báo điều chỉnh lãi theo đúng quy định. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn của hợp đồng nêu trên.

[6.4] Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024, nội dung thỏa thuận của hai bên về lãi suất quá hạn được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn là phù hợp nên được chấp nhận. Như phân tích tại phần [5] bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có cơ sở xem xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng. Cụ thể: Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C thanh toán toàn bộ số tiền nợ đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 tạm tính đến ngày xét xử là 18.990.894.818 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 17.551.602.813 đồng; Nợ lãi: 1.439.292.005 đồng.

[7] Đối với yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ Điều 4 Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 và đăng ký giao dịch đảm bảo. Căn cứ các hợp đồng bao gồm: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/08/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/08/2021 số

235/2021/HĐBĐ/NHCT940-SĐBS01 ngày 25/01/2022, Văn bản sửa đổi bổ sung số 235/2021/HĐBĐ/NHCT940-SĐBS02 ngày 12/01/2023 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 87/2024/HĐBĐ/NHCT940 ngày 25/04/2024; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 50BL/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/04/2023, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 50.BL/2023/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 17/05/2024 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 50.BL/2023/HĐBĐ-SĐBS02/NHCT940 ngày 10/12/2024 do ông Trần Ngọc D làm chủ sở hữu và được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định.

Như vậy, đến hạn thực hiện nghĩa vụ mà các bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thì Ngân hàng được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận. Do đó, trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn chịu theo quy định pháp luật.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 488 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

[1] Buộc Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP C số tiền nợ theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 tạm tính đến ngày 23/9/2025 tổng số tiền là 18.990.894.818 đồng, trong đó: Nợ gốc quá hạn: 17.551.602.813 đồng; Nợ lãi: 1.439.292.005 đồng.

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 24/9/2025 cho đến khi Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024.

[2] Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[3] Trong trường hợp Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ bao gồm:

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 65, Tờ bản đồ: 14, ấp Mới, xã L, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 474383, số vào sổ cấp GCN: CH02017 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/09/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3100, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572114, số vào sổ cấp GCN: CH00944 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 138, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572113, số vào sổ cấp GCN: CH00943 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3750, Tờ bản đồ số 01, tại Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926646, số vào sổ cấp GCN: CS00860 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3751, Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy

chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926146, số vào sổ cấp GCN: CS00856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất 3749 ,Tờ bản đồ số: 01, Ấp Đông B, xã Đ, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926148, số vào sổ cấp GCN: CS00855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa 205, tờ bản đồ số 7-BĐC-X.PVH/H.BC, địa chỉ 3B2A, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 14747/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/12/1999.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 515, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3A1/1 Trần Văn Giàu (Tỉnh Lộ 10 cũ), ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH04116 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/03/2015.

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và, tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 516, tờ bản đồ số 115, địa chỉ 3B1, ấp 3, xã P, huyện B, Thành phố H 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: CH004342 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/10/2015.

[4] Trường hợp Công ty TNHH TM Xây lắp điện T C Thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 43/2024-HĐCVHM/NHCT940-TANTOANCAU ngày 26/4/2024 thì Ngân hàng TMCP C có trách nhiệm hoàn trả lại các bản chính cho ông Trần Ngọc D, bao gồm:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 474383, số vào sổ cấp GCN: CH02017 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/09/2019.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572114, số vào sổ cấp GCN: CH00944 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 572113, số vào sổ cấp GCN: CH00943 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/08/2013.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926646, số vào sổ cấp GCN: CS00860 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926146, số vào sổ cấp GCN: CS00856 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 926148, số vào sổ cấp GCN: CS00855 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/02/2019.

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 14747/99 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/12/1999.

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: CH04116 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 31/03/2015.

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: CH004342 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/10/2015.

[5] Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C hoàn trả cho Ngân hàng TMCP C số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

[6] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[6.1] Công ty TNHH TM Xây lắp điện T T C chịu 126.990.895 (một trăm hai mươi sáu triệu chín trăm chín mươi nghìn tám trăm chín mươi lăm) đồng.

[6.2] Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền án phí đã nộp 62.944.266 (sáu mươi hai triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi sáu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0075444 ngày 31/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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 TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhân

