TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: **17**/2025/KDTM-ST
Ngày: 12-8-2025
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 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tôn Trung Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nghiêm Thị Xuân Huê

2. Ông Bùi Quang Vinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Sơn Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 130/2024/TLST-KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2025/QĐST-KDTM ngày 20/6/2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐST-KDTM ngày 15/7/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ngân hàng TMCP B, địa chỉ: M T, phường L, quận H (nay là phường H), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Chí S, ông Trần Vạn T, cùng địa chỉ liên lạc: Số N (sau), N N, phường N, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2024). (Có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D, địa chỉ: Số M Đường số N Khu dân cư K, phường T, Quận B (nay là Phường T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh N, sinh năm 1988, địa chỉ: Số B đường S, phường A, Thành phố T (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật. (Có mặt)

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

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1957, hộ khẩu thường trú: Số S đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ cư trú: Số M Đường số N

Khu dân cư K, phường T, Quận B (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA, địa chỉ: Số T đường số M, khu dân cư T, xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh - Trung tâm dịch vụ BA: Số B đường số M, khu dân cư T, xã B, huyện B, (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA: Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1994, địa chỉ: Số B đường số M, khu dân cư T, xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trình bày của người đại diện Ngân hàng TMCP B:

Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D (Gọi tắt là Công ty D) vay vốn tại Ngân hàng TMCP B - Chi nhánh N (gọi tắt là Ngân hàng) theo Hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2023/14923530/HĐTD ngày 22/03/2023, theo đó Ngân hàng đã giải ngân và Công ty D đã nhận nợ theo 04 giấy đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng cụ thể với tổng số tiền giải ngân là 9.607.671.383 đồng, cụ thể:

- Số tiền vay (nguyên tệ): 321.950,18 USD + 1.500.000.000 VND

- Số tiền vay (đã quy đổi VND): 9.607.671.383 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, sáu trăm lẻ bảy triệu, sáu trăm bảy mươi mốt ngàn, ba trăm tám mươi ba đồng);

(Dư nợ gốc được quy đổi theo tỷ giá bán USD/VND ngày 25/08/2024 tại Ngân hàng TMCP B là 25.183)

- Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;

- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và phát hành L/C;

Tính đến hết ngày 25/08/2024, Công ty D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là: 10.047.324.410 đồng (Mười tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi bốn ngàn, bốn trăm mười đồng), trong đó:

- Dư nợ gốc: 9.607.671.383 đồng;

- Dư nợ lãi: 439.653.027 đồng, trong đó:

+ Dư nợ lãi trong hạn là: 324.448.827 đồng được tính toán trên cơ sở Dự nợ gốc trong hạn và lãi suất cho vay trong hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

+ Dư lãi phạt cho gốc quá hạn là: 84.300.613 đồng được tính toán trên cơ sở Dư nợ gốc bị quá hạn và lãi suất cho vay trong hạn theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

+ Dư lãi chậm trả lãi: 30.903.587 đồng; được tính toán trên cơ sở Dư lãi chậm trả và lãi suất 10%/năm theo quy định tại Hợp đồng tín dụng.

Dư nợ gốc và lãi được quy đổi theo tỷ giá bán USD/VND ngày 25/08/2024 tại Ngân hàng TMCP B là 25.183.

Toàn bộ dư nợ gốc và lãi vay của Công ty D theo Hợp đồng tín dụng nêu trên được bảo đảm bằng các tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/66078/HĐBĐ ngày 19/05/2022: Tài sản bảo đảm là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B (nay xã B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BH909465, số vào sổ cấp GCN CH01665 do UBND huyện B cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chủ sở hữu ngày 03/03/2020. Tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng/sở hữu của bà Trần Thị H. Căn cứ tại Hợp đồng thế chấp bất động sản để đảm bảo nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/66078/HĐBĐ ngày 19/05/2022, công chứng tại Văn Phòng Công chứng N (số công chứng: 003938) và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 20/05/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Huyện B (cũ).

Trong quá trình sử dụng vốn vay, Công ty D đã vi phạm nghĩa vụ hoàn trả nợ gốc và thanh toán tiền lãi, phí khác cho Ngân hàng, khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn. Tính đến hết ngày 25/08/2024, Công ty D còn nợ Ngân hàng số tiền: 10.047.324.410 đồng (gồm dư nợ gốc 9.607.671.383 đồng + dư nợ lãi, lãi phạt 439.653.027 đồng).

Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp như sau:

1) Buộc bên vay là Công ty D có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng số tiền tính đến hết ngày 25/08/2024 là:

- Dư nợ gốc: 9.607.671.383 đồng

- Dư nợ lãi: 439.653.027 đồng

Tổng cộng: 10.047.324.410 đồng

Trả một lần dứt điểm toàn bộ số tiền nêu trên và thanh toán tiền lãi phát sinh kể từ ngày 26/08/2024 theo mức lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng cho đến ngày khoản vay được thanh toán toàn bộ

2) Trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền tiến hành kê biên, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Tài sản bảo đảm là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BH909465, số vào số cấp GCN CH01665 do UBND Huyện B cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chủ sở hữu ngày 03/03/2020.

3) Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty D đối với Ngân hàng. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả hết nợ cho Ngân hàng thì bên vay vốn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán khoản vay.

Bị đơn Công ty D có người đại diện ông Trần Minh N trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ngân hàng khoảng 9.000.000.000 đồng, ông cam đoan sẽ hoàn trả cho ngân hàng trước ngày 31/01/2025.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà sẽ thường xuyên phối hợp với Công ty D, đôn đốc công ty sớm trả nợ khoản vay của ngân hàng để Công ty trả lại tài sản cho bà. Bà H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà vì lý do sức khỏe, bệnh tật, già yếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn Ngân hàng có người đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty D trả số tiền trả số tiền 11.209.324.154 đồng tính đến ngày xét xử 12/8/2025, bao gồm nợ gốc 9.999.484.752 đồng, tiền lãi 1.209.839.402 đồng, gồm tiền lãi gồm lãi trong hạn 826.060.292 đồng, lãi quá hạn 332.052.534 đồng và lãi phạt chậm trả tính 10%/năm trên tiền lãi chậm trả 51.726.576 đồng. Trường hợp Công ty D không trả được nợ, yêu cầu Tòa án phát mãi tài sản bảo đảm là thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị H theo hợp đồng thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không đủ trả thì Công ty D tiếp tục trả nợ.

- Bị đơn Công ty D có người đại diện ông Trần Minh N xác nhận số tiền nợ gốc và lãi đúng như nguyên đơn trình bày. Bị đơn sẽ tìm cách trả nợ sớm cho ngân hàng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng về việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng về việc buộc bị đơn Công ty D trả nợ tính đến hết ngày 11/8/2025 tổng cộng 11.209.324.154 đồng bao gồm nợ gốc 9.999.484.752 đồng, tiền lãi 1.209.839.402 đồng, lãi phạt chậm trả tính 10%/năm trên tiền lãi chậm trả 51.726.576 đồng trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng được quyền bán đấu giá tài sản thế chấp thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Trần Thị H để thu hồi nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tố tụng*:

Tranh chấp giữa nguyên đơn Ngân hàng và bị đơn Công ty D là tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng (sau đây gọi là hợp đồng tín dụng); tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng và nguyên đơn yêu cầu

Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện tại Quận 1 giải quyết tại nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 3, Điều 4, Điều 5 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn và kế thừa quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phiên tòa lần thứ hai nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về nội dung vụ án*

Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp hợp đồng tín dụng, thể hiện bằng Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14923530/HĐTD ngày 22/3/2023 giữa Ngân hàng và Công ty D có nội dung Ngân hàng cấp cho Công ty D hạn mức tín dụng là 20.000.000.000 đồng, với mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở LC.

Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, các bên gồm Bên thế chấp: bà Trần Thị H, Người có nghĩa vụ: Công ty D và Bên nhận thế chấp: Ngân hàng ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/66078/HĐBĐ ngày 19/5/2022 với nội dung: Bên thế chấp dùng tài sản là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BH909465, số vào sổ cấp GCN CH01665 do UBND huyện B cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chủ sở hữu ngày 03/03/2020 cấp cho bà Trần Thị H. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ của Công ty D đối với ngân hàng. Việc thế chấp đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B ngày 20/5/2022.

Xét Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14923530/HĐTD ngày 22/3/2023, các Hợp đồng cụ thể giữa Ngân hàng với Công ty D, Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/66078/HĐBĐ ngày 19/5/2022 giữa Ngân hàng và bà Trần Thị H có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 296, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 3, Điều 74, Điều 76 Luật thương mại năm 2005; Điều 91, điểm a khoản 3, điểm a khoản 6 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017, phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư 24/2015/TT-NHNN ngày 08/12/2015, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Thông tư 42/2018/TT-NHNN ngày 28/12/2019 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định cho vay bằng ngoại tệ của tổ chức

tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng vay là người cư trú, nên các giao kết nêu trên có hiệu lực pháp luật.

[3] Thực hiện hợp đồng tín dụng hạn mức, hai bên có ký các hợp đồng cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01-01/2023/14923530/HĐTD ngày 23/3/2023 với nội dung Công ty D vay số tiền 70.000 USD, thanh toán 1.638.700.000 đồng (tỉ giá 23.410), lãi suất 4,9%/năm, thời gian vay 5 tháng, mục đích thanh toán vay USD bán lại cho ngân hàng để thanh toán tiền thu mua củ mì xuất khẩu, giải ngân ngày 23/3/2023. Công ty D đã trả 49,82 USD, còn nợ 69.950,18 USD.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02-01/2023/14923530/HĐTD ngày 29/3/2023 với nội dung Công ty D vay số tiền 137.000 USD, thanh toán 3.203.060.000 đồng (tỉ giá 23.380), lãi suất 4,6%/năm, thời gian vay 5 tháng, mục đích thanh toán vay USD bán lại cho ngân hàng để thanh toán tiền thu mua củ mì xuất khẩu, giải ngân ngày 29/3/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03-01/2023/14923530/HĐTD ngày 31/3/2023 với nội dung Công ty D vay số tiền 115.000 USD, thanh toán 2.678.350.000 đồng (tỉ giá 23.290), lãi suất 4,6%/năm thời gian vay 5 tháng, mục đích thanh toán vay USD bán lại cho ngân hàng để thanh toán tiền thu mua củ mì xuất khẩu, giải ngân ngày 31/3/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05-01/2023/14923530/HĐTD ngày 31/10/2023 với nội dung Công ty D vay số tiền 1.500.000.000 đồng, lãi suất 7,5%/năm thời gian vay 5 tháng, mục đích thanh tiền hàng, giải ngân ngày 31/10/2023.

Sau khi giải ngân lần lượt vào các ngày 23/3/2023, 29/3/2023, 31/3/2023 và 31/10/2023, Công ty D không trả được nợ. Ngân hàng đã nhiều lần tổ chức các buổi họp để thảo luận, bàn bạc về phương án thanh toán nợ và xác nhận các khoản nợ gốc và lãi.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc Công ty D trả số tiền 11.209.324.154 đồng tính đến ngày xét xử 12/8/2025, bao gồm nợ gốc 9.999.484.752 đồng, tiền lãi 1.209.839.402 đồng, gồm tiền lãi gồm lãi trong hạn 826.060.292 đồng, quá hạn 332.052.534 đồng và lãi phạt chậm trả tính 10%/năm trên tiền lãi chậm trả 51.726.576 đồng,

Hội đồng xét xử xét thấy, 04 Hợp đồng tín dụng cụ thể với ngày giải ngân lần lượt là 23/3/2023, 29/3/2023, và 31/3/2023, 31/102023, ghi nhận thời hạn vay 5 tháng với lãi suất cố định, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi phạt chậm trả tính 10%/năm trên tiền lãi chậm trả. Đến nay đã quá hạn mà bị đơn chưa trả nợ gốc và nợ lãi, vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số nợ gốc và lãi trong hạn, lãi quá hạn và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lãi còn thiếu là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, số tiền nợ mà bị đơn Công ty D phải trả cho nguyên đơn gồm:

- Về nợ gốc: 04 Hợp đồng tín dụng: 321.950 USD và 1.500.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 5 Thông tư 42/2018/TT-NHNN, khách hàng vay bằng loại ngoại tệ nào phải trả nợ gốc và lãi vốn vay bằng loại ngoại tệ đó. Tuy nhiên do Công ty D hiện không có nguồn thu bằng ngoại tệ hoặc khả năng mua ngoại tệ tại tổ chức tín dụng, nên cần buộc trả nợ bằng tiền đồng Việt Nam để đảm bảo cho việc thi hành án. Cụ thể, căn cứ vào tỷ giá bán VND/USD ngày 11/08/2025 tại Ngân hàng TMCP B là 26400 nên số tiền nợ gốc là 321.950,18 USD x 26.400 VND/USD = 8.499.484.752 đồng

Tổng cộng nợ gốc: 8.499.484.752 đồng + 1.500.000.000 đồng = 9.999.484.752 đồng

- Tiền lãi:

Tiền lãi trong hạn của số tiền 69.950,18 USD, lãi suất 4,9%/năm, số tiền 137.000 USD, lãi suất 4,6%/năm, số tiền 115.000 USD, lãi suất 4,6%/năm và 1.500.000.000 đồng, lãi suất 7,5%/năm, tính đến hết thời hạn bao gồm cả gia hạn kể từ ngày giải ngân, trừ các khoản lãi đã trả, đến nay bị đơn còn nợ 24.401,63 USD và 181.857.322 đồng, tương đương 826.060.292 đồng.

Tiền lãi quá hạn tính đến ngày 12/8/2025: 9.653,16 USD và 77.209.110 đồng, tương đương 332.052.534 đồng.

Lãi phạt chậm trả tính 10%/năm trên tiền lãi chậm trả của số tiền lãi tổng cộng 1.952,67 USD, tương đương 51.726.576 đồng.

[6] Đối với yêu xử lý tài sản bảo đảm của Bên thế chấp bà Trần Thị H tại hợp đồng thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng TMCP B.

Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2022/66078/HĐBĐ ngày 19/5/2022 với nội dung: Bên thế chấp dùng toàn bộ tài sản là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BH909465, số vào sổ cấp GCN CH01665 do UBND huyện B cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chủ sở hữu ngày 03/03/2020 cho bà Trần Thị H. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ của Công ty D đối với ngân hàng.

Tại Hợp đồng thế chấp bất động sản, ghi nhận tài sản trên thực tế có căn nhà tạm, lợp mái tole đang được cho thuê. Bà Trần Thị H có Giấy cam kết ngày 03/3/2023 với nội dung bà đề nghị Ngân hàng chấp thuận cho bà được sử dụng thửa đất đang làm tài sản đảm bảo tiếp tục cho thuê theo hợp đồng cho thuê. Bà cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản theo hợp đồng thế chấp.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp xác định trên thửa đất thế chấp có nhà xưởng của Trung tâm dịch vụ BA, thuộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA. Tòa án đã triệu tập Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA tham gia tố tụng nhưng Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA không có mặt.

Tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng thế chấp, các vật phụ, trang thiết bị, tài sản đầu tư, lắp thêm … gắn liền với tài sản thế chấp đều thuộc về tài sản thế chấp và ngân hàng được quyền xử lý.

Như vậy, căn cứ Điều 299, Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015 về các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, căn cứ nội dung Hợp đồng tín dụng hạn mức và Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác nêu trên thì trong trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1; địa chỉ xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty D. Trường hợp tiền phát mãi không đủ trả nợ thì Công ty D có nghĩa vụ tiếp tục trả.

Đối với quan hệ dân sự cho thuê giữa bà Trần Thị H và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ BA, do không ai có yêu cầu nên Tòa án không giải quyết trong vụ án này.

[7] Như vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng về việc buộc bị đơn Công ty D trả tiền trong trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp thuộc sở hữu của bà Hòa để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu lãi theo thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn Công ty D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận 11.209.324.154 đồng là 119.207.056 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Chi phí thẩm định tại chỗ nguyên đơn Ngân hàng đã tạm ứng, thanh toán xong và tự chịu, không yêu cầu tính lại nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 296, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 3, Điều 74, Điều 76 Luật thương mại năm 2005; Điều 91, điểm a khoản 3, điểm a khoản 6 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; điểm b khoản 1 Điều 3, Điều 5 Thông tư 24/2015/TT-NHNN ngày 08/12/2015, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Thông tư 42/2018/TT-NHNN ngày 28/12/2019; Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP B:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP B nợ gốc: 9.999.484.752 (Chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi bốn ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng) đồng, tiền lãi 1.209.839.402 (Một tỷ, hai trăm lẻ chín triệu, tám trăm ba mươi chín ngàn, bốn trăm lẻ hai) đồng. Tổng cộng 11.209.324.154 (Mười một tỷ, hai trăm lẻ chín triệu, ba trăm hai mươi bốn ngàn, một trăm năm mươi bốn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/14923530/HĐTD ngày 22/3/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01-01/2023/14923530/HĐTD ngày 23/3/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 02-01/2023/14923530/HĐTD ngày 29/3/2023, Hợp đồng tín dụng cụ thể số 03-01/2023/14923530/HĐTD ngày 31/3/2023 và Hợp đồng tín dụng cụ thể số 05-01/2023/14923530/HĐTD ngày 31/10/2023.

2. Nếu Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền cho Ngân hàng TMCP B thì Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp là Thửa đất số 480, tờ bản đồ số 1, địa chỉ xã B, huyện B (nay là xã B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất số BH909465, số vào sổ cấp GCN CH01665 do UBND huyện B cấp ngày 17/11/2011, cập nhật chủ sở hữu ngày 03/03/2020 cho bà Trần Thị H.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp lớn hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch phải được trả cho bà Trần Thị H.

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Ngân hàng TMCP B có quyền yêu cầu Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Dịch vụ Xuất nhập khẩu D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là 119.209.324 (Một trăm mười chín triệu, hai trăm lẻ chín ngàn, ba trăm hai mươi bốn) đồng. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ngân hàng TMCP B số tiền tạm ứng án phí 58.989.950 (Năm mươi tám triệu, chín trăm tám mươi chín ngàn, chín trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008482 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND khu vực 1;
- Phòng THADS khu vực 1;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tôn Trung Tuấn

TAND KHU VỰC 1

GFL120825.TL.QDBA
953