TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2025/KDTM-ST
Ngày: 29- 4- 2025.
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thùy Dương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga

2. Ông Phan Hoàng Nam

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Trọng Tường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2024/TLST-KDTM ngày 27 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 164/2025/QĐXXST-KDTM ngày 06 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2025/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần S (tên viết tắt: S)

Địa chỉ: 77 T, xã Y, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thu H, sinh năm: 1973 – Chức danh: Tổng giám đốc

Bà H ủy quyền cho: Ông Nguyễn Huy T– Phó tổng Giám đốc

(Văn bản ủy quyền số 712A/2023/VBUQ-TGĐ ngày 01/12/2023)

Ông T quyền lại cho:

- Ông Trần Thái Q, sinh năm: 1993 – Vắng mặt

- Ông Lưu Thế A, sinh năm: 1977 – Vắng mặt

- Bà Hoàng Thị Thanh B, sinh năm: 1977 – Có mặt

Cùng địa chỉ liên lạc: 384 H, xã Y, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 925/UQ-S ngày 28/11/2024)

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn G – Vắng mặt

Địa chỉ: Số 10 B, xã Z, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1979 – Chức danh: Giám đốc – Vắng mặt

Chỗ ở hiện tại: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1979 – Vắng mặt

Địa chỉ: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm: 1983 – Vắng mặt

Địa chỉ: 3/4 đường X, xã B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1979 – Vắng mặt

Địa chỉ: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 16/7/2024)

3.3. Bà Lương Thị Quỳnh N, sinh năm: 1977 – Vắng mặt

Địa chỉ: 23/23B N, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T2, sinh năm: 1979 – Vắng mặt

Địa chỉ: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền lập ngày 18/9/2024)

3.4. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm: 1987 – Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: 45/76 D, xã T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh .

3.5. Ông Phan Đình C, sinh năm: 1964 - Vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Địa chỉ: 49/50 T, xã D, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi ở hiện tại: 793/55/19A đường B, xã C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh P – Vắng mặt

Địa chỉ: 49/57A đường P, quận C Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Lê Quang V, sinh năm: 1993 – Vắng mặt

3.8. Ông Hồ Hoàng Anh K, sinh năm: 1992 - Vắng mặt

3.9. Ông Bùi Văn L, sinh năm: 1986 - Vắng mặt

3.10. Ông Lê Ngọc K, sinh năm: 1982 - Vắng mặt

3.11. Ông Thiều Việt H, sinh năm: 1990 - Vắng mặt

Cùng địa chỉ: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh. .

3.12. Trẻ Bùi Tấn P, sinh ngày 21/6/2020 - Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Văn L, sinh năm: 1986 - Vắng mặt

Địa chỉ: 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), đường P, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Scó người đại diện theo ủy quyền là bà Hoàng Thị Thanh B trình bày:

Theo đề nghị vay vốn của Công ty trách nhiệm hữu hạn G (gọi tắt là Công ty G), Ngân hàng thương mại cổ phần S (gọi tắt là Ngân hàng S) chi nhánh Hoàn Kiếm đã cho Công ty G vay vốn theo Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo, cụ thể như sau:

Giá trị hạn mức vay vốn: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng);

Thời hạn duy trì hạn mức vay vốn: 12 tháng từ ngày 13/05/2021 đến ngày 13/05/2022;

Thời hạn của khoản vay: Thời hạn của mỗi khoản vay được Quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ nhưng tối đa 05 tháng;

Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thương mại gạo theo đăng ký kinh doanh của Công ty G;

Lãi suất cho vay:

- Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể theo từng Khế ước nhận nợ;

- Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Công ty G không thanh toán lãi đúng hạn, thì phải trả lãi chậm trả lãi theo mức lãi suất chậm trả quy định tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi.

- Lãi suất cho vay quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Công ty G phải trả lãi trên số dư gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong

hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: phường Tân Hưng, Quận 7, 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 CL 669418, số vào số cấp GCN: CH 12746 do Uỷ ban nhân dân Quận 7, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 20/07/2018. Đăng ký thay đổi các ngày 10/08/2018; 05/02/2021 và 28/04/2021.

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 000674 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm và ông Nguyễn Minh T3 ngày 12/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn, quận 7, TP Hồ Chí Minh và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, 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 CD 426950, số vào sổ cấp GCN: CH06618 do Uỷ ban nhân dân quận 12, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2016.

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005943 quyển số …/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm và Bên thế chấp là ông Nguyễn Minh T2 và vợ là bà Lương Thị Quỳnh N tại Văn phòng công chứng Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh ngày 17/05/2021 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Thực hiện Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo đã ký kết, Ngân hàng S Chi nhánh Hoàn Kiếm đã giải ngân cho Công ty G, đến nay còn các Khế ước nhận nợ còn dư nợ, cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số 06-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 06/01/2022, số tiền giải ngân: 6.240.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, hai trăm bốn mươi triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số 07-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 07/01/2022, số tiền giải ngân: 11.268.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ, hai trăm sáu mươi tám triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số 08-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 10/01/2022, số tiền giải ngân: 11.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ, một trăm triệu đồng);
- Khế ước nhận nợ số 09-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 11/01/2022, số tiền giải ngân: 3.307.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, ba trăm linh bảy triệu đồng);

- Khế ước nhận nợ số 10-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/01/2022, số tiền giải ngân: 6.326.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ, ba trăm hai mươi sáu triệu đồng);

- Khế ước nhận nợ số 11-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 14/01/2022, số tiền giải ngân: 35.685.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu đồng);

- Khế ước nhận nợ số 12-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 30/03/2022, số tiền giải ngân: 6.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu tỷ đồng);

- Khế ước nhận nợ số 13-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2022, số tiền giải ngân: 5.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, năm trăm triệu đồng);

- Khế ước nhận nợ số 14-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2022, số tiền giải ngân: 5.400.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm tỷ, bốn trăm triệu đồng);

Tổng số tiền Ngân hàng S chi nhánh Hoàn Kiếm đã giải ngân theo các khế ước nhận nợ cho Công ty G là 90.826.000.000 (chín mươi tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng trên, Công ty G đã thanh toán tiền lãi tính đến ngày 06/6/2022 với số tiền là 1.850.336.157 (một tỷ tám trăm năm mươi triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn một trăm năm mươi bảy) đồng thì ngưng không tiếp tục thanh toán tiền lãi nữa.

Đến ngày 31/10/2024, Công ty G có thanh toán cho Ngân hàng S chi nhánh Hoàn Kiếm số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền nợ gốc, sau đó thì không thanh toán thêm bất kỳ khoản nợ gốc, nợ lãi nào khác cho Ngân hàng.

Nhận thấy, sau khi P sinh nợ quá hạn, Ngân hàng S đã làm việc với Công ty G và yêu cầu Công ty G thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S nhưng Công ty G không thực hiện. Việc làm của Công ty G đã gây ảnh hưởng lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng S.

Công ty G đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng S. Do đó, Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu Công ty G với những nội dung sau:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải thanh toán toàn bộ số nợ gốc và lãi, tạm tính đến ngày 29/4/2025 với tổng số tiền là 130.610.076.781 (một trăm ba mươi tỷ sáu trăm mười triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi mốt) đồng; trong đó:

Nợ gốc: 90.326.000.000 đồng;

Nợ lãi trong hạn chậm trả: 1.520.922.396 đồng;

Nợ lãi quá hạn: 38.567.512.775 đồng;

Nợ lãi phạt chậm trả: 195.641.610 đồng.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải trả nợ cho Ngân hàng S số tiền lãi chậm trả được tính trên số tiền nợ gốc theo thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 và các Khế

ước nhận nợ kèm theo cho đến khi Công ty trách nhiệm hữu hạn G thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn G không trả nợ cho Ngân hàng S theo những yêu cầu nêu trên, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng S được yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, P mãi toàn bộ tài sản bảo đảm cho khoản vay để thu hồi nợ cho Ngân hàng S, cụ thể là:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: phường Tân Hưng, Quận 7, 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 CL 669418, số vào số cấp GCN: CH 12746 do Uỷ ban nhân dân Quận 7, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 20/07/2018. Đăng ký thay đổi các ngày 10/08/2018; 05/02/2021 và 28/04/2021. Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 000674 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm và ông Nguyễn Minh T3 ngày 12/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, 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 CD 426950, số vào sổ cấp GCN: CH06618 do Uỷ ban nhân dân Quận 12, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2016.

Tài sản bảo đảm được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng: 005943 quyển số …/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm và Bên thế chấp là ông Nguyễn Minh T2 và vợ là bà Lương Thị Quỳnh N tại Văn phòng công chứng Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh ngày 17/05/2021 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo.

Trường hợp số tiền thu được từ việc P mãi các tài sản bảo đảm không đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị Tòa án tuyên Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xuất nhập khẩu Bao bì Gia Bảo phải có nghĩa vụ trả hết nợ cho Ngân hàng S và Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Xuất nhập khẩu Bao bì Gia Bảo để thu hồi nợ cho Ngân hàng S.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có bà Hoàng Thị Thanh B có cung cấp bổ sung cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ sau: Bảng kê chi tiết các khoản vay; Bảng tổng hợp các khoản vay; Bảng kê tính lãi; Báo cáo kết quả thẩm định giá trị tài sản số 3220/2021/BC-TĐTS ngày 23/12/2021; Báo cáo kết quả thẩm định tài sản số 2408-BC/2021-TĐTS ngày 12/10/2021; Giấy nộp tiền kiêm phiếu thu ngày 31/10/2024; Sổ phụ tại khoản tiền gửi; Ủy nhiệm chi ngày 13/5/2022; Ủy nhiệm chi ngày 14/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày 13/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày 11/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày

07/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày 10/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày 06/01/2022; Ủy nhiệm cho ngày 14/01/2022; Ủy nhiệm chi ngày 13/5/2022.

Tại bản tự khai ngày 12/7/2024, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Minh T2 trình bày:

Đối với hồ sơ khởi kiện của Ngân hàng S chi nhánh Hoàn Kiếm thì Công ty G mong muốn Ngân hàng có chính sách cho Công ty được cơ cấu lại khoản vay để Công ty có thêm thời gian kinh doanh có lãi sẽ thanh toán tiền cho Ngân hàng và giữ lại các tài sản bảo đảm đã thế chấp.

Tại bản tự khai ngày 04/12/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày:

Bà là vợ cũ của ông Nguyễn Minh T3, hai người đã ly hôn vào đầu năm 2024. Trong thời kỳ hôn nhân với ông T thì ông T có tạo dựng được tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 603, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại địa chỉ 793/55/19A B, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL669418.

Tài sản này bà và ông T đã ra Phòng công chứng lập văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 23/04/2021 thỏa thuận tài sản trên là tài sản riêng của ông T3, không phải tài sản chung của vợ chồng. Việc ông T đem tài sản trên đi thế chấp đảm bảo cho khoản vay của Công ty G thì bà có được biết nhưng do hai người đã làm văn bản thỏa thuận tài sản riêng của ông T nên bà không có liên quan đến việc thế chấp. Hiện nay tài sản trên ai đang quản lý, sử dụng thì bà không biết vì cả hai đã ly hôn. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì về tài sản trên do đây là Tài sản riêng của ông T3. Do không liên quan nên bà xin phép vắng mặt.

Tại bản tự khai ngày 06/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Đình C trình bày:

Ông C là người đang giữ nhà cho bà Nguyễn Thị Thanh P, bà P là chủ căn nhà 793/55/19A B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông C nhận giữ dùm nhà cho bà Ptừ cuối năm 2020 cho đến nay, mỗi tháng bà P gửi cho ông C khoảng từ 01 đến 02 triệu đồng tiền ăn uống, sinh hoạt. Từ khi ông C nhận giữ nhà cho bà P đến nay thì nhà không có thay đổi hiện trạng, kết cấu, không sửa chữa gì, tất cả các phòng trong nhà đều để trống, không sử dụng. Việc tranh chấp giữa các bên như thế nào thì ông không biết, ông không liên quan và chỉ nhận giữ dùm nhà cho bà Nguyễn Thị Thanh P. Ông C đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại Tòa án vì ông không liên quan gì.

Tại bản tự khai ngày 21/01/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thiều Việt H trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết làm ăn chung với ông Nguyễn Minh T2 nên ông H có đầu tư nâng cấp và sửa chữa lại căn nhà tại địa chỉ 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền ông H đã bỏ ra là khoảng 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng để sửa chữa căn nhà.

Do đó ông H yêu cầu ông Nguyễn Minh T2 phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh T3 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2), bà Lương Thị Quỳnh N (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2); bà Nguyễn Thị Thanh P, ông Lê Quang V, ông Hồ Hoàng Anh K, ông Bùi Văn L, ông Lê Ngọc K, trẻ Bùi Tấn P (có người đại diện theo pháp luật là ông Bùi Văn L) vắng mặt, không thể hiện ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội; không giao nộp, tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa P biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 BLTTDS năm 2015; Áp dụng Điều 292, 295, 297, 298, 317, 318, 319, 322, 299, 323, 463 của Bộ luật dân sự năm 2015; áp dụng khoản 2 Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017; áp dụng khoản 1 Điều 4, Điều 5 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ nghị định về đăng ký biện pháp bảo đảm, Điều 22 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định về thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013; áp dụng 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội; Về án phí: Đương sự chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S khởi kiện tranh chấp với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G về hợp đồng tín dụng. Đây là tranh chấp về hợp đồng, tranh chấp P sinh trong hoạt động kinh doanh giữa hai pháp nhân, cả hai bên đều có mục đích lợi nhuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp số 0312799638, đăng ký lần đầu ngày 29/5/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 16/8/2022 thì bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trụ sở đặt tại địa chỉ Số 10 B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận *"Tại địa chỉ 793/55/19A B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện tại có 01 nhân khẩu tên Phan Đình C đang làm bảo vệ và sinh sống tại đây"*.

Theo kết quả trả lời xác minh của Công an phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận *"Tại căn nhà tại địa chỉ 161/4 khu phố 3 (nay là khu phố 20), P, Thành phố Hồ Chí Minh gồm có những người cư ngụ như sau: Nguyễn Minh T2, Lê Quang V, Hồ Hoàng Anh K, Bùi Văn L, Lê Ngọc K, Bùi Tấn P (sinh ngày 21/6/2020) và Thiều Việt H"*. Do đó, Tòa án đưa những người đang thực tế sinh sống tại hai địa chỉ trên (tài sản thế chấp) vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về sự vắng mặt của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Minh T2; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Minh T3 (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2), bà Lương Thị Quỳnh N (có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Minh T2), bà Nguyễn Thị Thanh P, ông Lê Quang V, ông Hồ Hoàng Anh K, ông Bùi Văn L, ông Lê Ngọc K, ông Thiều Việt H, trẻ Bùi Tấn P (có người đại diện hợp pháp là ông Bùi Văn L) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C, ông Phan Đình C vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng các văn bản pháp luật này để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[5]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[5.1]. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết về các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn

cung cấp; các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến phản đối. Do đó các tài liệu do nguyên đơn cung cấp, các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được coi là chứng cứ và không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán nợ gốc:

Ngân hàng thương mại cổ phần S được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 1800278630, đăng ký lần đầu ngày 10/12/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 35 ngày 02/7/2024. Như vậy, Ngân hàng thương mại cổ phần S là tổ chức tín dụng và có chức năng hoạt động tín dụng.

Xét Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021; Các Phụ lục sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng kèm theo được ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Hoàn Kiếm và Công ty trách nhiệm hữu hạn G thể hiện Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Hoàn Kiếm đã cấp hạn mức vay vốn cho Công ty trách nhiệm hữu hạn G với giá trị hạn mức là 100.000.000.000 (một trăm tỷ) đồng; thời hạn duy trì hạn mức vay vốn: 12 tháng từ ngày 13/05/2021 đến ngày 13/05/2022; thời hạn của khoản vay: thời hạn của mỗi khoản vay được Quy định cụ thể tại Khế ước nhận nợ nhưng tối đa 05 tháng; mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động thương mại gạo theo đăng ký kinh doanh của Công ty G; lãi suất cho vay: lãi suất cho vay trong hạn: được quy định cụ thể theo từng Khế ước nhận nợ; lãi suất chậm trả lãi: trường hợp Công ty G không thanh toán lãi đúng hạn, thì phải trả lãi chậm trả lãi theo mức lãi suất chậm trả quy định tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; lãi suất cho vay quá hạn: trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Công ty G phải trả lãi trên số dư gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều có tư cách pháp nhân; việc ký kết hợp đồng hoàn toàn dựa trên cơ sở tự nguyện; nội dung thoả thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Ngân hàng thương mại cổ phần S là tổ chức tín dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có quyền thỏa thuận về lãi, lãi quá hạn, phạt chậm trả và các khoản phí với khách hàng. Nên việc ký kết các hợp đồng tín dụng, các Phụ lục sửa đổi, bổ sung kèm theo hợp đồng nêu trên là phù hợp với các quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên làm P sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh Hoàn Kiếm đã giải ngân cho Công ty trách nhiệm hữu hạn G theo các Khế ước nhận nợ như sau:

1. Khế ước nhận nợ số 06-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 06/01/2022, số tiền giải ngân: 6.240.000.000 đồng (Sáu tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 06/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo;

2. Khế ước nhận nợ số 07-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 07/01/2022, số tiền giải ngân: 11.268.000.000 đồng (Mười một tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 07/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo;

3. Khế ước nhận nợ số 08-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 10/01/2022, số tiền giải ngân: 11.100.000.000 đồng (Mười một tỷ một trăm triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 10/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo

4. Khế ước nhận nợ số 09-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 11/01/2022, số tiền giải ngân: 3.307.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm linh bảy triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 11/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo

5. Khế ước nhận nợ số 10-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/01/2022, số tiền giải ngân: 6.326.000.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 13/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo

6. Khế ước nhận nợ số 11-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 14/01/2022, số tiền giải ngân: 35.685.000.000 đồng (Ba mươi lăm tỷ sáu trăm tám mươi lăm triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 14/01/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn G

7. Khế ước nhận nợ số 12-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 30/03/2022, số tiền giải ngân: 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Ủy nhiệm chi ngày 30/3/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo;

8. Khế ước nhận nợ số 13-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2022, số tiền giải ngân: 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 13/5/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo

9. Khế ước nhận nợ số 14-155/2021/HDHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2022, số tiền giải ngân: 5.400.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm triệu đồng). Ủy nhiệm chi ngày 13/5/2022 chuyển khoản qua tài khoản số 1018415770 đứng tên tài khoản Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo.

Như vậy, tổng số tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Sđã giải ngân cho Công ty trách nhiệm hữu hạn G là 90.826.000.000 (chín mươi tỷ tám trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty trách nhiệm hữu hạn Gđã thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng đến ngày 06/6/2022 với số tiền là 1.850.336.157 (một tỷ tám trăm năm mươi triệu ba trăm ba mươi sáu nghìn một trăm năm mươi bảy) đồng thì ngưng việc trả tiền lãi.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án, vào ngày 31/10/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn G có thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền nợ gốc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo Giấy nộp tiền kiêm phiếu thu ngày 31/10/2024; Sổ phụ tài khoản tiền gửi.

Như vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/4/2025 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn G còn nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S số nợ gốc là 90.326.000.000 (chín mươi tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng.

Căn cứ Điều 9 (9.2.5) của Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn G có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G trả nợ gốc 90.326.000.000 (chín mươi tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5.3]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán nợ lãi:

Theo mục 1.5, mục 1.6, mục 1.7, mục 1.8 Điều 01 của Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021, hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay như sau: *"Lãi suất cho vay trong hạn: Được quy định cụ thể theo từng Khế ước nhận nợ; Lãi suất chậm trả lãi: Trường hợp Công ty G không thanh toán lãi đúng hạn, thì phải trả lãi chậm trả lãi theo mức lãi suất chậm trả quy định tại thời điểm chậm trả lãi nhưng không vượt quá 10%/năm và được tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với số ngày thực tế chậm trả lãi; Lãi suất cho vay quá hạn: Trường hợp khoản vay bị chuyển nợ quá hạn, Công ty G phải trả lãi trên số dư gốc quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn và được tính trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với số ngày thực tế chậm trả gốc".*

Theo bảng tính lãi khách hàng do Ngân hàng thương mại cổ phần S cung cấp thể hiện tạm tính đến ngày 29/4/2025 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải thanh toán các khoản lãi như sau: Nợ lãi trong hạn chậm trả: 1.520.922.396 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.567.512.775 đồng; Nợ lãi phạt chậm trả: 195.641.610 đồng. Tổng số tiền lãi tạm tính đến ngày 29/4/2025 là 40.284.076.781 (bốn

mươi tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi mốt) đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, Ngân hàng thương mại cổ phần S có chức năng hoạt động tín dụng, lãi suất theo hợp đồng do các bên thương lượng thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng nên số tiền lãi mà Ngân hàng thương mại cổ phần S yêu cầu là phù hợp, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải trả các khoản lãi cho Ngân hàng thương mại cổ phần S, tổng số tiền lãi phải trả tạm tính đến hết ngày 29/4/2025 là 40.284.076.781 (bốn mươi tỷ hai trăm tám mươi bốn triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi mốt) đồng.

[6]. Xét thủ tục thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo:

[6.1]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nghĩa vụ 02) số 155/2021/HĐTC-CN/S.111200 lập ngày 17/5/2021 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-155/2021/HĐTC-CN/S.111200 lập ngày 26/7/2022 tại Văn phòng công chứng Sài Gòn giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội chi nhánh Hoàn Kiếm và ông Nguyễn Minh T2, bà Lương Thị Quỳnh N thể hiện để đảm bảo cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn G thì ông T2, bà N đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại địa chỉ 161/4 khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, 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 CD 426950, số vào sổ cấp GCN: CH06618 do Uỷ ban nhân dân Quận 12, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2016, cập nhật thay đổi chuyển nhượng ngày 09/7/2020 cho ông Nguyễn Minh T2.

Theo tài liệu do Ngân hàng thương mại cổ phần S cung cấp là Vi bằng số 996/2022/VB-TPL ngày 23/11/2022; Sơ đồ vị trí và hình ảnh tài sản kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá tài sản số 2408-BC/2021-TĐTS ngày 12/10/2021 thể hiện vị trí, diện tích, kết cấu, hiện trạng của tài sản thế chấp nêu trên.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/8/2024 đã ghi nhận hiện hiện trạng, kết cấu của tài sản thế chấp nêu trên.

Tại Công văn số 1055/UBND ngày 19/11/2024 của Ủy ban nhân dân phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin hiện trạng nhà đất thế chấp như sau: "*Hiện trạng công trình tại địa chỉ 161/4 khu phố 3, phường An Phú Đông thuộc thửa 822, tờ bản đồ số 36 (TL2005) ghi nhận hiện trạng phù hợp với Giấy chứng nhận số CH06618 ngày 18/5/2016, không P sinh vi phạm xây dựng, đất đai. Hiện nay công trình nêu trên do ông Nguyễn Minh T2 sử dụng*".

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn G đã được Văn phòng công chứng Sài Gòn chứng thực và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo số 006034 ngày 17/5/2021 nên việc thế chấp tài sản của ông T2, bà N thực hiện đúng quy định tại Điều 8, Điều 22 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Về nội dung thỏa thuận của các bên tại Điều 5 trong Hợp đồng thế chấp nêu trên, nếu bên vay và bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn G vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền P mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[6]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 12/2022/HĐTC-CN/S.111200 lập ngày 12/01/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số PL01-12/2022/HĐTC-CN/S.111200 lập ngày 23/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Hoàn Kiếm và ông Nguyễn Minh T3 thể hiện để đảm bảo cho khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạn G thì ông T đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại địa chỉ phường Tân Hưng, Quận 7, 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 CL 669418 số vào sổ cấp GCN: CH12746 do Uỷ ban nhân dân Quận 7, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 20/7/2018, cập nhật thay đổi chuyển nhượng ngày 28/4/2021 cho ông Nguyễn Minh T3.

Theo tài liệu do Ngân hàng thương mại cổ phần S cung cấp là Sơ đồ vị trí và hình ảnh tài sản kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá tài sản số 3220/2021/BC-TĐTS ngày 23/12/2021 thể hiện vị trí, diện tích, kết cấu, hiện trạng của tài sản thế chấp thuộc thửa 603, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại địa chỉ phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ thực tế có gắn số nhà 793/55/19A Trần Xuân Soạn).

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2024 đại diện Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh xác định *"Nhà số 793/55/19A Trần Xuân Soạn theo Giấy chứng nhận số CH12746, nhà 04 tầng, hiện trạng thực thế ghi nhận nhà vẫn theo giấy chứng nhận, không sử dụng sinh hoạt, nhà có hiện trạng xuống cấp"*.

Tại Công văn số 3481/UBND ngày 26/11/2024 của Ủy ban nhân dân phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin hiện trạng nhà đất thế chấp như sau: *"Tại thời điểm xác minh căn nhà chỉ có 01*

người nam giới ở và coi giữ nhà, không biết chủ hiện tại theo pháp lý, nhà được xây dựng năm 2019-2020".

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty trách nhiệm hữu hạn G đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn chứng thực và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 7 chứng nhận đăng ký giao dịch đảm bảo ngày 12/01/2022 nên việc thế chấp tài sản của ông Nguyễn Minh T3 thực hiện đúng quy định tại quy định tại Điều 8, Điều 22 của Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính Phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Về nội dung thỏa thuận của các bên tại Điều 5 trong Hợp đồng thế chấp nêu trên, nếu bên vay và bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thì tài sản thế chấp được xử lý để thu hồi nợ. Thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn G vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền P mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[7]. Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thiều Việt H:

Tại bản tự khai ngày 21/01/2025, ông H cho rằng do có mối quan hệ quen biết làm ăn chung với ông Nguyễn Minh T2 nên ông H có đầu tư nâng cấp và sửa chữa lại căn nhà tại địa chỉ 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Số tiền ông H đã bỏ ra là khoảng 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng để sửa chữa căn nhà. Do đó ông H yêu cầu ông Nguyễn Minh T2 phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản hoà giải không thành ngày 21/01/2025, Tòa án đã thông báo cho ông H được biết và yêu cầu ông H làm đơn yêu cầu độc lập đối với yêu cầu đòi ông Nguyễn Minh T2 phải hoàn trả số tiền sửa chữa nhà là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng và cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu độc lập, thời hạn làm đơn chậm nhất đến ngày 07/02/2025. Đồng thời vào ngày 10/02/2025, Tòa án tiếp tục ban hành Thông báo về việc nộp đơn yêu cầu độc lập và giao nộp tài liệu chứng cứ số 226/2025/TB-DS, trong đó yêu cầu ông Thiều Việt H làm đơn yêu cầu độc lập thể hiện yêu cầu đối với số tiền sửa chữa nhà là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng và giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu độc lập (Thông báo được tống đạt cho ông H theo biên bản lập ngày 17/02/2025) nhưng cho đến thời điểm Tòa án xét xử sơ thẩm ông Thiều Việt H không nộp đơn yêu cầu độc lập, không giao nộp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông H đã bỏ tiền sửa chữa căn nhà tại địa chỉ 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông,

Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; tại các phiên tòa xét xử sơ thẩm ông H đều vắng mặt.

Căn cứ quy định tại Điều 5, Điều 70, Điều 73, Điều 201 và Điều 202 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với yêu cầu đòi tiền sửa chữa căn nhà nêu trên của ông Thiều Việt H trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết trong một vụ án khác vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thiều Việt H.

[8]. Từ những nhận định tại các mục [5], [6], Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thương mại xuất nhập khẩu bao bì Gia Bảo.

[9]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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. Nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[11]. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G có nghĩa vụ chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng. Do nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S đã nộp tiền tạm ứng trước nên bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trách nhiệm hoàn lại số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, Điều 73, Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 201, Điều 202, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ 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 của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần S đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn G về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 29/4/2025 là 130.610.076.781 (một trăm ba mươi tỷ sáu trăm mười triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm tám mươi mốt) đồng; trong đó: Nợ gốc: 90.326.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn chậm trả: 1.520.922.396 đồng; Nợ lãi quá hạn: 38.567.512.775 đồng; Nợ lãi phạt chậm trả: 195.641.610 đồng.

1.2. Kể từ ngày 30/4/2025, Công ty trách nhiệm hữu hạn G còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 và các Khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc nêu trên.

Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thương mại cổ phần S thì lãi suất mà Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần S theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội.

1.3. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn G không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên cho Ngân hàng thương mại cổ phần S thì Ngân hàng thương mại cổ phần S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành P mãi các tài sản thế chấp sau để thu hồi nợ:

1.3.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 603, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: Phường Tân Hưng, Quận 7, 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 CL 669418, số vào sổ cấp GCN: CH 12746 do Uỷ ban nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/07/2018, đăng ký thay đổi các ngày 10/08/2018; ngày 05/02/2021 và ngày 28/04/2021.

1.3.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, 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 CD 426950, số vào sổ cấp GCN: CH06618 do Uỷ ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2016, đăng ký thay đổi các ngày 21/11/2017, ngày 15/8/2018, ngày 09/7/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xác minh, kê biên tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn G để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Trường hợp sau khi thanh toán nợ và các chi phí thi hành án mà số tiền xử lý tài sản thế chấp vẫn còn thừa thì số tiền còn lại được trả lại cho người bảo đảm.

1.4. Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn G thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ P sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức vay vốn số 155/2021/HĐHM-PN/S.111200 ngày 13/05/2021 và các Khế ước nhận nợ kèm theo thì Ngân hàng thương mại cổ phần S thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại các giấy tờ sau:

1.4.1. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 426950, số vào sổ cấp GCN: CH06618 do Uỷ ban nhân dân Quận 12, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 18/05/2016, đăng ký thay đổi các ngày 21/11/2017, ngày 15/8/2018, ngày 09/7/2020.

1.4.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T3 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 669418, số vào sổ cấp GCN: CH 12746 do Uỷ ban nhân dân Quận 7, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 20/07/2018, đăng ký thay đổi các ngày 10/08/2018; ngày 05/02/2021 và ngày 28/04/2021.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ông Thiều Việt H có quyền khởi kiện đối với số tiền sửa chữa, cải tạo lại căn nhà 161/4, khu phố 3, phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trong một vụ án khác nếu có tranh chấp.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn G phải chịu 238.610.077 (hai trăm ba mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn không trăm bảy mươi bảy) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 114.491.590 (một trăm mười bốn triệu bốn trăm chín mươi mốt nghìn năm trăm chín mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033863 ngày 21/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn G có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn được 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 tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Các đương sự (14);
- Lưu hồ sơ (1)

Ngô Thị Thùy Dương

2AAKKBO*αιιχαη+