

Bản án số: 89/2025/KDTM-ST

Ngày: 25-9-2025

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phú Minh Thông.
- Ông Đặng Đình Tiến.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – 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 Lê Thị Ngọc Mai - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 và ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 212/2024/TLST-KDTM ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2025/QĐXXST-KDTM ngày 27 ngày 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 158/2025/QĐST-KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ; Địa chỉ trụ sở chính: Số B, ngách D, ngõ G, đường C, phường C (trước đây là phường Y, quận C), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H; Địa chỉ trụ sở chính: 25 Bis N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền số 0003.12.2023/HĐUQ-02 ngày 28 tháng 12 năm 2023).

Người được ủy quyền lại: Bà Trần Quế Sơn T, bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ: F X, phường B (trước đây là Phường B, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 01 năm 2025 (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn C; Địa chỉ trụ sở chính: số C đường T, phường C (trước đây là phường C, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Ngọc Hải Y, sinh năm 2000; Địa chỉ: số A T, phường T (trước đây là phường T, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 2012/GUQ

ngày 20 tháng 12 năm 2024 (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1968.

2. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: số A đường X, phường G (trước đây là Phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Ngọc Q, sinh năm 1983; Địa chỉ: số I đường T, khu phố C, phường T (trước đây là phường T, Quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Đặng Hữu S, sinh năm 1988; Địa chỉ: số A đường T, phường C (trước đây là Phường A, quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Lê Thanh T3, sinh năm 1987; Địa chỉ: số B Chung cư L, đường A, phường A (trước đây là phường A, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2, bà Trần Thị Ngọc Q, ông Đặng Hữu S, ông Lê Thanh T3: Ông Lê Minh Q1, sinh năm 2000; Địa chỉ: Tổ B, M, xã M (trước đây là xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số công chứng: 014101, quyền số: 12/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19 tháng 12 năm 2024 tại Văn phòng C1 (có mặt).

6. Công ty trách nhiệm hữu hạn S1; Địa chỉ trụ sở chính: số C đường T, phường C (trước đây là phường C, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn S1: Bà Dương Ngọc Hải Y, sinh năm 2000; Địa chỉ: số A T, phường T (trước đây là phường T, quận T), Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 2012/GUQ ngày 20 tháng 12 năm 2024 (có mặt).

Phiên tòa có mặt bà Trần Quế Sơn T, bà Nguyễn Thị T1, bà Dương Ngọc Hải Y, ông Lê Minh Q1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ có bà Trần Quế Sơn T, bà Nguyễn Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (sau đây gọi tắt là ngân hàng) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C (sau đây gọi là bị đơn) vay số tiền 21.085.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ngày 10 tháng 3 năm 2022, Ngân hàng đã giải ngân số tiền vay theo các khế ước nhận nợ sau:

1. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 03 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 5.000.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ

(Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn số 16 ngày 21/12/2022); thời hạn vay 06 tháng.

2. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN04 ngày 07 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 4.064.440.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ (Thanh toán tiền hàng theo hóa đơn số 16 ngày 21/12/2022); thời hạn vay 06 tháng.

3. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 08 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 6.341.500.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ (Thanh toán tiền hàng theo hóa đơn số 64 ngày 06/12/2022 và hóa đơn số 04 ngày 13/02/2023; thời hạn vay 06 tháng.

4. Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 10 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 5.679.060.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền thép tấm, dây cáp, thép ống, tôn kẽm; thời hạn vay 06 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay nói trên, ngân hàng và các bên đã thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau:

Thế chấp các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, 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 BX128022, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH02038 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 10 năm 2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N vào ngày 16 tháng 01 năm 2017.

- Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hồ sơ gốc số 015/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 10 năm 2009, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N vào ngày 19 tháng 01 năm 2017.

Việc thế chấp và nhận thế chấp các quyền sử dụng đất ở, nhà ở nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật theo Hợp đồng thế chấp số 7765/22MN/HĐBĐ ngày 10 tháng 3 năm 2022, số công chứng 4011, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10 tháng 3 năm 2022 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14 tháng 3 năm 2022.

Biện pháp bảo lãnh: Bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản cá nhân của bà Trần Thị Ngọc Q theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 10 tháng 3 năm 2022; Bảo lãnh toàn bộ tài sản cá nhân của ông Đặng Hữu S theo Văn bản cam kết bảo lãnh

ngày 12 tháng 9 năm 2022; Bảo lãnh toàn bộ tài sản cá nhân của bà Phạm Thị N và ông Trần Đình T2 theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; Bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản cá nhân của ông Lê Thanh T3 theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022.

Ngoài ra, Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 có trách nhiệm cùng bị đơn trả nợ cho Ngân hàng theo Cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã nhiều lần đơn đốc, yêu cầu bị đơn trả nợ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng theo các điều khoản về nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng đã ký với ngân hàng.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn C cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 0003.12.2023/HĐMBN-02 ngày 28 tháng 12 năm 2023 được ký kết giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

Do đó, kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2023, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ trở thành chủ nợ đối với khoản vay của bị đơn. Ngày 28 tháng 12 năm 2023, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ ủy quyền cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ liên quan đến khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn C theo Hợp đồng ủy quyền số 0003.12.2023/HĐUQ ngày 28 tháng 12 năm 2023.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ngày 10 tháng 3 năm 2022, được giải ngân theo bốn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 tổng cộng là 28.073.559.793 đồng, trong đó nợ gốc là 21.084.999.821 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.841.635 đồng và nợ lãi quá hạn là 6.837.718.337 đồng.

2. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp bị đơn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H để thu hồi nợ, chi tiết tài sản thế chấp như sau: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555, tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003.

4. Trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ và số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của bị

đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bà Trần Thị Ngọc Q thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 10 tháng 3 năm 2022; ông Đặng Hữu S thực hiện nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; bà Phạm Thị N và ông Trần Đình T2 thực hiện nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; ông Lê Thanh T3 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023.

** Bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn C có bà Dương Thị Ngọc Y1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bị đơn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ngày 10 tháng 3 năm 2022 và các khế ước nhận nợ. Đối với số tiền nợ gốc là 21.085.000.000 đồng, bị đơn đề nghị nguyên đơn ân hạn thời gian thanh toán trong vòng 24 tháng. Đối với phần nợ lãi, bị đơn đề nghị giảm lãi với mức lãi suất 8%/năm trên số tiền nợ gốc 21.085.000.000 đồng, tương đương 1.686.000.000 đồng/năm và ngừng tính lãi khoản vay.

Đối với tài sản thế chấp: Bị đơn đề nghị nguyên đơn hợp tác cùng tìm người mua và thực hiện bán các tài sản thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn với mức giá bằng hoặc cao hơn mức thẩm định giá của Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H. Đối với số tiền thu được từ việc bán tài sản thế chấp, bị đơn cam kết dùng để thanh toán khoản nợ cho nguyên đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình T2, bà Phạm Thị N, bà Trần Thị Ngọc Q, ông Lê Thanh T3 và ông Đặng Hữu S có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Minh Q1 trình bày:*

Bà Trần Thị Ngọc Q xác nhận có ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 10 tháng 3 năm 2022; ông Đặng Hữu S có ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; bà Phạm Thị N và ông Trần Đình T2 có ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; ông Lê Thanh T3 có ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022 như trình bày của nguyên đơn. Các ông, bà không có ý kiến gì, thống nhất và đồng ý với phần trình bày của bị đơn.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 có bà Dương Ngọc Hải Y là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 có ký Cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023 để bảo lãnh cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H. Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 không có ý kiến gì, thống nhất và đồng ý với phần trình bày của bị đơn.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện Kiểm sát cùng cấp nghiên cứu, thời gian mở phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử và nguyên tắc xét xử. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của các đương sự khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền còn nợ tính đến hết ngày 25 tháng 9 năm 2025 tổng cộng là 28.073.559.793 đồng, tiền lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 cho đến khi bị đơn thanh toán hết số tiền nợ trên theo thỏa thuận của hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ theo yêu cầu nêu trên, nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 theo Hợp đồng thế chấp số 7765/22MN/HĐBĐ ngày 10 tháng 3 năm 2022 để thu hồi nợ. Trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2, bà Trần Thị Ngọc Q, ông Đặng Hữu S, ông Lê Thanh T3 và Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các Văn bản bảo lãnh, Cam kết đồng trả nợ đã ký kết với Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) khởi kiện Công ty trách nhiệm hữu hạn C (sau đây gọi tắt là bị đơn) tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở chính tại số C đường T, phường C (trước đây là phường C, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền còn nợ của hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ký ngày 10 tháng 3 năm 2022 tổng cộng là: 28.073.559.793 đồng, trong đó bao gồm nợ gốc là 21.084.999.821 đồng, lãi trong hạn là 150.841.635 đồng, lãi quá hạn là

6.837.718.337 đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

[3] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp thể hiện: Ngày 10 tháng 3 năm 2022 bị đơn và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H (sau đây gọi tắt là ngân hàng) có ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ký ngày 10 tháng 3 năm 2022 (sau đây gọi tắt là hợp đồng tín dụng hạn mức số 08) với nội dung cụ thể như sau: Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 đồng; Thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày 10 tháng 3 năm 2022 đến ngày 10 tháng 3 năm 2023; Lãi suất trong hạn: được quy định cụ thể trong từng hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên, điều chỉnh định kỳ 01 tháng/lần hoặc theo quy định của ngân hàng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08 được giải ngân theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ sau:

Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 03 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 5.000.000.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ (Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn số 16 ngày 21/12/2022); thời hạn vay 06 tháng;

Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN04 ngày 07 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 4.064.440.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ (Thanh toán tiền hàng theo hóa đơn số 16 ngày 21/12/2022); thời hạn vay 06 tháng;

Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 08 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 6.341.500.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại gỗ (Thanh toán tiền hàng theo hóa đơn số 64 ngày 06/12/2022 và hóa đơn số 04 ngày 13/02/2023; thời hạn vay 06 tháng;

Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 10 tháng 3 năm 2023, số tiền vay: 5.679.060.000 đồng; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền thép tấm, dây cáp, thép ống, tôn kẽm; thời hạn vay 06 tháng;

[4] Xét thấy, việc giao kết hợp đồng tín dụng, đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên giữa ngân hàng và bị đơn là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực.

[5] Sau khi ký kết hợp đồng tín dụng hạn mức số 08, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay tổng cộng là 21.085.000.000 đồng cho bị đơn theo bốn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng nói trên, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ, ngân hàng đã bán toàn bộ khoản nợ của bị đơn cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 0003.12.2023/HĐMBN-02

ngày 28 tháng 12 năm 2023. Do đó, Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ trở thành chủ nợ của khoản vay của bị đơn tại ngân hàng.

[7] Xét thấy, bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng hạn mức số 08, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 tổng cộng là: 28.073.559.783 đồng, bao gồm: Số tiền nợ gốc 21.084.999.821 đồng, nợ lãi trong hạn 150.841.635 đồng, nợ lãi quá hạn 6.837.718.337 đồng là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[8] Kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2025 tiền lãi tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng hạn mức số 08, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ đã ký kết giữa bị đơn và Ngân hàng cho đến khi bị đơn hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản thế chấp bao gồm: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 theo Hợp đồng thế chấp số 7765/22MN/HĐBĐ ngày 10 tháng 3 năm 2022 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử nhận định:

[10] Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX128022, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH02038 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 10 năm 2014, cập nhật chuyển nhượng vào ngày 16 tháng 01 năm 2017. Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Thị N theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (hồ sơ gốc số 015/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 10 năm 2009, cập nhật chuyển nhượng vào ngày 19 tháng 01 năm 2017.

[11] Ngày 10 tháng 3 năm 2022, Ngân hàng và bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2 ký kết hợp đồng thế chấp số 7765/22MN/HĐBĐ số công chứng 4011, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2022 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Điều 1 và Điều 2 của hợp đồng thế chấp, bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2 thế chấp và ngân hàng nhận thế chấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn tại ngân hàng. Việc thế chấp quyền sử dụng đất ở, nhà ở được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành

phố T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14 tháng 3 năm 2022. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà ngân hàng và bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2 đã giao kết và quy định tại các điều 299, 317, 318, 332, 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

[12] Về nghĩa vụ bảo lãnh: Ngân hàng và bà Trần Thị Ngọc Q ký kết Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 10 tháng 3 năm 2022; ngân hàng và ông Đặng Hữu S ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; ngân hàng và bà Phạm Thị N, ông Trần Đình T2 ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; ngân hàng và ông Lê Thanh T3 ký Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022. Phạm vi bảo lãnh theo các Văn bản cam kết bảo lãnh nói trên: Theo Điều 1 của các Văn bản cam kết bảo lãnh, bà Trần Thị Ngọc Q, ông Đặng Hữu S, bà Phạm Thị N1, ông Trần Đình T2 và ông Lê Thanh T3 bảo lãnh toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của bị đơn với ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các cam kết khác và các nghĩa vụ bảo lãnh phát sinh trước hoặc sau khi ký kết Văn bản cam kết này. Đồng thời, Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 và ngân hàng ký Cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023. Theo Điều 2 của cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023, Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 cam kết đồng ý dùng toàn bộ tài sản, nguồn thu của công ty để cùng bị đơn trả nợ cho ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các cam kết khác. Do đó, nguyên đơn yêu cầu trong trường hợp bị đơn không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ, nguyên đơn có quyền yêu cầu bên bảo lãnh gồm: Bà Trần Thị Ngọc Q, ông Đặng Hữu S, bà Phạm Thị N1, ông Trần Đình T2 và ông Lê Thanh T3, Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo các Văn bản cam kết bảo lãnh, cam kết đồng trả nợ nói trên là phù hợp với thỏa thuận đã giao kết với ngân hàng và quy định tại các điều 335, 336, 340, 342 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có cơ sở chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[14] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 91, Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- Các Điều 299, 317, 318, 323, 335, 336, 336, 340, 342 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022;

- Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 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;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ:

1.1 Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ số tiền còn nợ tính đến ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 08/22MN/HĐTD ký ngày 10 tháng 3 năm 2022, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 03 tháng 3 năm 2023, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN04 ngày 07 tháng 3 năm 2023, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN05 ngày 08 tháng 3 năm 2023, Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 08/22MN/HĐTD/KUNN06 ngày 10 tháng 3 năm 2023 tổng cộng là 28.073.559.793 đồng, trong đó nợ gốc là 21.084.999.821 đồng, nợ lãi trong hạn là 150.841.635 đồng, nợ lãi quá hạn là 6.837.718.337 đồng.

Kể từ ngày 26 tháng 9 năm 2025, Công ty trách nhiệm hữu hạn C tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng và các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ nói trên đã ký với Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố H cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ.

1.2 Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn C không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp sau theo hợp đồng thế chấp số 7765/22MN/HĐBĐ số công chứng 4011, quyền số 03/2022.TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10 tháng 3 năm 2022 tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 554, 555 tờ bản đồ số 4, phường L, Quận I, 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 BX128022, sổ vào sổ cấp

Giấy chứng nhận CH02038 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 10 năm 2014, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N vào ngày 16 tháng 01 năm 2017.

- Nhà ở tại địa chỉ số F khu phố L, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và đất ở: Thửa đất số 531, tờ bản đồ số: 04-TL 2003 theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất (hồ sơ gốc số 015/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 10 năm 2009, cập nhật chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N vào ngày 19 tháng 01 năm 2017.

1.3 Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn C không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện không đầy đủ và số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn Chợ C thì Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ có quyền yêu cầu: Bà Trần Thị Ngọc Q thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 10 tháng 3 năm 2022; Ông Đặng Hữu S thực hiện nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; Bà Phạm Thị N và ông Trần Đình T2 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; Ông Lê Thanh T3 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 12 tháng 9 năm 2022; Công ty trách nhiệm hữu hạn S1 thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn nợ theo Cam kết đồng trả nợ ngày 15 tháng 8 năm 2023.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là 136.073.560 đồng.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.665.041 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046081 ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 bị cưỡng chế thi hành theo 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:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - TP.HCM;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Tuyết