

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1595/2025/KDTM-ST**

Ngày: 18/11/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Vui
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 11 năm 2025 tại Phòng xử án, trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 452/2024/TLST-KDTM ngày 06 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 481/2025/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 528/2025/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP K

Trụ sở: Số 40-42-44 Phạm Hồng Thái, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang (trước là phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Nguyễn Thị H** (có mặt), sinh năm 1984; ông **Đào Tuấn P**, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Số 98-108A Cách Mạng Tháng Tám, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

(Theo Quyết định số 3366/QĐ-NHKL ngày 21/8/2023 và Giấy uỷ quyền số 394/UQ-NHKL ngày 31/7/2025 của Ngân hàng TMCP Kiên Long)

2/ Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông T

Địa chỉ: Số 20/5 Tân Cảng, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh Đ**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: 0509B Chung cư Rivera Park Sài Gòn, đường Thành Thái, phường Hoà Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Thanh P** , sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, ấp An Bình Đông, xã Cái Bè, tỉnh Đồng Tháp (trước là xã Đông Hoà Hiệp, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang).

- Ông **Nguyễn Tiến S** , sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 33/8/4A Đường 8, phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà **Trần Hoàng Tường V** sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 51/44 đường Cao Thắng, phường Bàn Cờ, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Trẻ **Nguyễn Hoàng Y** , sinh năm 2010 (vắng mặt)

Địa chỉ: 33/8/4A Đường 8, phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Trẻ **Nguyễn Thanh V** , sinh năm 2013 (vắng mặt)

Địa chỉ: 33/8/4A Đường 8, phường Linh Xuân, Thành phố Hồ Chí Minh (trước là phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật của trẻ Yên, trẻ Vân: Ông Nguyễn Tiến Sỹ, bà Trần Hoàng Tường Vi (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0004/22/HĐHM/1500-8458 ngày 24/01/2022, hạn mức 5,000,000,000 (năm tỉ) đồng, mục đích, thời hạn từng lần cấp tín dụng được nêu tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Cùng ngày, hai bên tiếp tục ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458, số tiền 3,500,000,000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh; lãi suất 9.8%/năm cố định 3 tháng từ ngày giải ngân, biên độ 3,7%/năm. Ngày 18/3/2022, hai bên ký Hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi, bổ sung số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458-001 thay đổi hạn mức tín dụng 4,800,000,000 (bốn tỉ tám trăm triệu) đồng. Ngày 25/4/2022, hai bên ký kết ba Hợp đồng gồm (i) Hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi, bổ sung số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458-002, sửa đổi hạn mức 6,800,000,000 (sáu tỉ tám trăm triệu) đồng; (ii) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8438-001 sửa đổi phạm vi bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004/22/HĐTCBĐS/1500-8458 ngày 24/01/2022, số 0046/22/HĐTC-BĐS/1500-8458 ngày 17/3/2022; (iii) Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8458-002 sửa đổi hạn mức cấp tín

dụng là 10,000,000,000 (mười tỉ) đồng; bổ sung phạm vi nghĩa vụ bảo đảm theo hai Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004/22/HĐTCBDS/1500-8458 ngày 24/01/2022, 0046/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 17/3/2022 và các Hợp đồng bảo đảm, các văn bản sửa đổi bổ sung thay thế Hợp đồng bảo đảm. Đến ngày 24/10/2022, nguyên đơn mới giải ngân số tiền 3,500,000,000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng vào tài khoản của bị đơn; lãi suất 8.9%/năm cố định 03 tháng, biên độ +3.7%/năm, thời hạn từ ngày 24/10/2022 đến 24/01/2023. Ngày 02/2/2023, hai bên ký Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8458-003 sửa đổi hạn mức cho vay thành không hạn mức (-/-) và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0010/23/HĐTD/1500-5582, hạn mức 10,000,000,000 (mười tỉ) đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất vay là 15.1%/năm, cố định trong vòng 3 tháng, biên độ +2.6%/năm, thời hạn vay từ 02/2/2023 đến 02/11/2023. Cùng ngày, nguyên đơn giải ngân số tiền 2,000,000,000 (hai tỉ) đồng vào tài khoản của bị đơn.

Các tài sản bảo đảm gồm:

(i) Ông Nguyễn Thanh P đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 774, tờ bản đồ 31, đất trồng cây hàng năm, diện tích 3808,9 m² tại địa chỉ ấp H, xã H, huyện C, T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 577408, số vào sổ cấp GCN CS11612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 24/01/2022 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh T và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh T ngày 24/01/2022.

(ii) Ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Hoàng Tường V đã thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa số 504, tờ bản đồ 29, diện tích 72,5 m² và căn nhà tại địa chỉ số 33/8/4A đường số 8, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 797622679400570, số vào sổ cấp GCN 5869/2009/GCN do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 09/12/2009 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0061/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 25/04/2022 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố H và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 27/04/2022.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2024, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền gốc và lãi tạm tính đến ngày khởi kiện là 6,040,164,806 (sáu tỉ không trăm bốn mươi triệu một trăm sáu mươi bốn nghìn tám trăm lẻ sáu) đồng; trong đó nợ gốc là 5,500,000,000 (năm tỉ năm trăm triệu) đồng; phần còn lại là lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt chậm thanh toán. Lãi tiếp tục tính theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Trường hợp bị đơn không trả nợ đủ thì yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp. Nếu tài sản thế chấp không đủ thanh toán thì bị đơn tiếp tục có nghĩa vụ trả cho đến khi hết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ghi nhận các vấn đề sau đây:

A. Nguyên đơn trình bày: Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0004/22/HĐHM/1500-8458 ngày 24/01/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung có bản chất pháp lý như Hợp đồng nguyên tắc. Nguyên đơn hai lần giải ngân vào tài khoản bị đơn theo hai Hợp đồng số 0004.1/44/HĐTD/1500-8458 ngày 24/01/2022 và số 0010/23/HĐTD/1500-5582 ngày 02/02/2023 như đơn khởi kiện đã nêu. Đối với lãi phạt, nguyên đơn áp dụng có lợi cho bị đơn; cụ thể theo hợp đồng, thời điểm chuyển nợ quá hạn khi bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc hoặc lãi (các ngày 25/6/2023, 03/7/2023) nhưng nguyên đơn bắt đầu chuyển nợ quá hạn từ thời điểm kết thúc thời hạn của từng hợp đồng (24/7/2023, 02/11/2023). Do đó, lãi phạt tại phiên tòa ít hơn lãi tại phiên hòa giải. Căn cứ vào Bộ luật Dân sự, Luật Các tổ chức tín dụng, các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc như đơn kiện, về lãi có điều chỉnh cụ thể như sau: (i) Hợp đồng số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 24/01/2022, lãi trong hạn là 40,561,644 (bốn mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi bốn) đồng, lãi quá hạn là 1,719,813,699 (một tỉ bảy trăm mười chín triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi chín) đồng, lãi chậm trả là 9,423,637 (chín triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi bảy) đồng; (ii) Hợp đồng số 0010/23/HĐTD/1500-5582 ngày 02/02/2023, lãi trong hạn là 93,013,699 (chín mươi ba triệu không trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi chín) đồng, lãi quá hạn là 841,142,466 (tám trăm bốn mươi một triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng, lãi chậm trả là 20,219,830 (hai mươi triệu hai trăm mười chín nghìn tám trăm ba mươi) đồng. Tiền lãi phát sinh từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán hết nợ. Nguyên đơn bảo lưu quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án và nghĩa vụ của bị đơn tiếp tục thanh toán nếu tài sản phát mãi không đủ trả nợ. Đối với ý kiến của ông Nguyễn Thanh P về việc khi phát mãi tài sản thế chấp thì hoàn trả 300,000,000 (ba trăm triệu) đồng tiền cây ăn trái, nguyên đơn không đồng ý vì theo Hợp đồng thế chấp, tất cả các tài sản trên đất đều thuộc tài sản thế chấp. Tại giai đoạn thi hành án, nếu ông Phú chứng minh được cây trái của ông Phú thì nguyên đơn sẽ hoàn trả theo định giá tại thời điểm thi hành án. Về án phí, chi phí tố tụng bị đơn phải chịu.

B. Bị đơn trình bày tại Biên bản hòa giải không thành ngày 21/10/2025: Bị đơn thừa nhận nợ và đồng ý trả nợ gốc là 5,500,000,000 (năm tỷ năm trăm triệu) đồng. Quá trình thực hiện bị đơn đã trả một phần lãi như Ngân hàng trình bày, đề nghị Ngân hàng miễn, giảm lãi để tạo điều kiện cho bị đơn thanh toán nợ.

C. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày :

- Ông **Nguyễn Tiến S** trình bày tại Biên bản hòa giải không thành ngày 21/10/2025: Ông thừa nhận trình bày của Ngân hàng là đúng. Ông có nguyện vọng thanh toán số tiền nợ gốc của Hợp đồng tín dụng số 0010/23/HĐTC/1500-5582 ngày

02/02/2023 là 2,000,000,000 (hai tỷ) đồng để rút lại tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 504, tờ bản đồ số 29, và căn nhà trên đất có diện tích 72,5m², tại địa chỉ số 33/8/4A, đường số 8, khu phố 1, phường L, Thành phố T, Thành phố H. Ông không tranh chấp đối với phần xây dựng và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì đến giá trị xây dựng căn nhà trên đất.

- **Tại bản tự khai ngày 12/7/2024**, ông **Nguyễn Thanh P trình bày**: Trong trường hợp buộc phải phát mãi tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 31 tại địa chỉ: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tg theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 577408, số vào sổ cấp GCN số: CS11612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021. Ông P yêu cầu được hoàn trả lại giá trị cây ăn trái như: sầu riêng, mít, ổi theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2024 khoảng 300,000,000 (ba trăm triệu) đồng.

- **Bà Trần Hoàng Tường V, trẻ Nguyễn Hoàng Y và Nguyễn Thanh V** có người đại diện theo pháp luật là bà Vi, ông Sỹ thống nhất với ý kiến của ông S.

Tòa án đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ về hồ sơ pháp lý của bị đơn, các điều kiện giao dịch chung, quá trình cấp tín dụng, tài liệu giải ngân các khoản vay, chi tiết giao dịch trả lãi, gốc của các hợp đồng tín dụng; tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp và những người đang thực tế quản lý, sử dụng tài sản thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã ban hành Thông báo yêu cầu ông Nguyễn Thanh P nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng ông P không có phản hồi.

D. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định; về nội dung, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí, chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn là tổ chức tín dụng khởi kiện bị đơn là pháp nhân trả nợ khoản vay có mục đích sản xuất kinh doanh, bị đơn có trụ sở tại phường Thạnh Mỹ Tây (trước là Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án

nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực có cơ sở xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại về hợp đồng tín dụng và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Nguyên đơn ủy quyền cho cá nhân tham gia tố tụng, đúng theo quy định tại Điều 138, 141, 562, 563, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, được thông báo về ngày giờ mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập tham gia các phiên tòa nhưng cố tình vắng mặt không có lý do, không có người đại diện theo ủy quyền, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không giao nộp chứng cứ nên được xem là từ bỏ các quyền, nghĩa vụ tố tụng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Tại Khoản 1, 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định nghĩa vụ cung cấp tài liệu chứng cứ của đương sự để chứng minh cho yêu cầu, ý kiến phản đối của mình. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ đề nghị người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày chi tiết nội dung vụ việc, xác định các yêu cầu nhưng đương sự không có văn bản phản hồi. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu do nguyên đơn giao nộp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

[4] Về tiền gốc: Xét Hợp đồng tín dụng được giao kết giữa bên cho vay là Ngân hàng TMCP K và bên vay là Công ty Cổ phần Xây dựng giao thông T có mục đích, đối tượng, nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Quá trình giải quyết, bị đơn đồng ý về dư nợ tín dụng của Hợp đồng và đồng ý trả nợ gốc. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc bị đơn không trả nợ gốc như thỏa thuận trong thời gian dài, nợ số tiền lớn đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền gốc làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật có cơ sở chấp nhận.

[5] Về tiền lãi: Theo quy định tại Điều 7 của Nghị quyết số 01/2019/NĐ-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 thì áp dụng Luật Các tổ chức tín dụng và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết mà không áp dụng quy định về giới hạn lãi suất của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xác định lãi, lãi suất. Quá trình giải quyết, bị đơn có yêu cầu nguyên đơn xem xét

giảm lãi và nguyên đơn đã xác định lại thời điểm chuyển nợ quá hạn có lợi cho bị đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn đã xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cách tính lãi, áp dụng mức lãi suất gồm lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi chậm thanh toán trong từng thời kỳ, giai đoạn là công khai, minh bạch, phù hợp với thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng, phù hợp với quy định của pháp luật, có lợi cho bị đơn. Xét yêu cầu của nguyên đơn về số tiền lãi trong hạn, quá hạn, lãi phạt có cơ sở chấp nhận.

[6] Hợp đồng thế chấp:

[6.1] Tài sản bảo đảm: Tại thời điểm giao kết, tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa số 504, tờ bản đồ 29, diện tích 72,5 m² và căn nhà tại địa chỉ số 33/8/4A đường số 8, khu phố 1, phường L, thành phố T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 797622679400570, số vào sổ cấp GCN 5869/2009/GCN do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 09/12/2009 và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 774, tờ bản đồ 31, đất trồng cây hàng năm, diện tích 3808,9 m² tại địa chỉ ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 577408, số vào sổ cấp GCN CS11612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chủ tài sản; hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực và đăng ký giao dịch đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 107, 213, 218, khoản 2 Điều 292, 293, 295, 297, 298 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 25 của Nghị định số 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; điểm g, khoản 1 Điều 18 của Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm nên có giá trị pháp lý.

[6.2] Phạm vi bảo đảm: Theo khoản 2 Điều 1 của cả hai Hợp đồng thế chấp số 0061 ngày 24/01/2022 và 0004 ngày 25/4/2022 thì nghĩa vụ được đảm bảo là các khoản phải trả với số tiền nợ gồm 3,500,000,000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng, 2,000,000,000 (hai tỉ) đồng và bằng tổng các khoản phải trả tại thời điểm thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0004/22/HĐTD/1500-8458 ngày 24/01/2022 và 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 25/4/2022 và các Hợp đồng tín dụng có dẫn chiếu đến Hợp đồng thế chấp này. Theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 25/4/2022 có nội dung sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 24/01/2022, Hợp đồng tín dụng hạn mức 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 17/3/2022 thì có sự điều chỉnh hạn mức cấp tín dụng và phạm vi đảm bảo. Có nghĩa là, toàn bộ hai tài sản thế chấp được đảm bảo cho hai khoản vay 3,500,000,000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng và 2,000,000,000 (hai tỉ) đồng theo hai Hợp đồng tín dụng đã nêu mà không chỉ cho mỗi khoản vay tương ứng như bị đơn và ông Nguyễn Tiến S đã trình bày. Do đó, yêu cầu xử lý toàn bộ hai tài sản để thu hồi nợ của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

[6.4] Việc thanh toán tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp được thực hiện theo Điều 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và pháp luật về thi hành án.

[7] Xét ý kiến của ông Nguyễn Thanh P về việc hoàn trả lại 300,000,000 (ba trăm triệu) đồng giá trị các cây trồng trên đất: Tòa án đã có văn bản yêu cầu ông Phú nộp đơn yêu cầu độc lập nhưng ông P không có phản hồi nên Hội đồng xét xử không giải quyết. Mặt khác, tại Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 0004/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 24/01/2022 quy định phần giá trị đầu tư tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp phù hợp với khoản 1 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến này của đương sự.

[8] Theo các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11 và 12/7/2024, tại hai tài sản thế chấp, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chủ tài sản xác nhận hiện trạng tài sản thế chấp. Những người đang cư trú, quản lý, sử dụng đã được đưa vào tham gia tố tụng, không có tranh chấp và không có yêu cầu trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết những vấn đề liên quan đến người đang cư trú, quản lý, sử dụng trên tài sản thế chấp.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn không phải chịu 24,000,000 (hai mươi bốn triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả số tiền này cho nguyên đơn.

[11] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng của bị đơn có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 63, Điều 85, 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, 266, 269, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 85, 116, 117, 118, 119, 134, 138, 141, 213, 218, 276, 280, 292, 293, 295, 296, 298, 299, 302, 307, 357, 463, 465, 466, 470, 562, 563, 564 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 33, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ vào Luật Thương mại năm 2005;

Căn cứ vào Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (sửa đổi bổ sung năm 2017) và Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào Nghị định số 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;

Căn cứ vào Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NĐ-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 vào 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;

Căn cứ vào Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng là 8,224,174,975 (tám tỉ hai trăm hai mươi bốn triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm bảy mươi lăm) đồng theo Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 0004/22/HĐHM/1500-8458 ngày 24/01/2022 và các văn bản sửa đổi bao gồm Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8438-001 ngày 24/5/2022, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8458-002 ngày 24/5/2022, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng sửa đổi, bổ sung số 0004/22/HĐHM/1500-8458-003 ngày 02/02/2023, cụ thể:

- Hợp đồng số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 24/01/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung gồm Hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi bổ sung số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458-001 ngày 18/3/2022, Hợp đồng tín dụng hạn mức sửa đổi, bổ sung số 0004.1/22/HĐTD/1500-8458 ngày 25/4/2022, trong đó nợ gốc là 3,500,000,000 (ba tỉ năm trăm triệu) đồng; lãi trong hạn là 40,561,644 (bốn mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn sáu trăm bốn mươi bốn) đồng, lãi quá hạn là 1,719,813,699 (một tỉ bảy trăm mười chín triệu tám trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi chín) đồng, lãi chậm trả là 9,423,637 (chín triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn sáu trăm ba mươi bảy) đồng;

- Hợp đồng số 0010/23/HĐTD/1500-5582 ngày 02/02/2023, trong đó nợ gốc là 2,000,000,000 (hai tỉ) đồng; lãi trong hạn là 93,013,699 (chín mươi ba triệu không trăm mười ba nghìn sáu trăm chín mươi chín) đồng, lãi quá hạn là 841,142,466 (tám trăm bốn mươi một triệu một trăm bốn mươi hai nghìn bốn trăm sáu mươi sáu) đồng, lãi chậm trả là 20,219,830 (hai mươi triệu hai trăm mười chín nghìn tám trăm ba mươi) đồng.

Kể từ ngày 19/11/2025 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 theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng.

1.2 Trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đủ nợ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp là:

(i) Nhà và đất tại địa chỉ số 33/8/4 đường số 8, Khu phố 1, Phường L, thành phố T, Thành phố H theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 797622679400570, số vào sổ cấp GCN 5969/2009/GCN ngày 09/12/2009 theo Hợp đồng thế chấp số 0061/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 25/4/2022, số công chứng 003810 quyển số 04 lập ngày 25/4/2002 tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố H, đăng ký biến động ngày 27/4/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố H;

(ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 774, tờ bản đồ 31, đất trồng cây hàng năm, diện tích 3808,9 m² tại địa chỉ ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 577408, số vào sổ cấp GCN CS11612 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0004/22/HĐTC-BDS/1500-8458 ngày 24/01/2022 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh T và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh T ngày 24/01/2022.

1.3 Sau khi trừ các chi phí thi hành án, số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp lớn hơn nghĩa vụ được bảo đảm thì số tiền chênh lệch được trả lại cho ông Nguyễn Tiến S, bà Trần Hoàng Tường V, ông Nguyễn Thanh P theo pháp luật thi hành án. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông T phải tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

2.1 Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 57,020,000 (năm mươi bảy triệu không trăm hai mươi nghìn) đồng theo Biên lai số 0018763 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Bị đơn phải chịu án phí là 116,224,175 (một trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi bốn nghìn một trăm bảy mươi lăm) đồng.

2.3 Bị đơn phải trả cho nguyên đơn chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 24,000,000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV5, TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh