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

Bản án số: **141**/2025/KDTM-ST
Ngày: 31-10-2025
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Lương Quân

2. Ông Bùi Quang Vinh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở chính Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2024/TLST- KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2024, về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2025/QĐXXST-KDTM ngày 19/9/2025, và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2025/QĐST-KDTM ngày 10/10/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V, địa chỉ: Số B T, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường O, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ngân hàng TMCP A, địa chỉ: B H, phường O, quận Đ, Thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023); Người được ủy quyền lại: Bà Trần Thu T, ông Võ Đức H, ông Hồ Trung H1, địa chỉ liên lạc: Số M P, Phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) (Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2025). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH N, địa chỉ: Tầng B, số S N, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Thanh L, là đại diện theo pháp luật, Địa chỉ: Tầng B, số S N, phường T (nguyên là phường Đ, Quận M) Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Bùi Thị Thanh H2, bà Phạm Thị Hồng D, địa chỉ liên lạc: Tầng B, số H K, Phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí

Minh (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024). (Vắng mặt)

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

3.1. Ông Trần Minh Đ,

Địa chỉ: Số H Lô G Khu định cư T, Khu phố N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt)

3.2. Ông Trần Nghĩa Đ1, sinh năm 1955,

Thường trú: Số H G khu phố H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nơi cư trú: Căn hộ Chung cư số H Tháp W – Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt)

3.3. Bà Hồ Thị H3, sinh năm 1995.

Thường trú: Số H G khu phố H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, nơi cư trú: Căn hộ Chung cư số H Tháp W – Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và trình bày của người đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V:

Ngân hàng TMCP A (Sau đây gọi tắt là "Ngân hàng A") cấp tín dụng cho Công ty TNHH N theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022. Nội dung cho vay cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng);

- Mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản;

- Thời hạn vay: được ghi trên Giấy nhận nợ, không quá 05 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng A giải ngân;

- Lãi suất vay: được quy định trong từng Giấy nhận nợ,

- Lãi suất quá hạn: Khi bên vay không trả nợ gốc đúng hạn, ngoài khoản tiền lãi vay trong hạn phải trả, bên vay phải chịu thêm khoản tiền lãi quá hạn được tính như sau: Tiền lãi quá hạn = Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất cho vay trong hạn nhân (x) số ngày quá hạn;

- Lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn được tính bằng: Số dư nợ lãi bị quá hạn nhân (x) số ngày quá hạn nhân (x) 10%/năm chia (:) 365.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho Hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Minh Đ đã ký với Ngân hàng A các Hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022.

Tài sản thế chấp là:

1.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 54,2 m2 thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773518, số vào số cấp GCN số CH13824 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

1.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 53,8 m2 thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773519, số vào số cấp GCN số CH13821 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

1.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,4 m2 thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773520, số vào sổ cấp GCN số CH13823 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

1.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,3 m2 thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773521, số vào sổ cấp GCN số CH13812 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

1.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,3 m2 thuộc thửa đất số 497, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773522, số vào sổ cấp GCN số CH13819 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

1.6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 238 m2 thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773523, số vào sổ cấp GCN số CH13813 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 20/06/2022 tại Văn phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/08/2022.

Tài sản thế chấp là Tài sản gắn liền với đất: loại nhà ở Căn hộ Chung cư số H Tháp W Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích sàn 110,9 m2 thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 83 theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 545340, số vào sổ cấp GCN số CS10699/DA do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2017.

Hợp đồng thế chấp nêu trên được công chứng ngày 01/08/2022 tại Văn phòng Công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/08/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng A đã giải ngân và Công ty TNHH N đã rút vốn tổng số tiền: 37.550.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi triệu đồng) tại Ngân hàng A theo:

- Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/06/2022, số tiền rút 32.950.000.000 đồng; Lãi suất: 8,5%/năm. Tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/1 lần, kể từ thời điểm giải ngân. Ngày rút vốn: 23/06/2022 – Ngày đến hạn 23/11/2022.

- Giấy nhận nợ số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 03/08/2022, số tiền rút 4.600.000.000 đồng; Lãi suất: 9,5%/năm. Tần suất thay đổi lãi suất 03 tháng/1 lần, kể từ thời điểm giải ngân. Ngày rút vốn: 03/08/2022 – Ngày đến hạn 03/01/2023.

Ngày 20/07/2023, Ngân hàng A đã bán nợ Khoản nợ của Công ty TNHH N cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V và V đã mua nợ theo Hợp đồng mua bán nợ số 198/2023/MBN.V-A.

Tạm tính đến hết ngày 12/10/2023, Công ty TNHH N còn nợ V tổng số tiền: 42.372.675.048 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 37.550.000.000 đồng;

- Nợ lãi tạm tính: 4.822.675.048 đồng

Đối với số nợ nêu trên, Công ty V/ Ngân hàng A đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện trả nợ, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Nay, Công ty V khởi kiện đề nghị Quý Tòa xem xét giải quyết nội dung sau đây:

1. Buộc Công ty TNHH N phải thanh toán cho Công ty V tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 12/10/2023, Công ty TNHH N còn nợ Công ty V tổng số tiền: 42.372.675.048 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 37.550.000.000 đồng;

- Nợ lãi tạm tính: 4.822.675.048 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh từ ngày 13/10/2023 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp Công ty TNHH N không trả hoặc trả không đủ nợ, Công ty V có quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm và/hoặc yêu cầu Tòa án xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/08/2022 để Công ty V thu hồi nợ.

4. Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì Công ty TNHH N sẽ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

- Bị đơn Công ty TNHH N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Đ, ông Trần Nghĩa Đ1, bà Hồ Thị H3 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn V có người đại diện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án

1. Buộc Công ty N trả cho Công ty V số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2025 là: 52.468.476.829 đồng (Bao gồm nợ gốc 37.550.000.000 đồng, lãi trong hạn: 530.647.377 đồng, lãi quá hạn: 14.387.829.452 đồng).

2. Buộc Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ lãi tiếp tục phát sinh kể từ ngày 01/11/2025 theo mức lãi suất nợ quá hạn được quy định tại các Hợp đồng tín dụng và Giấy nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng A cho đến khi thanh toán hết nợ.

3. Trong trường hợp Công ty TNHH N không trả hoặc trả không đủ nợ, Công ty V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/08/2022 để Công ty V thu hồi nợ.

Sau khi xử lý xong tài sản bảo đảm nêu trên mà không đủ để tất toán khoản vay thì Công ty TNHH N phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết đã ký với Ngân hàng A tại Hợp đồng tín dụng cho đến khi hết số nợ còn lại.

4. Buộc Công ty TNHH N phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật

- Bị đơn Công ty TNHH N, tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty V về việc buộc bị đơn Công ty N trả nợ số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2025 là 52.468.476.829 đồng, bao gồm nợ gốc 37.550.000.000 đồng, lãi trong hạn: 530.647.377 đồng, lãi quá hạn: 14.387.829.452 đồng, buộc tiếp tục trả lãi kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử theo mức lãi suất quá hạn của hợp đồng; trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty V được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Công ty V, buộc bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

Tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty V và bị đơn Công ty N là tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng (sau đây gọi là hợp đồng tín dụng) trong lĩnh vực thương mại; nguyên đơn yêu cầu Tòa án nơi bị đơn có trụ sở giải quyết, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

[2] Hợp đồng tín dụng bao gồm Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022 được giao kết giữa Ngân hàng TMCP A và Công ty N. Hết hạn hợp đồng, ngày 20/07/2023, Ngân hàng A đã bán nợ khoản nợ của Công ty TNHH N cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V theo Hợp đồng mua bán nợ số 198/2023/MBN.V-A. Việc mua bán nợ phù hợp với quy định tại Luật các tổ chức tín dụng, Thông tư số 14/VBHN-NHNN ngày 30/12/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, Bộ luật dân sự, nên căn cứ Điều 16 Thông tư số 14/VBHN-NHNN, bên mua nợ là Công ty V kế thừa đầy đủ các nghĩa vụ của bên bán nợ đối với khoản nợ theo thỏa thuận, nên Công ty V có quyền khởi kiện đối với Công ty N về khoản nợ từ hợp đồng tín dụng đã được chuyển nhượng.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phiên tòa lần thứ hai nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022 được ký kết giữa Ngân hàng A và Công ty N. Nội dung chính của hợp đồng là Công ty N vay của Ngân hàng A với hạn mức 40.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ đồng); mục đích vay: Tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hàng nông sản; thời hạn vay: được ghi trên Giấy nhận nợ, không quá 05 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày Ngân hàng A giải ngân; lãi suất vay: được quy định trong từng Giấy nhận nợ; trong hợp đồng còn có các điều khoản về tiền lãi, phí, quyền và nghĩa vụ của các bên, các thỏa thuận chung khác.

[4] Để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, các bên gồm Bên thế chấp: Ông Trần Minh Đ và Bên nhận thế chấp: Ngân hàng A ký kết các hợp đồng thế chấp gồm:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H, Tp. Hồ Chí Minh, số công chứng 019727 quyển số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai quận B ngày 22/6/2022 với nội dung: Bên thế chấp dùng tài sản là 06 thửa đất tại thửa 493, 494, 495, 496, 497, 498 tờ bản đồ số 24, phường A, quận B (nay là Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND quận B cấp cho ông Trần Minh Đ.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/8/2022, được công chứng tại Văn phòng Công chứng H, Tp. Hồ Chí Minh, số công chứng 024336 quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai Quận Y ngày 02/08/2022 với nội dung: Bên thế chấp dùng tài sản là Căn hộ Chung cư số H Tháp W Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, 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 CI 545340, số vào sổ cấp GCN số CS10699/DA do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2017 cấp cho ông Trần Minh Đ.

Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm của 02 hợp đồng thế chấp là bao gồm tất cả các khoản nợ của Công ty N phát sinh từ Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung.

[5] Thực hiện hợp đồng, Công ty N đã ký Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/6/2022 với số tiền 32.950.000.000 đồng, lãi suất 8,5%/năm, thời hạn đến ngày 23/11/2022 và Giấy nhận nợ số SĐBS.01-

194/22/TD/SME/047 ngày 03/8/2022 với số tiền 4.600.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn đến ngày 03/01/2023.

Xét Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022; Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/6/2022 với số tiền 32.950.000.000 đồng, lãi suất 8,5%/năm; Giấy nhận nợ số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 03/8/2022 với số tiền 4.600.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm giữa Ngân hàng và Công ty N; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/8/2022 giữa Ngân hàng và ông Trần Minh Đ có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 296, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 3, Điều 74, Điều 76 Luật thương mại năm 2005; Điều 91, điểm a khoản 3, điểm a khoản 6 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017, nên các giao kết nêu trên có hiệu lực pháp luật.

[6] Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty V yêu cầu Tòa án buộc Công ty N số tiền gốc, lãi tạm tính đến hết ngày 31/10/2025 là: 52.468.476.829 đồng (Bao gồm nợ gốc 37.550.000.000 đồng, lãi trong hạn: 530.647.377 đồng, lãi quá hạn: 14.387.829.452 đồng).

Căn cứ Tình hình giao dịch khoản nợ đến ngày 31/10/2025

- Đối với khoản vay tại Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/6/2022 với số tiền 32.950.000.000 đồng, lãi suất 8,5%/năm, điều chỉnh lên 8,6%/năm từ 30/8/2022, thời hạn đến ngày 23/11/2022; từ sau ngày 23/11/2022 do không trả tiền gốc nên nợ gốc chuyển sang quá hạn. Tính đến ngày 31/10/2025 số tiền nợ theo Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/6/2022

Nợ gốc: 32.950.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 416.121.365 đồng

Nợ lãi quá hạn: 12.495.452.466 đồng.

- Đối với khoản vay tại Giấy nhận nợ số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 03/8/2022 với số tiền 4.600.000.000 đồng, lãi suất 9,5%/năm, điều chỉnh lên 9.7%/năm từ 31/10/2022, thời hạn đến ngày 03/01/2023; từ sau ngày 03/01/2023 do không trả tiền gốc nên nợ gốc chuyển sang quá hạn. Tính đến ngày 31/10/2025 số tiền nợ theo Giấy nhận nợ số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 03/8/2022

Nợ gốc: 4.600.000.000 đồng

Nợ lãi trong hạn: 114.526.012 đồng

Nợ lãi quá hạn: 1.892.376.986 đồng.

[7] Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền còn nợ, bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn.

Đối với yêu xử lý tài sản bảo đảm của Bên thế chấp ông Trần Minh Đ tại hợp đồng thế chấp để trả nợ cho nguyên đơn.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194/22/TC/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 194.01/22/TC/SME/047 ngày 01/8/2022 với nội dung: Bên thế chấp ông Trần Minh Đ dùng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản là Nhà đất tại 06 thửa 493, 494, 495, 496, 497, 498 tờ bản đồ số 24, phường A, quận B (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) và Căn hộ Chung cư số H Tháp W Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho ông Trần Minh Đ. Phạm vi nghĩa vụ bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ của Công ty N đối với Ngân hàng A.

[8] Căn cứ Điều 299, Điều 303 Bộ luật dân sự năm 2015 về các trường hợp xử lý tài sản đảm bảo và phương thức xử lý tài sản cầm cố, thế chấp, căn cứ nội dung Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thì trong trường hợp Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp là Nhà đất tại thửa 493, 494, 495, 496, 497, 498, tờ bản đồ số 24, phường A, quận B (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) và Căn hộ Chung cư số H Tháp W Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận Y (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ củaCông ty N. Trường hợp tiền phát mãi không đủ trả nợ thì Công ty N có nghĩa vụ tiếp tục trả.

[9] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhận định có cơ sở xác định bị đơn còn nợ nguyên đơn tính đến ngày xét xử gồm 52.468.476.829 đồng (Bao gồm nợ gốc 37.550.000.000 đồng, lãi trong hạn: 530.647.377 đồng, lãi quá hạn: 14.387.829.452 đồng), vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền, quyền yêu cầu bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Vì vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty V về việc buộc bị đơn Công ty N trả tiền trong trường hợp Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phát mãi tài sản thế chấp thuộc sở hữu của ông Trần Minh Đ để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bị đơn còn phải chịu lãi theo thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn Công ty N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận tổng cộng 52.468.476.829 đồng. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với 07 tài sản thế chấp là 15.000.000 đồng bị đơn phải chịu, nguyên đơn Công ty V đã tạm ứng, thanh toán xong, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 4, Điều 5 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; khoản 2 Điều 292, Điều 293, Điều 295, Điều 296, Điều 298, Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318, Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015; Thông tư số 14/VBHN-NHNN ngày 30//12/2022 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động mua, bán nợ của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; khoản 9 Điều 3, Điều 74, Điều 76 Luật thương mại năm 2005; Điều 91, điểm a khoản 3, điểm a khoản 6 Điều 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; Điều 7, Điều 8, Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V buộc bị đơn Công ty TNHH N phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V các khoản nợ sau:

1.1. Nợ gốc 32.950.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ, chín trăm năm mươi triệu) đồng, lãi trong hạn 416.121.365 (Bốn trăm mười sáu triệu, một trăm hai mươi mốt nghìn, ba trăm sáu mươi lăm) đồng, lãi quá hạn 12.495.452.466 (Mười hai tỷ, bốn trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu) đồng. Tổng cộng 45.861.573.831 (Bốn mươi lăm tỷ, tám trăm sáu mươi mốt triệu, năm trăm bảy mươi ba nghìn, tám trăm ba mươi mốt) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022 và Giấy nhận nợ số 194/22/TD/SME/047 ngày 23/6/2022.

1.2. Nợ gốc 4.600.000.000 (Bốn tỷ, sáu trăm triệu) đồng, lãi trong hạn 114.526.012 (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, không trăm mười hai) đồng, lãi quá hạn 1.892.376.986 (Một tỷ, tám trăm chín mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, chín trăm tám mươi sáu) đồng. Tổng cộng 6.606.902.998 (Sáu tỷ, sáu trăm lẻ sáu triệu, chín trăm lẻ hai nghìn, chín trăm chín mươi tám) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 194/22/TD/SME/047 ngày 20/06/2022, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 01/08/2022 và Giấy nhận nợ số SĐBS.01-194/22/TD/SME/047 ngày 03/8/2022.

2. Nếu Công ty TNHH N không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả tiền cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp gồm:

2.1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 54,2 m2 thuộc thửa đất số 493, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773518, số vào số cấp GCN số CH13824 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 53,8 m2 thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773519, số vào số cấp GCN số CH13821 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,4 m2 thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773520, số vào sổ cấp GCN số CH13823 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,3 m2 thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773521, số vào sổ cấp GCN số CH13812 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 50,3 m2 thuộc thửa đất số 497, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773522, số vào sổ cấp GCN số CH13819 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 238 m2 thuộc thửa đất số 498, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 773523, số vào sổ cấp GCN số CH13813 do UBND quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/08/2019.

2.7. Căn hộ Chung cư số H Tháp W Khu Chung cư kết hợp thương mại, văn phòng S – Lô W, số H N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Diện tích sàn 110,9 m2 thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 83 theo Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/sử dụng: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 545340, số vào sổ cấp GCN số CS10699/DA do Sở Tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/06/2017 cho ông Trần Minh Đ.

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

Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V có quyền yêu cầu Công ty TNHH N phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Bị đơn Công ty TNHH N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại là 160.468.477 (Một trăm sáu mươi triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy) đồng.

- Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V số tiền tạm ứng án phí 75.186.338 (Bảy mươi lăm triệu, một trăm tám mươi sáu nghìn, ba trăm ba mươi tám) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045380 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng bị đơn Công ty TNHH N phải chịu. Do nguyên đơn đã tạm ứng, thanh toán chi phí này nên bị đơn Công ty TNHH N phải trả lại cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên V 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu

thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- Đương sự của vụ án;
- VKSND KV1-TP.HCM;
- Phòng THADS KV1 – TP.HCM;
- Lưu HS

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



Tôn Trung Tuấn