

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Đ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2972/2023/KDTM-ST

Ngày: 11/8/2023

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Đ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Thị Thu Thủy
- Ông Huỳnh Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 7/2022/TLST-KDTM ngày 14/01/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” thHo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4356/2023/QĐXXST-KDTM ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam (tên viết tắt B)
Trụ sở: Tháp B, số 194 Trần Quang Khải, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện thHo pháp luật: Ông Phan Đức T, sinh năm 1964, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị; Địa chỉ: số 1606A khu phức hợp Mandarin GardHn, đường Hoàng Minh Giám, Phường Y, Quận X, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Quang T, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn; ông Hoàng Mạnh Kh, chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro B Trung tâm Sài Gòn; bà Đoàn Thị Ngà, chức vụ: Trưởng phòng quản trị tín dụng B Trung tâm Sài Gòn; ông Nguyễn Thế H, chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp B Trung tâm Sài Gòn; Cùng địa chỉ: Tầng trệt – Số 0.01 Trung tâm thương mại và căn

hộ Lan Phương Plaza, Đường số 11, khu phố 4, phường T, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (thHo Văn bản uỷ quyền số 1541/QĐ-B.TTSG ngày 25 tháng 8 năm 2022).

2. *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP)

Trụ sở: số 154/9c Âu Cơ, E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện thHo pháp luật: Ông Hồ Xuân C, sinh năm 1965, Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: số 783 Hoàng Sa, E, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Hồ Xuân C, sinh năm 1965

Địa chỉ: số 220/13 Âu Cơ, E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1983

Địa chỉ: số 783 Hoàng Sa, E, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân C có mặt; bà Nguyễn Thúy H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

ThHo đơn khởi kiện ngày 23/11/2021 và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đơn kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam.

[1] Nội dung nguyên đơn trình bày: Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B) và Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ TP), (sau đây gọi tắt là Công ty PHTro V) có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, hạn mức cấp tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 35.000.000.000 (ba mươi lăm tỷ) đồng; mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; thời hạn cho vay, thời hạn bảo lãnh, thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định thHo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng bảo lãnh, L/C được phát hành; với lãi suất quy định trong từng hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Về tiền lãi trả không đúng hạn, khách hàng phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất 150%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 cấp hạn mức tín dụng các Hợp đồng tín dụng cụ thể sau:

(1) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019, đã giải ngân ngày 25/11/2019, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 3.130.000.000 (ba tỷ một trăm ba mươi triệu) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000057553, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 25/3/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày

25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ nợ trả (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 03 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 25/12/2019; 30/01/2020; 25/02/2020) là 55.225.205 đồng. Ngày 25/3/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 25/3/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 4.259.415.479 (bốn tỷ hai trăm năm mươi chín triệu bốn trăm mười lăm ngàn bốn trăm bảy mươi chín) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 3.130.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 758.746.301 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 370.669.178 đồng).

(2) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019, đã giải ngân ngày 12/12/2019, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 3.757.700.265 (ba tỷ bảy trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm ngàn hai trăm sáu mươi lăm) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000059063, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 13/4/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 03 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 25/12/2019; 30/01/2020; 25/02/2020) là 54.049.113 đồng. Ngày 13/4/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 13/4/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 5.106.766.135 (năm tỷ một trăm lẻ sáu triệu bảy trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm ba mươi lăm) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 3.757.700.265 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 910.907.725 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 438.158.146 đồng).

(3) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019, đã giải ngân ngày 23/12/2019, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 1.041.600.000 (một tỷ không trăm bốn mươi một triệu sáu trăm ngàn) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000060029, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 23/4/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày

30/01/2020; 25/02/2020) là 12.784.570 đồng. Ngày 23/4/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 23/4/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 1.414.549.874 (một tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm bốn mươi chín ngàn tám trăm bảy mươi bốn) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 1.041.600.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 252.495.255 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 120.454.619 đồng).

(4) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019, đã giải ngân ngày 27/12/2019, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 7.505.000.000 (bảy tỷ năm trăm lẻ năm triệu) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000060551, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 27/4/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 30/01/2020; 25/02/2020) là 86.358.904 đồng. Ngày 27/4/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 27/4/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 10.189.322.603 (mười tỷ một trăm tám mươi chín triệu ba trăm hai mươi hai ngàn sáu trăm lẻ ba) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 7.505.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 1.819.294.247 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 865.028.356 đồng).

(5) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019, đã giải ngân ngày 30/12/2019, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 1.295.160.000 (một tỷ hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm sáu mươi ngàn) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000060843, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 04/5/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 30/01/2020; 25/02/2020) là 14.158.050 đồng. Ngày 04/5/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 04/5/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 1.758.153.087 (một tỷ bảy trăm năm mươi tám triệu một trăm năm mươi ba ngàn không trăm tám mươi bảy) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 1.295.160.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 313.960.978 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 149.032.110 đồng).

(6) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020, đã giải ngân ngày 02/01/2020, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 1.352.700.000 (một tỷ ba trăm năm mươi hai triệu bảy trăm ngàn) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000061040, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 04/5/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 30/01/2020; 25/02/2020) là 14.008.784 đồng. Ngày 04/5/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 04/5/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 1.835.613.900 (một tỷ tám trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm mười ba ngàn chín trăm) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 1.352.700.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 327.909.304 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 155.004.596 đồng).

(7) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020, đã giải ngân ngày 13/01/2020, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 5.102.000.000 (năm tỷ một trăm lẻ hai triệu) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000061891, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 13/5/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 30/01/2020; 25/02/2020) là 42.074.027 đồng. Ngày 13/5/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 13/5/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 6.919.010.904 (sáu tỷ chín trăm mười chín triệu không trăm mười ngàn chín trăm lẻ bốn) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 5.102.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 1.236.780.712 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 580.230.192 đồng).

(8) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020,

đã giải ngân ngày 14/01/2020, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 3.547.000.000 (ba tỷ năm trăm bốn mươi bảy triệu) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000062007, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 14/5/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 02 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 30/01/2020; 25/02/2020) là 28.570.356 đồng. Ngày 14/5/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 14/5/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 4.809.877.767 (bốn tỷ tám trăm lẻ chín triệu tám trăm bảy mươi bảy ngàn bảy trăm sáu mươi bảy) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 3.547.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 859.831.671 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 403.046.096 đồng).

(9) Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020, đã giải ngân ngày 05/02/2020, Công ty PHTro V đã nhận số tiền vay là 8.268.000.000 (tám tỷ hai trăm sáu mươi tám triệu) đồng thHo đúng Hợp đồng tín dụng cụ thể trên, số tài khoản vay 11182000062849, thời hạn vay 04 tháng, ngày đáo hạn 05/6/2020, lãi suất trong hạn 7%/năm cố định trong thời hạn có hiệu lực của hợp đồng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất định kỳ trả vào ngày 25 hàng tháng. Toàn bộ nghĩa vụ trả nợ (gốc, lãi, lãi phạt, phí và các chi phí phát sinh) thHo hợp đồng này được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm ghi nhận thHo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019 và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V trả được 01 kỳ lãi trong hạn (kỳ trả lãi ngày 25/02/2020) là 31.712.877 đồng. Ngày 05/6/2020 Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn từ ngày 05/6/2020.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Công ty PHTro V thanh toán số tiền vay là 11.194.305.699 (mười một tỷ một trăm chín mươi bốn triệu ba trăm lẻ năm ngàn sáu trăm chín mươi chín) đồng (trong đó tiền nợ gốc là 8.268.000.000 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 2.004.253.808 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 922.051.890 đồng).

Tài sản thế chấp gồm:

(1) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN586464, số vào sổ cấp GCN CS07479 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29/01/2019 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp

bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 016945 thuộc quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/5/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914490, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 thHo tờ bản đồ số 10, thửa đất số 261, với diện tích 174 m² và tờ bản đồ số 9, thửa đất số 142 với diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/7/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 023109, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/07/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty PHTro V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng B đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn đối với Công ty PHTro V.

Nay Ngân hàng B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

(1) Buộc Công ty PHTro V phải trả cho Ngân hàng B toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi, tiền lãi của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020 tính đến ngày 11/8/2023 là 47.487.015.449 (bốn mươi bảy tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu không trăm mười lăm ngàn bốn trăm bốn mươi chín) đồng, (trong đó tiền nợ gốc là 34.999.160.265 (ba mươi tư tỷ chín trăm chín mươi chín triệu một trăm sáu mươi ngàn hai trăm sáu mươi lăm) đồng, tiền nợ lãi trong hạn 8.484.180.001 (tám tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu một trăm tám mươi ngàn không trăm lẻ một) đồng, tiền nợ lãi quá hạn 4.003.675.183 (bốn tỷ không trăm lẻ ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn một trăm tám mươi ba) đồng, thanh toán làm 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tiền lãi: Ngân hàng B yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi quá hạn từ ngày 12/8/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ thHo quy định tại các Hợp

đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể, khế ước nhận nợ đã ký kết.

(2) Trường hợp Công ty PHTro V không thực hiện hoặc thanh toán không đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể, khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng B nêu trên, thì Ngân hàng B được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN586464, sổ vào sổ cấp GCN CS07479 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29/01/2019 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 016945 thuộc quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/5/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914490, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 thHo tờ bản đồ số 10, thửa đất số 261, với diện tích 174 m² và tờ bản đồ số 9, thửa đất số 142 với diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/07/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 023109, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/07/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty PHTro V.

Nay Công ty PHTro V xin giảm 1 phần tiền nợ lãi suất và xin thêm thời gian là 05 tháng để Công ty PHTro V thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng B nêu trên, thì Ngân hàng B không đồng ý. Ngoài ra, Ngân hàng B không có ý kiến gì khác. Không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

[2] *Bị đơn Công ty PHTro V do ông Hồ Xuân C là người đại diện thHo pháp luật trình bày:*

Công ty PHTro V xác nhận có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số

01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020 với Ngân hàng B như trên. Nay Công ty PHTro V xác nhận còn nợ số tiền nợ gốc, tiền nợ lãi với Ngân hàng B đúng như Ngân hàng B trình bày trên. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty PHTro V xác nhận đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh với Ngân hàng B.

Nay Công ty PHTro V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B:

(1) Công ty PHTro V đồng ý thanh toán cho Ngân hàng B với tổng số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi 47.487.015.449 (bốn mươi bảy tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu không trăm mười lăm ngàn bốn trăm bốn mươi chín) đồng, (trong đó tiền nợ gốc là 34.999.160.265 (ba mươi tư tỷ chín trăm chín mươi chín triệu một trăm sáu mươi ngàn hai trăm sáu mươi lăm) đồng, tiền nợ lãi trong hạn 8.484.180.001 (tám tỷ bốn trăm tám mươi bốn triệu một trăm tám mươi ngàn không trăm lẻ một) đồng, tiền nợ lãi quá hạn 4.003.675.183 (bốn tỷ không trăm lẻ ba triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn một trăm tám mươi ba) đồng và toàn bộ tiền lãi phát sinh từ ngày 12/8/2023 đến khi Ngân hàng B thu hồi hết tiền nợ thHo lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể, khế ước nhận nợ đã ký giữa các bên.

(2) Trường hợp Công ty PHTro V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể, khế ước nhận nợ đã ký với Ngân hàng B nêu trên, thì Công ty PHTro V đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN586464, số vào sổ cấp GCN CS07479 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29/01/2019 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 016945 thuộc quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/5/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 thHo tờ bản đồ số 10, thửa đất số 261, với diện tích 174 m² và tờ bản đồ số 9, thửa đất số 142 với diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/07/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 023109, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày

24/07/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty PHTro V. Nay Công ty PHTro V đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng B nêu trên, nhưng xin Ngân hàng B giảm 1 phần tiền nợ lãi suất và xin thêm thời gian là 05 tháng để Công ty PHTro V thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng B. Ngoài ra, Công ty PHTro V không có ý kiến gì khác. Không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

[3] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân C trình bày:*

Ông Hồ Xuân C xác nhận ông Hồ Xuân C với bà Nguyễn Thúy H ký với Ngân hàng B Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/7/2019 như trên. Nay ông Hồ Xuân C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng B, ông Hồ Xuân C đồng ý phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN586464, số vào sổ cấp GCN CS07479 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29/01/2019 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ký ngày 28/5/2019 và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 thHo tờ bản đồ số 10, thửa đất số 261, với diện tích 174 m² và tờ bản đồ số 9, thửa đất số 142 với diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thHo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/7/2019 để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty PHTro V. Ngoài ra, ông Hồ Xuân C không có ý kiến gì khác. Không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

[4] *Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy H:* Trong suốt quá trình tiến hành tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bà H nhưng bà H không đến và không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập gì.

[5] *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:* Việc tuân thHo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và ý kiến của Viện Kiểm sát về yêu cầu giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân thHo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng thHo đúng quy định pháp luật, tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đối với những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn có mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân C có mặt; bà Nguyễn Thúy H đã được Tòa án tổng đạt hợp

lệ nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án thHo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tụng tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam và Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ TP) phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng vay tín dụng, bị đơn bổ sung vốn hoạt động kinh doanh, mục đích của nguyên đơn và bị đơn đều nhằm phát sinh lợi nhuận thuộc trường hợp được quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Giữa nguyên đơn và bị đơn có sự thỏa thuận với nhau bằng văn bản. Xét, nguyên đơn và bị đơn có sự thỏa thuận với nhau bằng văn bản là tự nguyện giữa các bên nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết tranh chấp và cũng là nơi thực hiện hợp đồng đã ký. Do đó, căn cứ thHo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Xét, Giấy uỷ quyền số 1541/QĐ-B.TTSG ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam uỷ quyền cho ông Lê Quang Trung, chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm Sài Gòn; ông Hoàng Mạnh Khánh, chức vụ: Trưởng phòng quản lý rủi ro B Trung tâm Sài Gòn; bà Đoàn Thị Ngà, chức vụ: Trưởng phòng quản trị tín dụng B Trung tâm Sài Gòn; ông Nguyễn Thế Huy, chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng Doanh nghiệp B Trung tâm Sài Gòn tham gia tố tụng giải quyết vụ án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận, được tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn trong vụ án.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy H vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ: Căn cứ vào Phiếu yêu cầu xác minh ngày 11/3/2022 của Công an Phường 16, quận Gò Vấp thì ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H hiện không có cư trú tại số 55/6/19 Đường 2, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H đã chuyển hộ

khẩu về địa chỉ số 783 Hoàng Sa, E, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào Phiếu yêu cầu xác minh ngày 18/4/2022 của Công an E, Quận R thì ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 783 Hoàng Sa, E, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2019 đã bán nhà, hiện không rõ nơi cư trú, nên xác định địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H tại số 783 Hoàng Sa, E, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Công văn số 01913/ĐKKD-T6 ngày 18/4/2022 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh xác định bị đơn Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ TP), mã số doanh nghiệp 0313619895, đến nay chưa đăng ký giải thể và có trụ sở hoạt động tại địa chỉ số 154/9c Âu Cơ, E, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Công văn số 6028/CNBN-LT ngày 15/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện Bình Chánh, qua kiểm tra cơ sở lưu trữ dữ liệu hồ sơ nhà đất, tài liệu lưu trữ: “Thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34 xã Vĩnh Lộc A đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07479 ngày 29/01/2019 cho ông Hồ Xuân C; thửa đất số 261, tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 9 xã Vĩnh Lộc A đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Hồ Xuân C ngày 25/3/2019, ngày 24/7/2019 thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam – chi nhánh Đ”.

Căn cứ vào Phiếu yêu cầu xác minh ngày 22/7/2022, kết quả trả lời của Ban chỉ huy Công an xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì thHo quy định quản lý đất đai, xây dựng thuộc thẩm quyền Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A. Căn cứ vào các Công văn số 156/UBND ngày 17/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh; Công văn số 1882/UBND ngày 30/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A thì hiện nay thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m², thửa đất số 261, diện tích 174 m², tờ bản đồ số 10 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 9, diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, thHo Công văn số 6089/UBND ngày 31/12/2022 của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Lộc A xác định, hiện trạng các thửa đất nêu trên là không có hoạt động xây dựng, không có ai xây dựng nhà trên đất.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, hạn mức cấp tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 35.000.000.000 tỷ đồng (ba mươi lăm tỷ đồng); mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; thời hạn cấp hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; thời hạn cho vay, thời hạn bảo lãnh, thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định thHo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, hợp đồng bảo lãnh, L/C được phát hành; với lãi suất quy định trong từng hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Về tiền lãi trả không đúng hạn, khách hàng phải trả lãi chậm trả thHo mức lãi suất 150%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng,

giấy đề nghị vay vốn ngày 09/4/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020 giữa Ngân hàng B với Công ty PHTro V là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập bằng văn bản có chữ ký của ông Hồ Xuân C và của đại diện hợp pháp và đóng dấu của bị đơn, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/05/2019, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, giấy đề nghị vay vốn ngày 09/4/2019 và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020 giữa Ngân hàng B với Công ty PHTro V, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự thHo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên, HĐXX có cơ sở xác định bị đơn đã vay tiền của nguyên đơn, sau khi giải ngân đã nhận đủ tiền vay thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn đối với bị đơn và chấm dứt hợp đồng tín dụng, đến nay tổng số tiền nợ mà nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày tiếp thHo ngày Tòa án mở phiên phiên tòa xét xử (ngày 12/8/2023) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể, khế ước nhận nợ đã ký, phù hợp

với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên được HĐXX chấp nhận.

[2.4] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/7/2019 đã được ký kết giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng B và bên được bảo đảm Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ TP), mã số doanh nghiệp 0313619895 là hoàn toàn tự nguyện, được lập bằng văn bản có chữ ký của đại diện hợp pháp và đóng dấu của các bên, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm thHo đúng quy định của pháp luật là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm, buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn Công ty PHTro V không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với ý kiến của bị đơn Công ty PHTro V về yêu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác. Ý kiến của bị đơn xin Ngân hàng B giảm 1 phần tiền nợ lãi suất và xin thêm thời gian là 05 tháng để bị đơn thanh toán hết tiền nợ cho Ngân hàng B, nhưng nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Vấn đề này Hội đồng xét xử thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn và nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.6] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân C về yêu khởi kiện của nguyên đơn: Ông C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác, nên Hội đồng xét xử không xHm xét gì thêm.

[2.7] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thúy H: Trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xHm xét gì thêm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ về thủ tục tố tụng của người tiến hành tố tụng, các tài liệu chứng cứ cũng như nội dung của vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Đối với vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vấn đề này, HĐXX ghi nhận bởi lý do vụ kiện có nhiều yêu cầu và cần thu thập tài liệu, chứng cứ của cơ quan

khác mới giải quyết được vụ án. Nên, HĐXX phải tiến hành các thủ tục xác minh, làm rõ, thu thập tài liệu, chứng cứ, nên dẫn tới việc kéo dài thời gian đưa vụ án ra xét xử.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng khác: ThHo phiếu thu lập ngày 09/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam đã nộp tiền tạm ứng chi phí xHm xét thẩm định tại chỗ số tiền 15.000.000 đồng, đã được sử dụng đủ vào chi phí tiến hành xHm xét thẩm định. Căn cứ thHo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015, buộc bị đơn Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại dịch vụ TP) phải chịu, trả lại số tiền tạm ứng xHm xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc là 24.583.761 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ các Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam tổng số tiền còn nợ 47.487.015.449 (bốn mươi bảy tỷ bốn trăm tám mươi

bảy triệu không trăm mười lăm ngàn bốn trăm bốn mươi chín) đồng; (trong đó tiền nợ gốc là 34.999.160.265 đồng, tiền nợ lãi trong hạn 8.484.180.001 đồng, tiền nợ lãi quá hạn 4.003.675.183 đồng).

- Kể từ ngày 12/8/2023, Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng khoản vay, thHo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tương ứng trong Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/8249452/HĐTD ngày 24/5/2019, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và các Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.17/2019/8249452/HĐTD ngày 25/11/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.18/2019/8249452/HĐTD ngày 12/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.19/2019/8249452/HĐTD ngày 23/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.20/2019/8249452/HĐTD ngày 27/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.21/2019/8249452/HĐTD ngày 30/12/2019; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.22/2019/8249452/HĐTD ngày 02/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.23/2019/8249452/HĐTD ngày 13/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.24/2019/8249452/HĐTD ngày 14/01/2020; Hợp đồng tín dụng cụ thể số 01.25/2019/8249452/HĐTD ngày 05/02/2020 cùng các khế ước nhận nợ, cho đến khi Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) thanh toán xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam.

- Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN586464, số vào sổ cấp GCN CS07479 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29/01/2019 thuộc thửa đất số 515, tờ bản đồ số 34, diện tích 3.082,3m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên sở hữu của ông Hồ Xuân C thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2019/8249452/HĐBĐ ngày 28/5/2019 ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 016945 thuộc quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 29/5/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyền sử dụng đất đối với thửa đất thHo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G914490, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2102/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh cấp ngày 29/4/1998 thHo tờ bản đồ số 10, thửa đất số 261, với diện tích 174 m² và tờ bản đồ số 9, thửa đất số 142 với diện tích 228,6m² tại xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên sở hữu của ông Hồ Xuân C thHo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2019/8249452/HĐBĐ ngày 18/7/2019

ký giữa ông Hồ Xuân C, bà Nguyễn Thúy H với Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam, công chứng tại Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 023109, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2019, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, để xử lý thu hồi nợ thHo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 155.487.015 đồng (một trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm tám mươi bảy nghìn không trăm mười lăm) đồng, buộc Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) phải nộp thHo quy định.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 74.521.667 (bảy mươi tư triệu năm trăm hai mươi một ngàn sáu trăm sáu mươi bảy) đồng, thHo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0025602 ngày 12/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc bị đơn Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ PHTro V (tên cũ Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch vụ TP) trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Đầu tư và P Việt Nam chi phí xHm xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc 39.583.761 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm sáu mươi một) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành thHo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, 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 án thHo 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 thHo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKS nhân dân TP.HCM;
- VKS nhân dân TP.Đ;
- Chi cục THA dân sự TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Trần Thị Loan