

Bản án số: 144/2025/KDTM-ST

Ngày: 30-9-2025

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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Thảo

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Mỹ Cẩm

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thùy Dương – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 54/2022/TLST-KDTM ngày 01 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 600/2025/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 204/2025/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng N1 (A1); Trụ sở: 2 L, phường G (trước đây là: phường T, quận B), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thanh H; Địa chỉ: A L, phường T (trước đây là: Phường H, quận T), Tp . theo Giấy ủy quyền ngày 30/9/2025

Bị đơn: Công ty TNHH T1; Trụ sở: 165 L, khu phố F, phường T (trước đây là: phường B, Quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Bảo N; Địa chỉ: Tầng A số H T, phường T (Trước đây là: phường T, Quận A), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Đình Đức H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ dân phố Sông T, phường B (trước đây là: phường B, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H2 – sinh năm 1979, số CCCD: 038078000670; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường B (trước đây là: phường B, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Võ Văn M, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ dân phố B, xã C (trước đây là:

thị trấn C, huyện C), tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Trần Văn H3, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn V, xã C (trước đây là: xã C, huyện C), tỉnh Khánh Hòa.

- Bà Nguyễn Trương Bảo T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn V, xã C (trước đây là: xã C, huyện C), tỉnh Khánh Hòa.

- Bà Hồ Ngọc Minh H4; Địa chỉ: Đường N, phường B (trước đây là: phường B thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H2 – sinh năm 1979, số CCCD: 038078000670; địa chỉ: Tổ dân phố H, phường B (trước đây là: phường B, thành phố C), tỉnh Khánh Hòa.

- Công ty TNHH MTV T2; Trụ sở: 18 – 20 H, tổ B, phường C (trước đây là: phường T, quận T), Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Sơn A – Tổng giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện của nguyên đơn - Ngân hàng N1 (sau đây gọi là nguyên đơn) cùng trình bày của bà Phạm Thanh H là người đại diện theo ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng thì: Ngày 31/12/2020, Công ty TNHH T1 (sau đây gọi là bị đơn) ký Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000730 và ngày 13/01/2021 ký tiếp hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 6360-LAV-202000730 với Ngân hàng N1 (A1) – Chi nhánh T3 để vay số tiền là: 65.000.000.000 (Sáu mươi lăm tỷ đồng). Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh lĩnh vực nông sản; Thời hạn vay: 12 tháng; Lãi suất trong hạn: 8,5%/năm, lãi suất quá hạn: 150% lãi suất trong hạn. Để bảo đảm cho khoản vay, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ký 4 hợp đồng thế chấp tương ứng với 9 tài sản bảo đảm cho khoản vay gốc 62.600.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giải ngân khoản vay theo 9 giấy nhận nợ với số tiền 62.551.000.000 đồng

Do khoản vay đã quá hạn thanh toán từ ngày 06/05/2021 nên nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu như sau:

+ Buộc bị đơn phải trả ngay số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000730 ký ngày 31/12/2020 tạm tính đến ngày 30/9/2025 gồm:

- Dư nợ gốc: 62.534.000.000 đồng

- Nợ lãi trong hạn: 23.145.080.123 đồng

- Nợ lãi quá hạn: 9.506.473.007 đồng

Tổng nợ gốc và lãi: 95.185.553.130 đồng

+ Buộc bị đơn phải tiếp tục trả lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký.

+ Tuyên nếu bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý các tài sản bảo đảm theo từng hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật là:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000124 ngày 24/03/2020:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 23 tại Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đình Đức H1 theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919773 số vào sổ cấp GCN: CH11030 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/10/2019.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 520, tờ bản đồ số 23 tại Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đình Đức H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919774 số vào sổ cấp GCN: CH11031 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/10/2019.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 521, tờ bản đồ số 23 tại Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đình Đức H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919775 số vào sổ cấp GCN: CH11032 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/10/2019.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23 tại Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đình Đức H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919776 số vào sổ cấp GCN: CH11033 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/10/2019.

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000157 ngày 01/04/2020

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 17, tờ bản đồ số: 7D-I-D-c, tại 45 đường 23 tháng 10, phường P, TP., tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Hồ Ngọc Minh H4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 866166, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H17093 do UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 22/06/2007, xác nhận chuyển nhượng ngày 12/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100026 ngày 12/01/2021

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 454, tờ bản đồ số 29 tại thôn B, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Võ Văn M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 299690, có số vào sổ cấp GCN: CS03586 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 20/8/2020 (ủy quyền cho ông Phạm Đình Đức H1 theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 112, Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021)

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100027 ngày 13/01/2021

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H3, bà Nguyễn Trương Bảo T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 291408, có số vào sổ cấp GCN: CS04566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020 (ủy quyền cho ông Phạm Đình Đức H1 theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 117, Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 573, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H3, bà Nguyễn

Trương Bảo T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ phát hành: CX 291410, có sổ vào sổ cấp GCN: CS04568 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020 (ủy quyền cho ông Phạm Đình Đức H1 theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 117, Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021).

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 11 địa chỉ thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn H3, bà Nguyễn Trương Bảo T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ phát hành: CX 291411, có sổ vào sổ cấp GCN: CS04569 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020 (ủy quyền cho ông Phạm Đình Đức H1 theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 117, Quyền số: 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021).

+ Tuyên nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho nguyên đơn thì buộc bị đơn tiếp tục thanh toán số tiền nợ cho đến khi xong nợ.

Bà Nguyễn Bảo N - là người đại diện theo ủy quyền bị đơn – Công ty TNHH T1 trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn có ký kết Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2020730 ngày 31/12/2020 với nội dung cơ bản như sau: Hạn mức cấp tín dụng: 65.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng: 8,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất áp dụng đối với lãi chậm trả là 5%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, phương pháp trả lãi: Trả lãi hàng tháng vào ngày 05, trả nợ gốc: Theo từng Giấy nhận nợ.

Để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng trên, bị đơn đã được ông Phạm Đình Đức H1, bà Hồ Ngọc Minh H4, ông Võ Văn M, ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T bảo lãnh vay và thế chấp bằng tài sản là các quyền sử dụng đất tại huyện C và thành phố N, tỉnh Khánh Hòa

STT	Số giải ngân	Ngày giải ngân	Số tiền	Đến hạn
1	6360-LDS-202100288	08/02/2021	8.678.000.000	08/08/2021
2	6360-LDS-202100297	09/02/2021	9.845.000.000	09/08/2021
3	6360-LDS-202100304	17/02/2021	6.298.000.000	17/08/2021
4	6360-LDS-202100309	18/02/2021	4.198.000.000	18/08/2021
5	6360-LDS-202100321	22/02/2021	6.899.000.000	22/08/2021
6	6360-LDS-202100351	24/02/2021	6.390.000.000	24/08/2021
7	6360-LDS-202100360	25/02/2021	6.325.000.000	25/08/2021
8	6360-LDS-202100776	28/04/2021	9.968.000.000	28/10/2021
9	6360-LDS-202100784	29/04/2021	3.950.000.000	29/10/2021
Tổng cộng			62.551.000.000 đồng	

Theo đó, bị đơn đã nhận được các khoản giải ngân của nguyên đơn như sau: số tiền 17.000.000 đồng, còn nợ nguyên đơn số tiền là: 62.534.000.000 đồng.

Do tình hình kinh doanh của bị đơn khó khăn trong hoạt động sản xuất dẫn đến chưa thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ đúng hạn theo hợp đồng trên và việc chi trả tiền gốc, lãi hàng tháng cho nguyên đơn. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn kính đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện xem xét: Hỗ trợ gia hạn thời gian trả nợ

là 12 (mười hai) tháng kể từ ngày có bản án hoặc quyết định có hiệu lực của Tòa án, để bị đơn có thời gian cơ cấu lại nguồn vốn, tái khôi phục hoạt động sản xuất, kinh doanh. Đồng thời miễn hoặc giảm mức lãi suất hàng tháng, lãi quá hạn đối với khoản vay nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

– Công ty TNHH MTV T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Công ty T2 (Công ty D.Ltd) có ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Hồ Ngọc Minh H4 theo Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa, có những nội dung chủ yếu:

+ Toàn bộ lô đất thửa đất số 17, tờ bản đồ số 7D-I-D-c, địa chỉ: D đường B phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 866166, sổ vào sổ cấp GCN: H17093 do UBND thành phố N cấp ngày 22/06/2007, thay đổi chủ sở hữu ngày 12/01/2018.

+ Toàn bộ lô đất và căn nhà thuộc thửa đất số 68 (1 phần) +66, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: D đường B, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 862935, sổ vào sổ cấp GCN: H15825 do UBND thành phố N cấp ngày 02/05/2007, thay đổi chủ sở hữu ngày 12/01/2018.

Tại thời điểm ký hợp đồng, tài sản thuê đang được thế chấp tại Ngân hàng N1 Chi nhánh C1 (A1 Chi nhánh 3). A1 – Chi nhánh 3 có văn bản số 174/No3-TD ngày 28/2/2020 đồng ý cho bà Hồ Ngọc Minh H4 được phép cho thuê tài sản đang thế chấp nêu trên.

Tại lô đất thuê địa chỉ: số D đường B, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, Công ty D.Ltd đã đầu tư xây dựng Cửa hàng bán xe máy và dịch vụ do H5 ủy nhiệm (Gọi tắt là HEAD) và làm văn phòng Chi nhánh Công ty D.Ltd tại N. Việc xây dựng mới Cửa hàng kinh doanh xe máy phù hợp với nội dung Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký với Bà Hồ Ngọc Minh H4. Hiện tại, Cửa hàng H6 của Công ty đang hoạt động kinh doanh bình thường với tổng số lao động trên 20 người.

Công ty D.Ltd đã đầu tư xây dựng cửa hàng một cách nghiêm túc để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Trường hợp xử lý tài sản nêu trên, Công ty có nhu cầu được ưu tiên được tiếp tục thuê hoặc tham gia mua đấu giá. Phía Công ty sẽ làm việc trực tiếp với bà H4 yêu cầu thực hiện bồi thường theo hợp đồng đã ký trong trường hợp tài sản thuê xử lý theo quy định. Trường hợp bà H4 không thực hiện, Công ty sẽ khởi kiện thành một vụ án dân sự khác.

– Ông Phạm Đình Đức H1, ông Võ Văn M, bà Hồ Ngọc Minh H4, ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Do các đương sự không có mặt đầy đủ và nguyên đơn có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải nên Tòa án không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà Phạm Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 16/01/2020, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000031. Để đảm bảo cho khoản vay này, các bên ký: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000124 ngày 24/03/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000157 ngày 01/04/2020. Khi hết hạn hợp đồng 6360-

LAV-202000031, hai bên ký Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000730 ngày 31/12/2020. Theo đó, các khoản vay gốc, lãi phát sinh của hợp đồng tín dụng trước đã được tất toán và bị đơn nhận khoản nợ vay mới theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000730 ngày 31/12/2020 và các giấy nhận nợ đã ký. Để bảo đảm cho khoản vay mới, các bên thống nhất vẫn tiếp tục sử dụng hai hợp đồng thế chấp đã ký để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng trước đồng thời ký tiếp Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100027 ngày 13/01/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100026 ngày 12/01/2021.

Thực hiện hợp đồng, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025, là 95.185.553.130 đồng, trong đó: Nợ gốc: 62.534.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 23.145.080.123 đồng; Nợ lãi quá hạn: 9.506.473.007 đồng. Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả ngay số nợ trên và tiếp tục trả khoản lãi phát sinh từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm đã thế chấp để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ trả hết các khoản nợ thì bị đơn phải tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ. Sau khi bị đơn trả hết nợ nguyên đơn sẽ trả lại toàn bộ bản chính Giấy chứng nhận của các tài sản bảo đảm. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ và tiền tạm ứng án phí đã đóng, án phí đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH MTV T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Đình Đức H1, ông Võ Văn M, bà Hồ Ngọc Minh H4, ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền, thủ tục hòa giải, thu thập chứng cứ, tuy có vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử nhưng không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án nên đề nghị rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả các khoản nợ vay theo hợp đồng tín dụng đã ký, đây là tranh chấp phát sinh nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đã hình thành quan hệ pháp luật Kinh doanh thương mại. Theo đó, hai bên thỏa thuận Tòa án nơi đóng trụ sở chi nhánh của nguyên đơn – Chi nhánh T3 có thẩm quyền giải quyết khi phát sinh tranh chấp. Do Chi nhánh T3 có trụ sở hoạt động tại phường T nên Tòa án nhân dân Khu

vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phạm Thanh H có mặt.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty TNHH MTV T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Đình Đức H1, ông Võ Văn M, bà Hồ Ngọc Minh H4, ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 95.185.553.130 đồng, trong đó: Nợ gốc: 62.534.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 23.145.080.123 đồng, nợ lãi quá hạn: 9.506.473.007 đồng và tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi tất toán các khoản nợ; Hội đồng xét xử nhận định:

Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng tín dụng với những nội dung thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202000730 ngày 30/12/2020. Thực hiện hợp đồng, bị đơn xác nhận nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn số tiền 62.551.000.000 đồng theo từng giấy nhận nợ cụ thể, đã trả được 17.000.000 đồng và hiện còn nợ lại khoản tiền gốc 62.534.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về khoản tiền gốc này.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và đối chiếu với bảng chi tiết tính lãi do nguyên đơn cung cấp, thì việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 và tiếp tục trả các khoản tiền lãi, phí phát sinh từ ngày 01/10/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký giữa hai bên cho đến khi trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận theo các Điều 91, 95, 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu được phát mãi các tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6360-LCL-202000124; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Khánh Hòa cùng ngày 24/3/2020 thì ông Phạm Đình Đức H1 đã thế chấp các quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Giá trị tài sản bảo đảm khi nhận thế chấp là 47.500.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc 35.600.000.000 đồng và các khoản lãi, phí và chi phí phát sinh trên dư nợ gốc này.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6360-LCL-202000157; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cùng ngày 01/4/2020 thì bà

Hồ Ngọc Minh H4 đã thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Giá trị tài sản bảo đảm khi nhận thế chấp là 26.750.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc 20.000.000.000 đồng và các khoản lãi, phí và chi phí phát sinh trên dư nợ gốc này.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6360-LCL-202100027; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Khánh Hòa cùng ngày 13/01/2021 thì ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T đã thế chấp các quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Giá trị tài sản bảo đảm khi nhận thế chấp là 7.248.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ gốc 5.000.000.000 đồng và các khoản lãi, phí và chi phí phát sinh trên dư nợ gốc này.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6360-LCL-202100026; Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Khánh Hòa cùng ngày 12/01/2021 thì ông Võ Văn M đã thế chấp các quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đảm bảo cho khoản vay của bị đơn. Giá trị tài sản bảo đảm khi nhận thế chấp là 2.750.000.000 đồng, bảo đảm cho dư nợ 2.000.000.000 đồng và các khoản lãi, phí và chi phí phát sinh trên dư nợ gốc này.

Xét, các hợp đồng thế chấp nêu trên có hình thức phù hợp quy định pháp luật, nội dung là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Việc thế chấp tài sản được các bên thực hiện theo quy định và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đã ghi nhận hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất và ghi nhận không có sự thay đổi hiện trạng, vị trí so với thời điểm thế chấp. Do Công ty TNHH MTV T2 là doanh nghiệp hiện đang thuê mặt bằng của 01 tài sản thế chấp nên Tòa đã đưa vào vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là là người dùng tài sản của mình thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bị đơn dù đã được tổng đạt hợp lệ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không có ý kiến phản hồi.

Do không có sự thay đổi, yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan đến các tài sản thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Khi đăng ký giao dịch bảo đảm nguyên đơn giữ bản chính các Giấy chứng nhận đối với tài sản thế chấp nên sau khi bị đơn hoàn tất nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, nguyên đơn phải trả lại bản chính các Giấy chứng nhận của từng tài sản bảo đảm cho các bên thế chấp.

Trường hợp nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi tài sản bảo đảm lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của tài sản bảo đảm thì sau khi thi hành án xong phần giá trị còn lại phải được hoàn trả cho các chủ tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tương ứng là các ông, bà: Ông Phạm Đình Đức H1, bà Hồ Ngọc Minh H4, ông Võ Văn M, ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T.

[6] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay số nợ trên. Bị đơn đề nghị thời hạn là 12 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên

đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán ngay khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên buộc bị đơn phải thanh toán nợ cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do nguyên đơn đã tạm ứng là 40.000.000 đồng: Do việc xem xét thẩm định tại chỗ được thực hiện để giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn và do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại toàn bộ chi phí này cho nguyên đơn.

Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ và có trách nhiệm trả lại nguyên đơn 40.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ.

[8] *Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.*

[9] *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại nguyên đơn 87.272.318 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, bị đơn phải chịu 203.185.553 đồng án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 91, 95 và Điều 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

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

- Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – Ngân hàng N1.

1.1. Buộc Công ty TNHH T1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng N1 số tiền tạm tính đến hết ngày 30/9/2025 là: 95.185.553.130 đồng (Chín mươi lăm tỷ một trăm tám mươi lăm triệu năm trăm năm mươi ba ngàn một trăm ba mươi đồng), trong đó: Nợ gốc: 62.534.000.000 đồng (Sáu mươi hai tỷ năm trăm ba mươi bốn triệu đồng), nợ lãi trong hạn: 23.145.080.123 đồng (Hai mươi ba tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu không trăm tám mươi ngàn một trăm hai mươi ba đồng); Nợ lãi quá hạn: 9.506.473.007 đồng (Chín tỷ năm trăm linh sáu triệu bốn trăm bảy mươi ba ngàn không trăm linh bảy đồng).

1.2. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Kể từ ngày 01/10/2025, Công ty TNHH T1 phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi, phạt quá hạn phát sinh của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong các hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký. Trường hợp

trong các hợp đồng này, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty TNHH T1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

1.4. Ngay sau Công ty TNHH T1 thanh toán đầy đủ các khoản tiền nêu trên thì Ngân hàng N1 thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả cho các bên thế chấp bản chính các Giấy chứng nhận cụ thể như sau:

+ *Đối với ông Phạm Đình Đức H1:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919773 số vào sổ cấp GCN: CH11030 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 18/10/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919774 số vào sổ cấp GCN: CH11031 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 18/10/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919775 số vào sổ cấp GCN: CH11032 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 18/10/2019.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CS 919776 số vào sổ cấp GCN: CH11033 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 18/10/2019.

+ *Đối với bà Hồ Ngọc Minh H4:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AI 866166, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H17093 do UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 22/06/2007, xác nhận chuyển nhượng ngày 12/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ *Đối với ông Trần Văn H3 và bà Nguyễn Trương Bảo T:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 291408, có sổ vào sổ cấp GCN: CS04566 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 291410, có sổ vào sổ cấp GCN: CS04568 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CX 291411, có sổ vào sổ cấp GCN: CS04569 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 17/7/2020.

+ *Đối với ông Võ Văn M:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 299690, có sổ vào sổ cấp GCN: CS03586 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 20/8/2020.

1.5. Đến hạn trả nợ, nếu Công ty TNHH T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ tín dụng nêu trên, Ngân hàng N1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000124 ngày 24/03/2020, số công chứng 2089, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202000157 ngày 01/4/2020, số công chứng 2306, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100027 ngày 13/01/2021, số công chứng 151, quyền số 01/ 2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Khánh Hòa.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 6360-LCL-202100026 ngày 12/01/2021, số công chứng 136, quyền số 01/ 2021TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Khánh Hòa.

1.6. Trường hợp sau khi phát mãi, giá trị các tài sản thế chấp nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ thì Công ty TNHH T1 có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng N1 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

1.7. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị của tài sản thế chấp lớn hơn với từng nghĩa vụ bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp tương ứng thì Ngân hàng N1 phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho bên đã thế chấp.

1.8. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH T1 phải trả lại cho Ngân hàng N1 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đã thực hiện.

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

- Công ty TNHH T1 phải chịu 203.185.553 đồng (Hai trăm lẻ ba triệu một trăm tám mươi lăm ngàn năm trăm năm mươi ba đồng).

- Hoàn lại Ngân hàng N1 87.272.318 đồng (Tám mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn ba trăm mười tám đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0031351 ngày 28/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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 bị 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).

4/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

5/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 4;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Bích Thảo