

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST

Ngày 19-8-2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đinh Văn Tân;

2. Bà Đỗ Thị Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Quang Thi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức: Bà Trần Thị Minh Nguyệt - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 179/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 04 năm 2025 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín vụ và xử lý tài sản bảo đảm*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 07 năm 2025, quyết định hoãn phiên tòa số 08/2025/QĐST-HPT, ngày 22 tháng 07 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC);

Địa chỉ: Số C T, phường H, quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường Ô, Thành phố Hà Nội).

Địa diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Đoàn Văn T – Chức vụ: Tổng giám đốc công ty V1.

Pháp nhân đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần B2 (viết tắt là: B2); Địa chỉ: Tòa nhà H N, phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đình A – Chức vụ: Giám đốc

Trung tâm quản lý và thu hồi nợ của B2; Ông Lê Thương T1 – Chức vụ: Chuyên viên hiện trường của B2; Ông Trần Thái B - Chức vụ: Chuyên viên hiện trường của B2.

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2;

Địa chỉ: Ấp H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Q – Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1983; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông Q, bà H vắng mặt.

2. Ông Lê Thanh B1, sinh năm 1960 và bà Lê Thị X, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông B1, bà X có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và phần trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, trình bày:

Ngân hàng thương mại cổ phần B2 và Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 (gọi tắt là Công ty T2) ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021, chi tiết như sau: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021: hạn mức tín dụng được cấp: 12.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười hai tỷ đồng); Mục đích vay: Chi tiết theo giấy nhận nợ; Thời hạn hạn mức: 12 tháng; Lãi suất cho vay: Chi tiết theo giấy nhận nợ.

B2 đã giải ngân khoản vay cho Công ty T2 với tổng số tiền là 11.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ, năm trăm triệu đồng) theo các giấy nhận nợ như sau: Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.001 ngày 26/08/2021; Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.002 ngày 29/09/2021; Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.003 ngày 30/09/2021; Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.004 ngày 01/10/2021; Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.005 ngày 8/10/2021.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên ông Lê Văn Q, bà

Nguyễn Thị Ngọc H, ông Lê Thanh B1 và bà Lê Thị X đã ký với B2 các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01121.000266.00 ngày 25/08/2021. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 160, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 DC566226 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2021. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01119.000119.00 ngày 24/04/2019. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BX 711947 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/01/2015; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BH 894878 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/03/2012.

Thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty T2 đã nhận đủ số tiền vay và phải thanh toán tiền gốc, lãi hàng tháng và thanh toán nợ gốc khi đến hạn. Tính đến ngày 19/08/2025 Công ty T2 đã trả cho B2 được tổng số tiền là 736.896.535 đồng, trong đó: nợ gốc là: 25 đồng, nợ lãi là: 736.896.510 đồng (Có bảng tính các khoản thanh toán kèm theo) sau đó đến kỳ tháng 05/2022 Công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ cam kết. B2 đã nhiều lần liên hệ làm việc, đôn đốc, yêu cầu Công ty T2 thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Nhưng cho đến nay, Công ty T2 vẫn không trả được nợ theo thỏa thuận.

Tính đến ngày 19/8/2025 Công ty T2 còn nợ tổng số tiền phát sinh từ các hợp đồng và giấy nhận nợ đã ký kết là 17.522.998.056 đồng (Mười bảy tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng), gồm: Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.001 ngày 26/08/2021, tổng nợ 7.582.235.069 đồng, gồm nợ gốc 4.999.999.975 đồng, nợ lãi trong hạn 44.164.384 đồng, nợ lãi quá hạn 2.523.780.809 đồng, phạt chậm trả 14.289.901 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.002 ngày 29/09/2021, tổng nợ 2.447.185.791 đồng, gồm nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 29.947.506 đồng, nợ lãi quá hạn 807.688.767 đồng, phạt chậm trả 9.549.518 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.003 ngày 30/09/2021, tổng nợ 2.141.289.896 đồng, gồm nợ gốc 1.400.000.000 đồng, nợ lãi

trong hạn 26.676.712 đồng, nợ lãi quá hạn 706.112.055 đồng, phạt chậm trả 8.501.129 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.004 ngày 01/10/2021, tổng nợ 2.577.098.713 đồng, gồm nợ gốc 1.685.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 32.601.288 đồng, nợ lãi quá hạn 849.115.356 đồng, phạt chậm trả 10.382.069 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.005 ngày 08/10/2021, tổng nợ 2.775.188.587 đồng, gồm nợ gốc 1.815.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 38.841.000 đồng, nợ lãi quá hạn 909.039.021 đồng, phạt chậm trả 12.308.566 đồng.

Ngày 25/06/2024, VAMC và B2 ký Hợp đồng mua bán nợ số 845/2024/MBN.VAMC - B2 để mua khoản nợ của Công ty T2 phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021. Để thực hiện việc thu hồi nợ, ngày 25/06/2024 VAMC ký Hợp đồng ủy quyền số 846/2024/UQ.VAMC - B2 với B2, theo đó VAMC ủy quyền cho B2 thay mặt VAMC thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của VAMC đối với hoạt động thu hồi nợ, đòi nợ, quản lý khoản nợ, kiểm tra, giám sát khoản nợ,...và được sử dụng con dấu của B2 trên các văn bản, tài liệu B2 ký liên quan đến công việc được ủy quyền, B2 được quyền ủy quyền lại cho cán bộ, nhân viên của B2 thực hiện các công việc được ủy quyền.

Sau khi B2 bán khoản nợ của Công ty T2 cho VAMC, B2 được VAMC ủy quyền xử lý. Do đó, B2 phát sinh các quyền và nghĩa vụ được quy định cụ thể trong hợp đồng ủy quyền số 46/2024/UQVAMC - B2 ngày 25/06/2024. Nay B2 đại diện theo ủy quyền của VAMC để tiến hành các thủ tục khởi kiện Công ty T2 tại Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể VAMC yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết những nội dung sau:

Buộc Công ty T2 phải trả ngay cho VAMC tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 19/08/2025 là 17.522.998.056 đồng (Mười bảy tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 11.499.999.975 đồng, nợ lãi là 6.022.998.081 đồng. Ngoài ra Công ty T2 phải tiếp tục trả lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 20/08/2025 cho đến khi Công ty T2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung, giấy nhận nợ đã ký.

Trường hợp Công ty T2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì VAMC được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo các Hợp đồng thế chấp: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01121.000266.00 ngày 25/08/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số

01119.000119.00 ngày 24/04/2019.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay vốn với VAMC. Trường hợp nếu số tiền thu được từ xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì Công ty T2 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho VAMC.

Đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H: Toà án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa theo đúng trình tự thủ tục tố tụng dân sự nhưng bị đơn Công ty T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H vẫn vắng mặt nên không thể ghi nhận ý kiến của bị đơn Công ty T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H và tiến hành hòa giải để các bên tự thỏa thuận được.

Tại bản tự khai và các buổi làm việc tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh B1 và bà Lê Thị X trình bày:

Ngày 24/4/2019, ông Lê Thanh B1 và bà Lê Thị X có ký kết hợp đồng thế chấp số 0111900011900 với Ngân hàng thương mại cổ phần B2 để thế chấp quyền sử dụng đất số 201, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 894874 cấp ngày 02/3/2012 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T2 theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0111900011800 (Hợp đồng này sau này được thay đổi bằng Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/8/2021). Ngoài ra, hợp đồng thế chấp còn điều khoản thỏa thuận là tài sản thế chấp này còn bảo đảm cho các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung ký kết giữa B2 và công ty T2 được ký kết trong tương lai.

Tại bản khai và biên bản làm việc tại Tòa án ông B1, bà X, trình bày: Về yêu cầu trả nợ giữa VAMC với Công ty T2 thì ông B1 và bà X đồng ý và không có ý kiến gì. Trong trường hợp Công ty T2 không có khả năng trả nợ hoặc không trả được nợ cho nguyên đơn thì ông B1 và bà X đồng ý cho phát mại tài sản mà ông bà đã thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho VAMC. Tại phiên tòa ông B1, bà X cho rằng ông B1, bà X chỉ ký kết hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty T2 tại B2 tương ứng với số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, trong trường hợp Công ty T2 không trả được nợ cho VAMC thì ông B1, bà X có nguyện vọng được trả số nợ gốc của Công ty T2 tương ứng với số tiền nợ mà tài sản của ông B1, bà X bảo đảm là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ số

tiền nợ này

Ngày 23/05/2025 Tòa án kết hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với các diện tích đất là tài sản thế chấp, kết quả xem xét thẩm định như sau: Đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 160 và thửa đất số 205, tờ bản đồ số 27 các thửa đất có địa chỉ tại xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận trên đất có 01 căn nhà cấp 4 và 01 nhà xưởng, trên đất không có ai sinh sống trực tiếp trên đất; Đối với thửa đất 201, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, Thành phố Hồ Chí Minh), thời điểm xem xét, thẩm định trên đất có 01 căn nhà cấp 4; 01 giếng khoan và một số cây trồng khác. Trên đất có ông Lê Thanh B1 và Lê Thị X trực tiếp sinh sống, quản lý, sử dụng những tài sản nêu trên. Theo đại diện nguyên đơn xác định các diện tích đất nêu trên hiện trạng không thay đổi so với khi các bên ký kết hợp đồng thế chấp.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bị đơn Công ty T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt tại phiên họp, phiên hòa giải và phiên tòa. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Công ty T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H. Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được và lời trình bày của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định đây là tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung mà mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động để phục vụ sản xuất kinh doanh. Vì vậy đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có địa chỉ tại xã C, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 14 – Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm

quyền giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm này.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn Công ty T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Quyền khởi kiện: Ngày 25/06/2024, VAMC ký hợp đồng mua bán nợ số 845/2024/MBN.VAMC - B2 với Ngân hàng TMCP B2 để mua khoản nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phát sinh từ hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021. Căn cứ khoản 4 Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật trong giải quyết tranh chấp về xử lý nợ xấu, tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu tại Tòa án Hội đồng xét xử xác định Công ty TNHH MTV Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có đầy đủ quyền yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm đối với các khoản nợ đã mua từ Ngân hàng TMCP B2 nêu trên.

[4] Xét về nội dung Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung và Giấy nhận nợ, nhận thấy: Căn cứ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021 được ký kết giữa B2 và Công ty T2 thì B2 đã giải ngân cho Công ty T2 thành những đợt cụ thể sau:

Ngày 26/8/2021 B2 đã giải ngân cho Công ty T2 số tiền là 5.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay từ ngày 26/8/2021 đến ngày 26/5/2022, lãi suất trong hạn là 10.4%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Trả nợ lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 26/9/2021; Trả nợ gốc vào cuối kỳ với số tiền gốc 5.000.000.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.001 ngày 26/08/2021;

Ngày 29/9/2021 B2 đã giải ngân cho Công ty T2 số tiền là 1.600.000.000 đồng, thời hạn cho vay từ ngày 29/9/2021 đến ngày 29/6/2022, lãi suất trong hạn là 10.7%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Trả nợ lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 26/10/2021; Trả nợ gốc vào cuối kỳ với số tiền gốc 1.600.000.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thỏa thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Giấy nhận nợ số Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.002 ngày 29/09/2021;

Ngày 30/9/2021 B2 đã giải ngân cho Công ty T2 số tiền là 1.400.000.000

đồng, thời hạn cho vay từ ngày 30/9/2021 đến ngày 30/6/2022, lãi suất trong hạn là 10.7%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Trả nợ lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 26/10/2021; Trả nợ gốc vào cuối kỳ với số tiền gốc 1.400.000.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.003 ngày 30/09/2021;

Ngày 01/10/2021 B2 đã giải ngân cho Công ty T2 số tiền là 1.685.000.000 đồng, thời hạn cho vay từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/07/2022, lãi suất trong hạn là 10.7%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Trả nợ lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 26/10/2021; Trả nợ gốc vào cuối kỳ với số tiền gốc 1.685.000.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.004 ngày 01/10/2021;

Ngày 08/10/2021 B2 đã giải ngân cho Công ty T2 số tiền là 1.815.000.000 đồng, thời hạn cho vay từ ngày 08/10/2021 đến ngày 08/07/2022, lãi suất trong hạn là 10.7%/năm, cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm; Trả nợ lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần, kỳ trả nợ lãi đầu tiên vào ngày 26/10/2021; Trả nợ gốc vào cuối kỳ với số tiền gốc 1.815.000.000 đồng. Việc giải ngân và các nội dung thoả thuận nêu trên được các bên xác nhận bằng Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.005 ngày 08/10/2021;

Như vậy có căn cứ để xác định, Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 01121.000265.00 ngày 25/08/2021 và các khế ước nhận nợ được Công ty T2 và B2 ký kết dựa trên sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng tuân thủ các quy định về hình thức và nội dung, phù hợp với các quy định của pháp luật nên các hợp đồng, văn bản được ký kết giữa các bên nêu trên có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty T2 đã nhận đủ số tiền vay và phải thanh toán tiền gốc, lãi hàng tháng và thanh toán nợ gốc khi đến hạn. Tính đến ngày 19/08/2025 Công ty T2 đã trả cho B2 được tổng số tiền là 736.896.535 đồng, trong đó: nợ gốc là: 25 đồng, nợ lãi là: 736.896.510 đồng (Có bảng tính các khoản thanh toán kèm theo) sau đó đến kỳ tháng 05/2022 Công ty T2 không thực hiện nghĩa vụ cam kết.

Tính đến ngày 19/8/2025 Công ty T2 còn nợ B2 tổng số tiền nợ là 17.522.998.056 đồng (Mười bảy tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng), gồm: Khoản vay theo Giấy

nhận nợ số 01121.000256.00.001 ngày 26/08/2021, tổng nợ 7.582.235.069 đồng, gồm nợ gốc 4.999.999.975 đồng, nợ lãi trong hạn 44.164.384 đồng, nợ lãi quá hạn 2.523.780.809 đồng, phạt chậm trả 14.289.901 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.002 ngày 29/09/2021, tổng nợ 2.447.185.791 đồng, gồm nợ gốc 1.600.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 29.947.506 đồng, nợ lãi quá hạn 807.688.767 đồng, phạt chậm trả 9.549.518 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.003 ngày 30/09/2021, tổng nợ 2.141.289.896 đồng, gồm nợ gốc 1.400.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 26.676.712 đồng, nợ lãi quá hạn 706.112.055 đồng, phạt chậm trả 8.501.129 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.004 ngày 01/10/2021, tổng nợ 2.577.098.713 đồng, gồm nợ gốc 1.685.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 32.601.288 đồng, nợ lãi quá hạn 849.115.356 đồng, phạt chậm trả 10.382.069 đồng; Khoản vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.005 ngày 08/10/2021, tổng nợ 2.775.188.587 đồng, gồm nợ gốc 1.815.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 38.841.000 đồng, nợ lãi quá hạn 909.039.021 đồng, phạt chậm trả 12.308.566 đồng.

[5] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định bị đơn còn nợ tiền gốc như trên. Đối với tiền lãi thì theo thỏa thuận tiền lãi suất trong hạn được tính theo các hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký (Khoản tiền vay theo khế ước nhận nợ số Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.001 ngày 26/08/2021 lãi suất là 10.4%/năm; Khoản tiền vay theo khế ước nhận nợ số Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.002 ngày 29/09/2021 lãi suất trong hạn là 10.7%/năm; Khoản tiền vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.003 ngày 30/09/2021 lãi suất trong hạn là 10.7%/năm; Khoản tiền vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.004 ngày 01/10/2021 lãi suất trong hạn là 10.7%/năm; Khoản tiền vay theo Giấy nhận nợ số 01121.000256.00.005 ngày 08/10/2021 lãi suất trong hạn là 10.7%/năm) cố định trong suốt thời hạn cho vay, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi là 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán tổng tiền gốc, lãi và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng và giấy nhận nợ đã ký là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về Hợp đồng thế chấp: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay của Công ty T2 tại B2 thì ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Lê Thanh B1 và bà Lê Thị X đã ký với B2 các Hợp đồng thế chấp sau: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01121.000266.00 ngày 25/08/2021, tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 160 xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 DC566226 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2021. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01119.000119.00 ngày 24/04/2019, tài sản thế chấp là: Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 201, tờ bản đồ số 27, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BX 711947 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/01/2015; Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 205, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BH 894878 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/03/2012.

Xét thấy, tài sản đảm bảo thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Lê Thanh B1 và bà Lê Thị Xuân V ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, đăng ký thế chấp hợp pháp, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Các hợp đồng thế chấp đều quy định việc bên thế chấp phải phải chịu nghĩa vụ cho các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa B2 và Công ty T2 và các khoản nợ theo các Hợp đồng tín dụng phát sinh trong tương lai. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với ý kiến của ông B1, bà X cho rằng ông B1, bà X chỉ ký kết hợp đồng thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty T2 tại B2 tương ứng với số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, trong trường hợp Công ty T2 không trả được nợ cho VAMC thì ông B1, bà X có nguyện vọng được trả số nợ gốc của Công ty T2 tương ứng với số tiền nợ mà tài sản của ông B1, bà X bảo đảm là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ này.

Xét thấy tại các hợp đồng cấp hạn mức, hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết không có nội dung nào ghi nhận tài sản của ông B1, bà X chỉ thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty T2 tại B2 tương ứng với số tiền vay 1.500.000.000 đồng. Bên cạnh đó theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 01119.000119.00 ngày 24/04/2019 quy định về nghĩa vụ bảo đảm là toàn bộ nghĩa vụ của Công ty T2 theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0111900011800 và các Hợp đồng tín dụng được ký kết trong khoảng thời gian từ

ngày 24/4/2019 đến 24/4/2024, các nội dung chi tiết về việc cấp tín dụng bao gồm cả hợp đồng tín dụng ký kết trong tương lai do Công ty T2 với B2 tự quyết định, được quy định cụ thể trong các hợp đồng tín dụng và các văn bản liên quan mà không bắt buộc phải có bên thế chấp ký tên. Ngoài ra nguyên đơn B2 cũng không đồng ý với phần trình bày và nguyện vọng của ông B1, bà X.

Như vậy, căn cứ vào quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba ngày 24/4/2019 thì tài sản nêu trên của ông B1, bà X dùng đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty T2 đối với Công ty V1 đang tranh chấp trong vụ án này. Do đó không có cơ sở để chấp nhận phần trình bày và nguyện vọng của ông B1, bà X nêu trên.

[8] Xét yêu cầu của VAMC về việc, trong trường hợp Công ty T2 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ, VAMC được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu này phù hợp với quy định tại Điều 299 Bộ luật Dân sự 2015 nên được chấp nhận. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán toàn bộ khoản nợ, Công ty T2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số nợ còn thiếu cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ theo quy định pháp luật.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ là 9.000.000 đồng. Do yêu cầu của VAMC được chấp nhận toàn bộ nên Công ty T2 phải nộp toàn bộ chi phí này để trả lại cho VAMC.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của VAMC được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Công ty T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm trên số nợ phải trả là $112.000.000đ + (13.522.998.056đ \times 0.1\%) = 125.522.998đ$ (một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm hai mươi hai ngàn chín trăm chín mươi tám đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 100, Điều 103, Điều 196 của Luật Các tổ chức tín dụng 2024; các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính Phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Căn cứ các Điều: 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải thanh toán ngay cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm tính đến ngày 19/08/2025 là 17.522.998.056 đồng (Mười bảy tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, không trăm năm mươi sáu đồng), trong đó: nợ gốc là 11.499.999.975 đồng, nợ lãi là 6.022.998.081 đồng.

Ngoài ra Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 còn phải tiếp tục thanh toán ngay cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam tiền lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 20/08/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung và các Giấy nhận nợ ký kết giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B2 và Công ty trách nhiệm hữu hạn T2.

1.2. Về xử lý tài sản bảo đảm: Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, tài sản thế chấp gồm:

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 160 xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 DC566226 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/07/2021.

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 27, xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BX 711947 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 21/01/2015;

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã C, 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 BH 894878 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 02/03/2012.

1.3. Trường hợp phát mãi tài sản mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam thì Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán phần tiền còn lại.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền 9.000.000đ (chín triệu đồng).

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

3. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn T2 phải chịu 125.522.998đ (một trăm hai mươi lăm triệu năm trăm hai mươi hai ngàn chín trăm chín mươi tám đồng).

Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Q1 của các tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 62.040.440đ (Sáu mươi hai triệu, không trăm bốn mươi bốn ngàn, bốn trăm bốn mươi đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000682 ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (19/8/2025) các đương sự có mặt có quyền kháng cáo. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc được Tòa án niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND cung cấp;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tiến