

Bản án số: 23/2024/KDTM-ST  
Ngày: 19/7/2024  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
tín dụng”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng
- Ông Nguyễn Bá Duy Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, lúc 08 giờ 30 phút tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2023/TLST-KDTM ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2024/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 166/2024/QĐST-KDTM ngày 17 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 160/2024/QĐST-KDTM ngày 12 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TNHH Một thành viên P1

Trụ sở: Tầng A, Tầng B, Tầng A và Tầng A, tòa nhà H N, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Một phần diện tích tầng trệt, tòa nhà B P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Nguyễn Đăng K là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 93/2024/CASD-HO/PNT ngày 28 tháng 5 năm 2024( Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đại Kim Cát

Trụ sở: 6 N, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền : Bà **Đặng Chiêu T**, sinh năm 1977 là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 03 tháng 9 năm 2023(vắng mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông **Trương Văn H**, sinh năm 1977 và bà **Đặng Chiêu T**, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: **122/7/8 B, khu phố D, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.2 Ông **Đoàn Tấn P**, sinh năm 1992 và bà **Lương Thái L**, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: **1 đường số H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh**(Cùng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** trước đây có bà **Đỗ Thị Kim K1** và nay là ông **Trần Nguyễn Đăng K** đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** và **Công ty Đ1** ký Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21, với hạn mức là 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng chẵn) để tài trợ thanh toán/ mua hàng hóa nguyên vật liệu trong nước/ nhập khẩu, bổ sung vốn lưu động kinh doanh cùng lương và các chi phí hoạt động của **Công ty TNHH Đ1**.

**Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** đã giải ngân cho **Công ty TNHH Đ1** vay tổng cộng mười (10) lần theo mười (10) Giấy Cam Kết Thanh Toán Tiền với tổng cộng số tiền là 6.997.708.834 đồng, bao gồm chi tiết như sau:

Số thứ tự	Giấy Cam Kết Thanh Toán	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Số tiền giải ngân (đồng)	Lãi suất vay (%/năm)	Thời hạn vay (Tháng)
1	20890	25/10/2022	25/03/2023	348.800.000	9,25	5
2	20894	25/10/2022	25/03/2023	248.000.000	9,25	5
3	20895	25/10/2022	25/03/2023	247.500.000	9,25	5
4	20899	26/10/2022	26/03/2023	970.000.000	9,25	5
5	20900	26/10/2022	26/03/2023	650.000.000	9,25	5
6	20901	27/10/2022	27/03/2023	970.400.000	9,25	5
7	20902	27/10/2022	27/03/2023	960.000.000	9,25	5
8	20904	28/10/2022	28/03/2023	850.000.000	9,25	5
9	20905	28/10/2022	28/03/2023	940.000.000	9,25	5
10	20907	28/10/2022	28/03/2023	813.008.834	9,25	5

Tổng số tiền đã giải ngân 6.997.708.834 đồng. Toàn bộ số tiền nợ gốc này đều đã quá hạn, ngày đến hạn của Giấy Cam Kết Thanh Toán Tiền cuối cùng (**số B**) là ngày 28 tháng 03 năm 2023, tuy nhiên cho đến nay **Công ty Đ1** vẫn chưa thanh toán thêm bất kỳ số tiền nào cho ngân hàng tính đến ngày 07

tháng 05 năm 2024. Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc 6.997.708.834 đồng cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1.

Để đảm bảo cho Khoản Vay 151, Công ty Đ1 đã thế chấp cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 tài sản thuộc sở hữu của Ông Trương Văn H và Bà Đặng Chiêu T là: Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 1 Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, Quận B, Tp 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 BO557308, Số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biến động ngày 04 tháng 01 năm 2022. Căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp số PBVN-PNT/000151/21 được Văn Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06 tháng 01 năm 2022, công chứng số 000115 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đơn yêu cầu và được chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 06 tháng 01 năm 2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do vi phạm thời hạn trả nợ lãi và gốc theo quy định trong hợp đồng tín dụng, nên toàn bộ số dư nợ của Hợp đồng tín dụng chuyển sang nợ quá hạn. Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 đã nhiều lần gửi Thông báo trả nợ và T mời cho Công ty TNHH Đ1 cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 để giải quyết khoản vay trên, nhưng đến nay sau nhiều lần làm việc yêu cầu thanh toán nợ cho Ngân hàng nhưng Công ty TNHH Đ1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn không hợp tác và thiện chí trong việc trả nợ vay. Nay Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 đề nghị Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết:

Buộc Công ty Đ1 thực hiện việc trả toàn bộ số tiền nợ theo Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21 ngày 18 tháng 12 năm 2021 đã giải ngân theo 10 giấy cam kết thanh toán như đã trình bày cụ thể như sau:

Tổng số tiền nợ gốc, tiền lãi đến hạn và lãi quá hạn tạm tính đến ngày 07 tháng 05 năm 2024 bao gồm:

- Nợ gốc: 6.997.708.834 đồng;
- Lãi trong hạn: 950.931.578 đồng;
- Lãi quá hạn: 360.974.672 đồng;
- Lãi quá hạn đối với lãi chậm trả 61.110.173 đồng;

**Tổng cộng: 8.370.725.257 đồng.**

Tiền lãi sẽ được tính tiếp tục kể từ ngày 08 tháng 05 năm 2024 theo Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21 đã được ký kết giữa Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên P1 và Công ty Đ1. Trong trường hợp Công ty Đ1 không trả nợ được, Ngân Hàng TNHH Một Thành Viên P1 yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 1 Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, Quận B, Tp 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 BO557308, Số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biến động ngày 04 tháng 01 năm 2022. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nhưng vẫn không đủ thì yêu cầu Công ty TNHH Đ1 tiếp tục phải thanh toán cho đến khi trả hết nợ.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Tấn P và bà Lương Thái L hiện đang cư trú tại tài sản đang thế chấp thì nguyên đơn chấp thuận cho hai ông bà tiếp tục được cư trú tại tài sản trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi nguyên đơn có yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án thì cả hai phải bàn giao tài sản và chuyển đi khỏi nhà ngay lập tức.

Bị đơn là Công ty TNHH Đ1 đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập; 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 theo qui định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập; 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 theo qui định của pháp luật, nhưng vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Tấn P và bà Lương Thái L có ý kiến trình bày như sau: Ông Đoàn Tấn P và bà Lương Thùy L1 xác định là không liên quan gì đến tranh chấp căn nhà số A đường số H, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Đ1 cùng với ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T. Đề nghị Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 cho phép cả hai tiếp tục ở tại căn nhà trên cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi ngân hàng có yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án thì ông bà đồng ý bàn giao tài sản và chuyển đi ngay lập tức.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 nợ gốc 6.997.708.834 đồng, nợ lãi tính đến ngày 19 tháng 7 năm 2024 lãi trong hạn 1.080.389.209 đồng, lãi quá hạn 425.703.479 đồng, lãi quá hạn đối với lãi chậm trả 79.425.081 đồng. Tổng cộng 8.583.226.603 đồng. Trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra yêu cầu Công ty TNHH Đ1 tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh cho đến khi trả dứt nợ vay theo lãi suất quy định tại thỏa thuận cấp tín dụng. Trong trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán đề nghị phát mãi tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp bất động sản số: PBVN-PNT/000151/21 ngày 06 tháng 01 năm 202. Đồng ý cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Tấn P và bà Lương Thái L được phép ở lại tại căn nhà 1 đường số H, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án.

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Trương Văn H** và bà **Đặng Chiêu T** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập đến tham gia tố tụng tại phiên tòa, nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông **Đoàn Tấn P** và bà **Lương Thái L** có đơn xin xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu như trong biên bản làm việc ngày 11 tháng 7 năm 2024, ngoài ra không ý kiến gì khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

*[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu **Công ty TNHH Đ1** thanh toán tiền vay theo Hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn **Công ty TNHH Đ1** có trụ sở tại **Quận C**. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*[2]. Về thủ tục tố tụng:*

[2.1] Xét bị đơn là **Công ty TNHH Đ1** đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt. Căn cứ Điều 196, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành lập biên bản hòa giải và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[2.2] Xét người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông **Trương Văn H** và bà **Đặng Chiêu T** đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập đương sự và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lần thứ hai mà vẫn cố tình vắng mặt. Căn cứ Điều 196, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 210 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành lập biên bản hòa giải và đưa vụ án ra xét xử là phù hợp.

[2.3] Xét đại diện ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Đoàn Tấn P** và bà **Lương Thái L** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn là **Công ty TNHH Đ1** cùng người có

quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Trương Văn H** và bà **Đặng Chiêu T** đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về luật áp dụng*: Căn cứ Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21 ngày 28 tháng 12 năm 2021 Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật các tổ chức tín dụng năm 2017 để giải quyết.

[4] *Yêu cầu của nguyên đơn về thanh toán nợ gốc*:

[4.1] Căn cứ Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21 ngày 28 tháng 12 năm 2021, 10 Giấy cam kết thanh toán từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 28 tháng 10 năm 2022 và quá trình thanh toán nợ, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** đã giải ngân khoản vay cho **Công ty TNHH Đ1** với tổng số tiền là 6.997.708.834 đồng. Theo quy định tại thỏa thuận cấp tín dụng trên, bên vay được coi là vi phạm hợp đồng tín dụng khi vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ khác phát sinh từ thỏa thuận.

[4.3] Căn cứ khoản 1 Điều 466 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “...bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...”; “...Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận...”.

[4.4] Căn cứ khoản 1 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng có quyền chấm dứt việc cấp tín dụng, thu hồi nợ trước hạn khi phát hiện khách hàng cung cấp thông tin sai sự thật, vi phạm các quy định trong hợp đồng cấp tín dụng*”.

[4.5] Xét bị đơn **Công ty TNHH Đ1** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, chưa trả nợ cho **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** từ ngày 28 tháng 3 năm 2023 cho đến nay, mặc dù đã được Ngân hàng thông báo nhắc nợ nhưng phía bị đơn vẫn không thanh toán đầy đủ tiền nợ gốc cho Ngân hàng là đã vi phạm điều khoản thoả thuận giữa các bên theo các hợp đồng đã ký. Do đó **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** khởi kiện **Công ty TNHH Đ1** yêu cầu thanh toán toàn bộ nợ gốc 6.997.708.834 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] *Về yêu cầu thanh toán nợ lãi*:

[5.1] Tại khoản 2 Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng*”, ngoài ra tại khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Vì **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** có chức năng hoạt động tín dụng nên lãi suất sẽ do thỏa thuận giữa tổ chức tín dụng và khách hàng nên nguyên đơn căn cứ vào lãi suất thỏa thuận giữa hai

bên tại thỏa thuận cấp tín dụng, các giấy cam kết thanh toán tiền để tính lãi là phù hợp quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu của Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả các khoản lãi theo bảng tính dư nợ gốc và lãi phát sinh tính đến ngày 19 tháng 7 năm 2024 bao gồm lãi trong hạn 1.080.389.209 đồng, lãi quá hạn 425.703.479 đồng với mức lãi suất 150% lãi suất trong hạn theo quy định tại khoản a Điều 2.3 phụ lục 4 của Thỏa thuận cấp tín dụng, lãi quá hạn đối với lãi chậm trả 79.425.479 đồng theo quy định tại khoản c Điều 2.3 phụ lục 4 của Thỏa thuận cấp tín dụng không vượt quá 10%/năm cụ thể là 4,625%/năm là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty TNHH Đ1 phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày 19 tháng 7 năm 2024. Cụ thể nợ gốc 6.997.708.834 đồng, lãi trong hạn 1.080.389.209 đồng, lãi quá hạn 425.703.479 đồng, lãi quá hạn đối với lãi chậm trả 79.425.479 đồng. Tổng cộng 8.583.226.603 đồng.

[7] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

[7.1] Tại khoản 2.1 Điều 2 của Hợp đồng thế chấp tài sản số PBVN-PNT/000151/21 ngày 06 tháng 01 năm 2022, có nội dung: “...Bên thế chấp tự nguyện thế chấp tài sản nêu tại khoản 1.1-điều 1 cho Ngân hàng để đảm bảo cho tất cả các khoản nợ và nghĩa vụ thuộc bất kỳ loại nào (“khoản vay”) mà bên vay phải trả cho ngân hàng K2 nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt, các loại phí, lệ phí và các khoản bồi hoàn phát sinh theo các điều khoản và điều kiện của các thỏa thuận tín dụng...”. Tài sản bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của bị đơn Công ty TNHH Đ1 thuộc sở hữu của Ông Trương Văn H và Bà Đặng Chiêu T là: Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 1 Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, Quận B, Tp 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 BO557308, Số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biến động ngày 04 tháng 01 năm 2022. Căn cứ theo: Hợp đồng thế chấp số PBVN-PNT/000151/21 được Văn Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06 tháng 01 năm 2022, công chứng số 000115 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đơn yêu cầu và được chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 06 tháng 01 năm 2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 5 năm 2024 đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 1 đường số H, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng vẫn giữ nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BO557308, Số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân

dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biên động ngày 04 tháng 01 năm 2022.

[7.2] Tại Điều 299 Bộ luật Dân sự quy định:

*“Điều 299. Các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm*

*1. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ.*

*2. Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm trước thời hạn do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận hoặc theo quy định của luật.*

*3. Trường hợp khác do các bên thỏa thuận hoặc luật có quy định.”*

[7.4] Tại khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định:

*“Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp*

*6. Giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp để xử lý khi thuộc một trong các trường hợp xử lý tài sản bảo đảm quy định tại Điều 299 của Bộ luật này.”*

[7.5] Xét, theo quy định trên thì bên thế chấp là ông **Trương Văn H** và bà **Đặng Chiêu T** là người thế chấp và đang giữ tài sản thế chấp có nghĩa vụ giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp là **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** để xử lý theo quy định pháp luật. Vì vậy, yêu cầu của **Ngân hàng TNHH Một thành viên P1** về việc phát mãi các tài sản đảm bảo là nhà và đất tại địa chỉ **1 đường số H, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** hiện trạng vẫn giữ nguyên theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số **BO557308**, Số vào sổ cấp GCN số **CH10301** do **Ủy ban Nhân dân quận B**, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biên động ngày 04 tháng 01 năm 2022 nếu đến hạn mà **Công ty TNHH Đ1** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 299, khoản 6 Điều 320 Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7.6] Xét, trong trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo là nhà đất tại **số A Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, quận B, Tp 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 **BO557308**, Số vào sổ cấp GCN số **CH10301** do **Ủy ban Nhân dân quận B**, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biên động ngày 04 tháng 01 năm 2022 mà vẫn chưa đủ trả khoản nợ trên, thì **Công ty TNHH Đ1** phải tiếp tục trả số tiền chưa được thanh toán cho **Ngân hàng TNHH Một thành Viên P1** theo quy định khoản 3 Điều 307 Bộ luật Dân sự: *“3. Trường hợp số tiền có được từ việc xử lý tài sản cầm cố, thế chấp sau khi thanh toán chi phí bảo quản, thu giữ và xử lý tài sản cầm cố, thế chấp nhỏ hơn giá trị nghĩa vụ được bảo đảm thì phần nghĩa vụ chưa được thanh toán được xác định là nghĩa vụ không có bảo đảm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận bổ sung tài sản bảo đảm. Bên nhận bảo đảm có quyền yêu cầu bên có nghĩa vụ được bảo đảm phải thực hiện phần nghĩa vụ chưa được thanh toán.”*

[7.7] Đối với ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông **Đoàn Tấn P** và bà **Lương Thùy L1** đã xác định là không liên quan gì đến tranh



chấp căn nhà số A đường số H, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Đ1 cùng với ông Trương Văn H và bà Đặng Chiêu T và không có yêu cầu tòa án giải quyết gì khác nên tòa miễn xét.

[7.8] Việc Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 cho phép người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Tấn P và bà Lương Thái L được tiếp tục ở lại tại căn nhà 1 đường số H, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến khi có yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[8]. Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH Đ1 phải chịu là 116.586.226 đồng. Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 số tiền 57.639.440 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 267, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 280, Điều 299, khoản 3 Điều 307, khoản 6 Điều 320, khoản 1 Điều 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TNHH Một thành viên P1:

1.1. Buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả cho N hàng TNHH Một thành viên Public số tiền nợ gốc 6.997.708.834 đồng, nợ lãi tính đến ngày 19 tháng 7 năm 2024 gồm lãi trong hạn 1.080.389.209 đồng, lãi quá hạn 425.703.479 đồng, lãi quá hạn đối với lãi chậm trả 79.425.081 đồng. Tổng cộng 8.583.226.603 đồng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty TNHH Đ1 còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với theo Thỏa thuận cấp tín dụng số PNT/000151/21 đã được ký kết giữa Ngân Hàng TNHH Một thành viên P1 và Công ty Đ1.

1.3. Sau khi Công ty TNHH Đ1 trả hết số nợ nêu trên cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P2 thì Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 phải giải chấp các tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản

khác gắn liền với đất tọa lạc tại 1 Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, Quận B, Tp 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 BO557308, Số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biến động ngày 04 tháng 01 năm 2022 theo quy định của pháp luật.

1.4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty TNHH Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại 1 Đường Số H, Khu Phố H, Phường B, Quận B, Tp 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 BO557308, số vào sổ cấp GCN số CH10301 do Ủy ban Nhân dân quận B, Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 07 năm 2013 và cập nhật biến động ngày 04 tháng 01 năm 2022. Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số PBVN-PNT/000151/21 được Văn Phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 06 tháng 01 năm 2022, công chứng số 000115 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Đơn yêu cầu và được chứng nhận đăng ký thế chấp ngày 06 tháng 01 năm 2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

1.5. Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản đảm bảo mà vẫn chưa đủ trả khoản nợ trên thì Công ty TNHH Đ1 phải tiếp tục trả số tiền chưa được thanh toán cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công Ty TNHH Đ2 dân sự sơ thẩm là 116.586.226 đồng.

2.2. H1 lại số tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TNHH Một thành viên P1 số tiền 57.639.440 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0008412 ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Ngân hàng P1, Công ty TNHH Đ1, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

**Nơi nhận:**

- TAND TP. HCM;
- VKSND Quận 3;

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

- CCTHADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thành**