

Bản án số: 195/2024/KDTM-ST  
Ngày 30-9-2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Phạm Thị Gấm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trần Công
- Ông Phạm Minh Khiết

*Thư ký phiên tòa:* ông Trần Hoàng Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2023/TLST - KDTM ngày 20 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 770/2024/QĐXXST-KDTM ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 603/2024/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ngân hàng S.

Địa chỉ trụ sở: đường Đ, phường N, quận K, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: đường P, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:*

- Ông Nguyễn Minh V (có mặt);
- Bà Nguyễn Thị Thùy V (có mặt);
- Ông Nguyễn Đoàn Trường V (có mặt)

(theo Văn bản ủy quyền lại số 1146/UQ-CN2-PGDPN ngày 20 tháng 8 năm 2024)

Cùng địa chỉ: đường P, Phường M, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Công ty Cổ phần Q

Địa chỉ trụ sở: đường BT, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:*

Ông Nguyễn H, sinh năm: 1968 (Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị). (vắng mặt).

Địa chỉ thường trú: đường Q, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: đường H, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Phạm Hoàng L, sinh năm 1995 (Chức vụ: Tổng Giám đốc) (vắng mặt).  
Địa chỉ: đường D, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn H, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

3.2. Bà Đỗ Thị Kim H, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm: 1995 (vắng mặt)

Cùng thường trú: đường Q, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh .

Cùng địa chỉ: đường H, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2023, bảng kê tính lãi, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17 tháng 5 năm 2022 Công ty cổ phần Q (sau đây gọi là Công ty Q) và Ngân hàng S (sau đây gọi là Ngân hàng) ký kết Hợp đồng cho vay số 119/2022-HĐCVHM/NHCT90431-HMQ và kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCV số 119/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT90431-HMQ (sau đây gọi là hợp đồng) ngày 26 tháng 9 năm 2022 với hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân nhiều lần cho Công ty Q.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị Kim O, ông Nguyễn Đăng Q đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 933073, số vào sổ cấp GCN: CH18889, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp ngày 07/10/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 529, tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 125/2022/HĐBĐ/NHCT90431 đã được Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận, số công chứng 004123, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/05/2022. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/05/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561112, số vào sổ cấp GCN: CH18304, do UBND huyện C cấp ngày 22/07/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 531; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 125/2022/HĐBĐ/NHCT90431 được Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 12/05/2022, số công chứng 004124, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/05/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 367395, số vào sổ cấp GCN: CH19358, do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 541; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 126/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 12/05/2022, số công chứng 004118, quyền số 05/2022 - TP/CC-

SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/05/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728473, số vào sổ cấp GCN: CS005829, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 21-532; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 130/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 27/05/2022, số công chứng 004683, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728405, số vào sổ cấp GCN: CS005798, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 24/02/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 544; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 27/05/2022, số công chứng 004684, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 01/06/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Bình Chánh.

6. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114672, số vào sổ cấp GCN: CH00057, do Ủy ban nhân dân thành Phố PTCấp ngày 30/09/2020, tại địa chỉ thửa đất số 525, tờ bản đồ số 8, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 216/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng chứng nhận ngày 23/09/2022, số công chứng 06163, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/09/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết.

7. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114642, số vào sổ cấp GCN: CH00043, do Ủy ban nhân dân thành Phố PTCấp ngày 31/08/2020, tại địa chỉ thửa đất số 526, tờ bản đồ số 8; KDC HV1, phường PT, thành phố PT, tỉnh BT, ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 217/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng chứng nhận ngày 23/09/2022, số công chứng 06165, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/09/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết.

8. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114649, số vào sổ cấp GCN: CH00045, do Ủy ban nhân dân thành phố PTCấp ngày 31/08/2020, tại địa chỉ thửa đất số 527, tờ bản đồ số 8; khu phố 14, phường Phú Thủy, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở

hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 218/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Đoàn Thị Mỹ Hằng chứng nhận ngày 23/09/2022, số công chứng 06164, quyền số 07/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 23/09/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Phan Thiết.

Ngày 27/3/2023 đến kỳ hạn trả nợ gốc và lãi định kỳ nhưng Công ty Cổ phần Q đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng cho vay, do đó toàn bộ khoản nợ vay của Công ty Cổ phần Q đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 28/03/2023.

Ngân hàng và Công ty Q và chủ sử dụng đất là ông H bà H đã cùng thỏa thuận phát mãi tài sản một số tài sản thế chấp để thu hồi một phần nợ nên không yêu cầu Tòa án giải quyết ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi các tài sản sau để thu hồi nợ gồm:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114672, số vào sổ cấp GCN: CH00057, do UBND thành Phố PTCấp ngày 30/09/2020.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114642, số vào sổ cấp GCN: CH00043, do UBND thành Phố PTCấp ngày 31/08/2020.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 114649, số vào sổ cấp GCN: CH00045, do UBND thành Phố PTCấp ngày 31/08/2020.

Công ty Q thanh toán được một phần nợ gốc và một phần nợ lãi nên tính đến ngày 20/8/2024 Công ty Q còn nợ Ngân hàng tiền gốc là: 12.993.499.137 đồng, tiền lãi trong hạn là: 3.508.913.025 đồng, tiền lãi quá hạn là: 1.562.996.364 đồng theo các giấy nhận nợ ngày 27/9/2022; 02/10/2022; 18/10/2022; 15/11/2022; 18/11/2022; 23/11/2022; 24/11/2022; 28/11/2022; 30/11/2022; 01/12/2022; 06/12/2022; 12/12/2022; 14/12/2022; 21/12/2022; 11/01/2023; 12/01/2023; 18/01/2023; 19/01/2023; 14/02/2023; 20/02/2023.

Nay ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Q thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày 20/8/2024 tổng cộng là: 18.065.408.526 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 12.993.499.137 đồng, lãi trong hạn: 3.508.913.023 đồng, lãi quá hạn là: 1.562.996.364 đồng.

Công ty Q phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi (trong hạn, quá hạn), phạt, phí khác (nếu có) tiếp tục phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 119/2022-HĐCVHM/NHCT90431-HMQ ngày 17 tháng 05 năm 2022 và kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCV số 119/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT90431-HMQ ngày 26 tháng 09 năm 2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm các tài sản sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 933073, số vào sổ cấp GCN: CH18889, do UBND huyện C cấp ngày 07/10/2019, tại địa chỉ xã

M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 529; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561112, số vào sổ cấp GCN: CH18304, do UBND huyện C cấp ngày 22/07/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 531; tờ bản đồ số 62), do ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 367395, số vào sổ cấp GCN: CH19358, do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 541; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728473, số vào sổ cấp GCN: CS005829, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Thửa đất số: 21-532; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728405, số vào sổ cấp GCN: CS005798, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 544; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

Tài sản bảo đảm là toàn bộ khoản vay cả gốc và lãi, phí, tiền phạt, tiền bồi thường, các nghĩa vụ tài chính được thỏa thuận tại khoản 1.01 Điều 1 tại các hợp đồng thế chấp bất động sản.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: đề nghị Công ty Q trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 31.000.000 đồng.

Ngoài các yêu cầu trên, nguyên đơn không yêu cầu nào khác.

**Tại phiên tòa hôm nay:**

- Nguyên đơn Ngân hàng S ông Nguyễn Minh V trình bày:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Q thanh toán cho Ngân hàng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm tổng cộng là: 18.397.915.244 đồng. Trong đó, nợ gốc là: 12.993.499.137 đồng, nợ lãi trong hạn là: 251.733.132 đồng, nợ lãi quá hạn là: 5.114.544.224 đồng, lãi chậm trả là: 38.138.751 đồng.

Công ty Q còn phải tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí tiếp tục phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 119/2022-HĐCVHM/NHCT90431-HMQ ngày 17 tháng 05 năm 2022 và kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCV số 119/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT90431-HMQ ngày 26 tháng 09 năm 2022 cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Công ty Q không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ gồm các tài sản như sau:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 933073, số vào sổ cấp GCN: CH18889, do UBND huyện C cấp ngày 07/10/2019, tại địa chỉ xã

M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 529; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 561112, số vào sổ cấp GCN: CH18304, do UBND huyện C cấp ngày 22/07/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 531; tờ bản đồ số 62), do ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 367395, số vào sổ cấp GCN: CH19358, do UBND huyện C cấp ngày 14/12/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 541; tờ bản đồ số 62), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728473, số vào sổ cấp GCN: CS005829, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 21-532; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728405, số vào sổ cấp GCN: CS005798, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/02/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 544; tờ bản đồ số 33), ông Nguyễn Đăng Q đứng tên chủ sở hữu, sử dụng.

Chi phí tố tụng: đề nghị bị đơn trả cho nguyên đơn, do nguyên đơn đã tạm ứng.

- *Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Q vắng mặt không có lý do.*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H; bà Đỗ Thị Kim H; ông Nguyễn Đăng Q vắng mặt không có lý do.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị:*

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Giao Quyết định đưa vụ án ra xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu theo quy định khoản 2 Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: yêu cầu của nguyên đơn phù hợp theo quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: quan hệ tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xác định là tranh chấp hợp đồng tín dụng. Bị đơn có trụ sở tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS), vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng: người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Q; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H, bà Đỗ Thị Kim H, ông Nguyễn Đăng Q vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228 BLTTDS Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3]. Nội dung tranh chấp:

[3.1]. Xét, Hợp đồng cho vay số 119/2022-HĐCVHM/NHCT90431-HMQ và kèm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCV số 119/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT90431-HMQ ngày 26 tháng 9 năm 2022. Hội đồng xét xử xét thấy, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức được lập thành văn bản phù hợp theo quy định của pháp luật nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

[3.2] Về nợ gốc: Ngân hàng yêu cầu Công ty Q thanh toán số tiền gốc là 12.993.499.137 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Ngân hàng cung cấp thì Công ty Q đã ký hợp đồng tín dụng và đã nhận đủ số tiền vay theo giấy nhận nợ, có ký tên, đóng dấu xác nhận giữa ngân hàng và Công ty Q. Việc giải ngân được thực hiện từng lần, tương ứng với các giấy nhận nợ, giải ngân vào tài khoản của người thụ hưởng theo yêu cầu của Công ty Q nhằm mục đích thanh toán tiền hàng. Các Hợp đồng tín dụng có thỏa thuận thời hạn trả nợ và thỏa thuận về trả lãi. Đến thời hạn trả nợ nhưng Công ty Q không trả nên đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2019 (Luật các tổ chức tín dụng) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về việc buộc Công ty Q trả nợ gốc với số tiền 12.993.499.137 đồng.

[3.3] Về nợ tiền lãi:

Đối với tiền lãi trong hạn: theo Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ thì lãi suất 8.5%/năm và 9%/năm, thời hạn vay 06 tháng tính từ ngày giải ngân (theo từng giấy nhận nợ). Mức lãi suất được Ngân hàng và Công ty Q thỏa thuận phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng. Công ty Q có nghĩa vụ trả lãi vào ngày 25 hàng tháng theo mỗi giấy nhận nợ. Tuy nhiên, Công ty Q không trả nên Ngân hàng yêu cầu khởi kiện buộc Công ty Q trả nợ lãi trong hạn với số tiền 251.733.132 đồng, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Đối với tiền lãi quá hạn: tại mục b khoản 2.01 theo Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn tương ứng với thời gian chậm trả trên nợ gốc quá hạn. Thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng, do Công ty Q vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc nên ngân hàng yêu cầu trả nợ lãi quá hạn với số tiền 5.114.544.224 đồng, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

Đối với tiền lãi chậm trả: Ngân hàng và Công ty Q thỏa thuận tại mục c khoản 2.01 Điều 2 của Hợp đồng tín dụng, lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên dư nợ lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả thỏa thuận phù hợp theo quy định tại Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng. Công ty Q không trả nợ tiền lãi theo kỳ hạn của mỗi giấy nhận nợ nên phải tiền lãi trên số tiền này tương ứng với thời gian chậm trả. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả nợ lãi chậm trả với số tiền 38.138.751 đồng của Ngân hàng.

[3.3] Về yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm:

Xét, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 119/2022/HĐBĐ/NHCT90431 ngày 12/5/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 125/2022/HĐBĐ/NHCT90431 ngày 12/5/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 126/2022/HĐBĐ/NHCT90431 ngày 12/5/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 130/2022/HĐBĐ/NHCT90431 ngày 27/5/2022; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131/2022/HĐBĐ/NHCT90431 ngày 27/5/2022. Hội đồng xét xử xét thấy, các hợp đồng thế chấp được ký kết giữa ngân hàng và bà Đỗ Thị Kim H, ông Nguyễn H, ông Nguyễn Đăng Q hoàn toàn tự nguyện, nội dung và mục đích không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CO 933073, số vào sổ cấp GCN: CH18889, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/10/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh(thửa đất số: 529, tờ bản đồ số 62); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CO 561112, số vào sổ cấp GCN: CH18304, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/07/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh(thửa đất số: 531; tờ bản đồ số 62); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 367395, số vào sổ cấp GCN: CH19358, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/12/2019, tại địa chỉ xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh(thửa đất số: 541; tờ bản đồ số 62); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728473, số vào sổ cấp GCN: CS005829, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 21-532; tờ bản đồ số 33); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728405, số vào sổ cấp GCN: CS005798, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 24/02/2017, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số: 544; tờ bản đồ số 33) được đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, các hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

Tại Điều 1 của các Hợp đồng thế chấp thì bà H, ông H, ông Q đã thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Q. Vì vậy, nếu Công ty Q không trả được nợ hoặc trả không đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: do yêu cầu của ngân hàng được chấp nhận nên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Công ty Q chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 157 BLTTDS “*đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*”. Ngân hàng đã tạm ứng chi phí để xem xét, thẩm định là 31.000.000 đồng nên buộc Công ty Q phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này theo quy định tại Điều 158 BLTTDS “*...người phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quyết định của Tòa án phải hoàn trả cho người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*”.

[4]. Xét, ý kiến và lập luận của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.



[5]. Về án phí: Công ty Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng theo khoản 1 Điều 147 BLTTDS và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án ngày 20/12/2016. Ngân hàng không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*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 Điều 147, điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016,

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S:

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Q có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng S số tiền tính đến ngày xét xử tổng cộng là: 18.397.915.244 đồng (mười tám tỷ ba trăm chín mươi bảy triệu chín trăm mười lăm nghìn hai trăm bốn mươi bốn đồng). Trong đó, nợ gốc là: 12.993.499.137 đồng (mười hai tỷ chín trăm chín mươi ba triệu bốn trăm chín mươi chín nghìn một trăm ba mươi bảy đồng), nợ lãi trong hạn là: 251.733.132 đồng (hai trăm năm mươi một triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn một trăm ba mươi hai đồng), nợ lãi quá hạn là: 5.114.544.224 đồng (năm tỷ một trăm mười bốn triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn hai trăm hai mươi bốn đồng), lãi chậm trả là: 38.138.751 đồng (ba mươi tám triệu một trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi một đồng), phát sinh theo Hợp đồng cho vay số 119/2022-HĐCVHM/NHCT90431-HMQ và Văn bản sửa đổi, bổ sung HĐCV số 119/2022-HĐCV-SĐBS01/NHCT90431-HMQ ngày 26 tháng 9 năm 2022 (được thể hiện tại các Giấy nhận nợ số 13 ngày 27/9/2022; số 14 ngày 18/10/2022; số 15 ngày 27/10/2022; số 16 ngày 02/11/2022; số 17 ngày 15/11/2022; số 18 ngày 18/11/2022; số 19 ngày 23/11/2022; số 20 ngày 24/11/2022; số 21 ngày 28/11/2022; số 22 ngày 30/11/2022; số 23 ngày 01/12/2022; số 24 ngày 06/12/2022; số 25 ngày 12/12/2022; số 26 ngày 14/12/2022; số 27 ngày 21/12/2022; số 28 ngày 11/01/2023; số 29 ngày 12/01/2023; số 30 ngày 18/01/2023; số 31 ngày 19/01/2023; số 32 ngày 14/02/2023; số 32 ngày 20/02/2023.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận theo hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ nêu tại mục 1.1.

2. Trường hợp Công ty Cổ phần Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm bao gồm:

2. 1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 933073, số

vào sổ cấp GCN: CH18889, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 62, tại địa chỉ: xã Bình Mỹ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/10/2019 đứng tên ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 125/2022/HĐBĐ/NHCT90431 đã được Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 12/05/2022, số công chứng 004123, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CO 561112, số vào sổ cấp GCN: CH18304, thửa đất số: 531; tờ bản đồ số 62, tại địa chỉ xã Bình Mỹ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/07/2019 đứng tên ông Nguyễn H và bà Đỗ Thị Kim H chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 125/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 12/05/2022, số công chứng 004124, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD.

2.3. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 367395, số vào sổ cấp GCN: CH19358, thửa đất số: 541; tờ bản đồ số 62, tại địa chỉ xã Bình Mỹ, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/12/2019 đứng tên ông Nguyễn Đăng Q chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 126/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 12/05/2022, số công chứng 004118, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD.

2.4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728473, số vào sổ cấp GCN: CS005829, thửa đất số: 21-532; tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2017, đứng tên ông Nguyễn Đăng Q đứng tên sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 130/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 27/05/2022, số công chứng 004683, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD.

2.5. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 728405, số vào sổ cấp GCN: CS005798, thửa đất số: 544; tờ bản đồ số 33, tại địa chỉ xã K, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, cấp ngày 24/02/2017, đứng tên ông Nguyễn Đăng Q chủ sở hữu, sử dụng, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 131/2022/HĐBĐ/NHCT90431 do Văn phòng Công chứng Vũ Thị Vân A chứng nhận ngày 27/05/2022, số công chứng 004684, quyền số 05/2022 - TP/CC-SCC/HĐGD.

Trường hợp phát mãi tài sản không đủ để thu hồi nợ thì Công ty Cổ phần Q vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Ngân hàng S.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: buộc Công ty Cổ phần Q trả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 31.000.000 đồng (ba mươi một triệu đồng) cho Ngân hàng Ngân hàng S.

5. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 126.397.915 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn chín trăm mười lăm đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng S số tiền là 72.849.054 đồng (bảy mươi hai triệu tám trăm bốn mươi chín nghìn không trăm năm mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 11591 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND Q. Bình Tân;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Phạm Thị Gấm**