

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 183/2026/KDTM-PT

Ngày: 11/5/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thọ Viên

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Nam

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Tâm Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Hồng Long - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 65/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2026 về vụ việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 130/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1903/2026/QĐPT-KDTM ngày 27 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V. Trụ sở: Văn phòng B1 Tòa nhà C1, phường B2, Quận E1 (nay là phường F1), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Phạm Thị Huyền T** - Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Nho Phương K**, sinh năm: 1987 (Theo Giấy ủy quyền số 27A1/2026/EIBA/UQ-TGD ngày 17/4/2026)

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại G. Địa chỉ: Đường H1, Phường E2, Quận F2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Võ Thị Lệ C** – Giám đốc. Địa chỉ: 394/31 G2, Phường H2, Quận F2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị Lệ C**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Đường G2, Phường H2, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Lê Hữu H**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Đường D2, Phường A1, Quận U2 (nay là phường K2), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị Lệ C**. Địa chỉ: Đường G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/A1/2025).

3. Bà **Phan Thị D**, sinh năm 1941. Địa chỉ: Đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Trọng N**; địa chỉ: Chung cư L2, phường C3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/9/2025)

4. Bà **Võ Diễm C**, sinh năm 1969. Địa chỉ: Đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Lê Võ Minh A**, sinh năm 199A1

6. Bà **Lê Võ Phương T**, sinh năm 19A17

7. Ông **Trần Thiện T1**, sinh năm 19A13

A1. Người đại diện hợp pháp của Trẻ **Trần Lê Thảo V**, sinh năm 2017

Cùng địa chỉ: Đường G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà **Phan Thị D**, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của đại diện nguyên đơn:

1. Ngày 17/05/2023, Công ty TNHH Thương mại G ký với Eximbank Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-230037725, hạn mức cho vay: 19.250.000.000 đồng (Mười chín tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 16/05/2024, mục đích cấp tín dụng: Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh được quy định trong từng Khế ước nhận nợ.

2. Ngoài ra, ngày 05/03/2019 Công ty TNHH Thương mại G còn ký với Eximbank Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044/EIB/HĐTDNCT ngày 05/03/2019, tổng hạn mức: 400.000.000 đồng. Cùng ngày, Công ty TNHH Thương mại G gửi danh sách nhân viên được đề nghị cấp thẻ tín dụng doanh nhân cho ông Lê Hữu H (hạn mức 200.000.000 đồng) và bà Võ Thị Lệ C (hạn mức 200.000.000 đồng).

Ngày 14/03/2019, ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C ký Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế. Quá trình sử dụng thẻ, do có nhu cầu tăng hạn mức nên ngày 14/10/2021, Công ty TNHH Thương mại G ký với Eximbank Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ

tín dụng doanh nhân số 044A/EIB/HĐTDNCT đề nghị Eximbank tăng hạn mức cấp tín dụng lên 700.000.000 đồng. Cùng ngày, Công ty TNHH Thương mại G đề nghị thay đổi hạn mức tín dụng đối với nhân viên công ty là ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C, cụ thể:

+ Ông Lê Hữu H giữ nguyên hạn mức thẻ tín dụng: 200.000.000 đồng

+ Bà Võ Thị Lệ C tăng hạn mức thẻ tín dụng từ 200.000.000 lên 500.000.000 đồng.

3. Để bảo đảm cho các khoản vay trên, Công ty TNHH Thương mại G ký với Eximbank các Hợp đồng thế chấp sau:

3.1 Hợp đồng thế chấp số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019 công chứng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03780, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020, tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 139, tờ bản đồ số 0A1-P9-Q10) tại 170 đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: 1554/03 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2003, cập nhật biến động ngày 27/11/2006 cho bà Phan Thị D.

3.2 Hợp đồng thế chấp số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03779, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 ngày 14/04/2020, số công chứng: 06002, quyền số 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 14/04/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-02 ngày 09/03/2022, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 04361/TP/CCSCC/HĐGD/3/22, tài sản bảo đảm là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 50, tờ bản đồ số 5) tại số 394/31 G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BCA163231, số vào sổ cấp GCN: CH00243 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/04/2011. Chủ sở hữu: ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C.

Quá trình thực hiện các hợp đồng nêu trên, Công ty TNHH Thương mại G

đã trả cho Eximbank tổng số tiền 852.334.315 đồng (trong đó, trả nợ gốc 6.000.215 đồng, trả nợ lãi 146.334.100 đồng). Sau đó, Công ty TNHH Thương mại G không thanh toán nợ đầy đủ theo lịch trả nợ cho Eximbank nên khoản vay chuyển nợ quá hạn từ ngày 1A1/11/2023. Kể từ khi quá hạn, Eximbank đã nhiều lần liên hệ làm việc với Công ty TNHH Thương mại G yêu cầu trả nợ nhưng Công ty TNHH Thương mại G vẫn không tất toán nợ cho Eximbank.

Tạm tính đến ngày 29/09/2025, Công ty TNHH Thương mại G còn nợ Eximbank tổng số tiền **25.756.968.886 đồng**, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng:

- Nợ gốc	: 19.248.999.7815đồng;
- Nợ lãi trong hạn	: 156.306.166 đồng;
- Nợ lãi quá hạn	: 5.514.273.740 đồng;
- Nợ lãi chậm trả lãi	: 29.015.415 đồng;
Tổng nợ	: 24.948.595.106 đồng.

Đối với Hợp đồng Thẻ tín dụng:

- Nợ gốc	: 546.067.494 đồng;
- Nợ lãi trong hạn	: 22.292.246 đồng;
- Nợ lãi quá hạn	: 236.538.788 đồng;
- Nợ lãi chậm trả lãi	: 3.475.252 đồng;
Tổng nợ	: 808.373.780 đồng.

Căn cứ Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thẻ tín dụng và các Hợp đồng thẻ chấp nêu trên, Eximbank kính đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực B4, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Buộc Công ty G có nghĩa vụ phải thanh toán cho Eximbank tổng số tiền tạm tính ngày 29/09/2025 là: **25.756.968.886 đồng**, cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng: Tổng nợ là 24.948.595.106 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 19.248.999.785 đồng, nợ lãi trong hạn: 156.306.166 đồng, nợ lãi quá hạn: 5.514.273.740 đồng, lãi chậm trả lãi: 29.015.415 đồng).

- Đối với Hợp đồng thẻ tín dụng: Tổng nợ là 808.373.780 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 546.067.494 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.292.246 đồng, nợ lãi quá hạn: 236.538.788 đồng, lãi chậm trả lãi: 3.475.252 đồng).

Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 30/09/2025 cho đến khi Công ty G trả xong nợ cho Eximbank theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thẻ tín dụng mà các bên đã ký kết.

2. Trường hợp Công ty TNHH Thương mại G không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ (khoản nợ phát sinh từ hợp đồng tín dụng) thì Eximbank được

quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

- Tài sản 01: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 139, tờ bản đồ số 08-P9-Q10) tại 170 đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: 1554/03 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2003, cập nhật biến động ngày 27/11/2006 cho bà Phan Thị D.

(Theo Hợp đồng thế chấp số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 037A10, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020).

- Tài sản 02: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 50, tờ bản đồ số 5) tại số 394/31 G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BCA163231, số vào sổ cấp GCN: CH00243 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/04/2011. Chủ sở hữu: ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C.

(Theo Hợp đồng thế chấp số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03779, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 ngày 14/04/2020, số công chứng: 06002, quyền số 04/TP/CCSCC/HĐGD ngày 14/04/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-02 ngày 09/03/2022, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 04361/TP/CC-SCC/HĐGD/3/22 ngày 09/03/2022).

3. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm phát mãi không đủ thanh toán nợ thì Công ty TNHH Thương mại G tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán nợ cho Eximbank cho đến khi trả nợ xong.

4. Ngoài ra, Công ty TNHH Thương mại G có nghĩa vụ phải trả cho Eximbank số tiền 10.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ tài sản bảo đảm mà Eximbank đã nộp tạm ứng theo Thông báo số 14/TB-TA ngày 19/02/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại G do bà Võ Thị Lệ C là người đại diện theo pháp luật, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà xác nhận lời trình bày nêu trên của nguyên đơn là đúng sự thật. Nay Công ty TNHH Thương mại G đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/09/2025 là: 25.756.968.886 đồng, cụ thể như sau:

- Đối với Hợp đồng tín dụng: Tổng nợ là 24.948.595.106 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 19.248.999.7815đồng, nợ lãi trong hạn: 156.306.166 đồng, nợ lãi quá hạn: 5.514.273.740 đồng, lãi chậm trả lãi: 29.015.415 đồng).

- Đối với Hợp đồng thế tín dụng: Tổng nợ là 808.373.780 đồng (Trong đó: Nợ gốc: 546.067.494 đồng, nợ lãi trong hạn: 22.292.246 đồng, nợ lãi quá hạn: 236.538.788 đồng, lãi chậm trả lãi: 3.475.252 đồng).

Trường hợp, Công ty TNHH Thương mại G không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì bà đồng ý phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký kết.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị D trình bày:

Bà đồng ý với Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và Công ty G. Tuy nhiên, đề nghị Ngân hàng định giá từng tài sản để bà chuộc lại tài sản là căn nhà 170 đường H1, đồng thời phân định cụ thể căn nhà 170 đường H1 đảm bảo nghĩa vụ tài chính bao nhiêu trong hợp đồng tín dụng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 130/2025/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực B4, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 25.756.968.886 (Hai mươi lăm tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm tám mươi sáu) đồng, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-230037725 ngày 17/5/2023: Nợ gốc: 19.248.999.7815 đồng; Nợ lãi trong hạn: 156.306.166 đồng; Nợ lãi quá hạn: 5.514.273.740 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.015.415 đồng. Tổng nợ: 24.948.595.106 đồng.

Đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044/EIB/HĐTDNCT ngày 05/03/2019: Nợ gốc: 546.067.494 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.292.246 đồng; Nợ lãi quá hạn: 236.538.788 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 3.475.252 đồng. Tổng nợ: 808.373.780 đồng.

- Ngay sau khi Công ty TNHH Thương mại G thanh toán xong số tiền còn phải thi hành cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh lý, giải chấp các hợp đồng liên quan đến số tiền nợ và hoàn trả toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp (nếu không còn thế chấp cho khoản vay nào khác).

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Thương mại G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp dưới đây để thu hồi nợ:

Hợp đồng thế chấp số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 037A10, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020, thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 139, tờ bản đồ số 0A1-P9-Q10) tại 170 đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: 1554/03 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2003, cập nhật biến động ngày 27/11/2006 cho bà Phan Thị D.

Hợp đồng thế chấp số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03779, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020), thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 50, tờ bản đồ số 5) tại số 394/31 G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BCA163231, số vào sổ cấp GCN: CH00243 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/04/2011 cho ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C.

- Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ để thanh toán nợ thì Công ty TNHH Thương mại G có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V cho đến khi thanh toán xong nợ.

Thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 trong hợp đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH Thương mại G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 133.756.969 (Một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi chín) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.571.070 (Năm mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020253 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U2 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 14/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với yêu cầu: Hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc phát mãi đối với tài sản thế chấp đứng tên bà Phan Thị D do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong việc triệu tập đương sự; Nguyên đơn chưa nộp bản gốc, chứng cứ chứng minh quyền thiết lập thế chấp đối với tài sản của bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bà Phan Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện ngân hàng không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà D, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị D. Án sơ thẩm giải quyết tranh chấp là có căn cứ pháp luật, không vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị D làm trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị D có đủ căn cứ để xác định:

Ngày 17/05/2023, Công ty TNHH Thương mại G ký với Eximbank Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-230037725, hạn mức cho vay: 19.250.000.000 đồng (Mười chín tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 16/05/2024, với mục đích: Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh được quy định trong từng Khế ước nhận nợ.

Ngày 05/03/2019, Công ty TNHH Thương mại G còn ký với Eximbank Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044/EIB/HĐTDNCT ngày 05/03/2019, tổng hạn mức: 400.000.000 đồng. Cùng ngày, Công ty TNHH Thương mại G gửi danh sách nhân viên được đề nghị cấp thẻ tín dụng doanh nhân cho ông Lê Hữu H (hạn mức 200.000.000 đồng) và bà Võ Thị Lệ C (hạn mức 200.000.000 đồng).

Ngày 14/03/2019, ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C ký Giấy đề nghị phát hành thẻ tín dụng quốc tế. Quá trình sử dụng thẻ, do có nhu cầu tăng hạn mức nên ngày 14/10/2021, Công ty TNHH Thương mại G ký với Eximbank Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044A/EIB/HĐTDNCT đề nghị Eximbank tăng hạn mức cấp tín dụng lên 700.000.000 đồng. Cùng ngày, Công ty TNHH Thương mại G đề nghị thay đổi hạn mức tín dụng đối với nhân viên công ty là ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C, cụ thể:

- + Ông Lê Hữu H giữ nguyên hạn mức thẻ tín dụng: 200.000.000 đồng.

- + Bà Võ Thị Lệ C tăng hạn mức thẻ tín dụng từ 200.000.000 lên 500.000.000 đồng.

Dư nợ tạm tính đến ngày 29/09/2025, Công ty TNHH Thương mại G còn nợ Eximbank tổng số tiền 25.756.968.886 đồng, trong đó:

- Đối với Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-230037725 ngày 17/5/2023: Nợ gốc: 19.248.999.781 đồng; Nợ lãi trong hạn: 156.306.166 đồng; Nợ lãi quá hạn: 5.514.273.740 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.015.415 đồng. Tổng nợ: 24.948.595.106 đồng.

- Đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044/EIB/HĐTDNCT ngày 05/03/2019: Nợ gốc: 546.067.494 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.292.246 đồng; Nợ lãi quá hạn: 236.538.788 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 3.475.252 đồng. Tổng nợ: 808.373.780 đồng.

Công ty TNHH Thương mại G đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến hết ngày 29/09/2025 là: 25.756.968.886 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại G có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 25.756.968.886 đồng là có căn cứ. Phần này các đương sự không kháng cáo nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tài sản đảm bảo nợ vay:

Đối với Hợp đồng thế chấp số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 394/31 G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BCA163231, số vào sổ cấp GCN: CH00243 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/04/2011 cho ông Lê Hữu H và bà Võ Thị

Lệ C. Phần này chủ sở hữu tài sản là ông Hạnh và bà Chi không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét lại.

Đối với Hợp đồng thế chấp số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 139, tờ bản đồ số 0A1-P9-Q10) tại 170 đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: 1554/03 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2003, cập nhật biến động ngày 27/11/2006 cho bà Phan Thị D đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 2, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 037A10, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực pháp luật và có giá trị ràng buộc đối với các bên. Việc đại diện của bà Phan Thị D kháng cáo cho rằng nguyên đơn chưa nộp bản gốc, chứng cứ chứng minh quyền thiết lập thế chấp đối với tài sản của bà D là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng cho bà Phan Thị D và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án. Việc xét xử vắng mặt bà D và kể cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ nhận xét trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng, áp dụng pháp luật, nhận định để giải quyết vụ án là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bà Phan Thị D không có căn cứ chấp nhận.

[3] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà Phan Thị D, sinh năm 1941 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 29/9/2025 là 25.756.968.886 (Hai mươi lăm tỷ, bảy trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm sáu mươi tám nghìn, tám trăm tám mươi sáu) đồng, cụ thể như sau:

Đối với Hợp đồng tín dụng số 1004-LAV-230037725 ngày 17/5/2023: Nợ gốc: 19.248.999.7815 đồng; Nợ lãi trong hạn: 156.306.166 đồng; Nợ lãi quá hạn: 5.514.273.740 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 29.015.415 đồng. Tổng nợ: 24.948.595.106 đồng.

Đối với Hợp đồng hạn mức tín dụng phát hành và thanh toán thẻ tín dụng doanh nhân số 044/EIB/HĐTDNCT ngày 05/03/2019: Nợ gốc: 546.067.494 đồng; Nợ lãi trong hạn: 22.292.246 đồng; Nợ lãi quá hạn: 236.538.788 đồng; Nợ lãi chậm trả lãi: 3.475.252 đồng. Tổng nợ: 808.373.780 đồng.

- Ngay sau khi Công ty TNHH Thương mại G thanh toán xong số tiền còn phải thi hành cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V thì Ngân hàng có trách nhiệm thanh lý, giải chấp các hợp đồng liên quan đến số tiền nợ và hoàn trả toàn bộ bản chính các giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp (nếu không còn thế chấp cho khoản vay nào khác).

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật mà Công ty TNHH Thương mại G không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp dưới đây để thu hồi nợ:

Hợp đồng thế chấp số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03780, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 10/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/04/2020, thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 139, tờ bản đồ số 08-P9-Q10) tại 170 đường H1, Phường B3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số vào sổ cấp GCN: 1554/03 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/07/2003, cập nhật biến động ngày 27/11/2006 cho bà Phan Thị D.

Hợp đồng thế chấp số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019 ngày 26/02/2019, công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 03779, quyền số 02 ngày 26/02/2019, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận U2 ngày 26/02/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 09/EIB-CL/BL/KHDN/2019-01 ngày 14/04/2020 công chứng tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 06001, quyền số 04TP/CC-

SCC/HĐGD ngày 14/04/2020), thế chấp tài sản là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thửa đất 50, tờ bản đồ số 5) tại số 394/31 G2, Phường W3, Quận U2 (nay là phường U1), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số BCA163231, số vào sổ cấp GCN: CH00243 do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/04/2011 cho ông Lê Hữu H và bà Võ Thị Lệ C.

- Nếu giá trị tài sản phát mãi không đủ để thanh toán nợ thì Công ty TNHH Thương mại G có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V cho đến khi thanh toán xong nợ.

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

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 trong hợp đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn Công ty TNHH Thương mại G có trách nhiệm trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

3. Về án phí:

- Bị đơn Công ty TNHH Thương mại G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 133.756.969 (Một trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi sáu nghìn, chín trăm sáu mươi chín) đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.578.070 (Năm mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020253 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm đối với bà Phan Thị D.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Khu vực B;
- Phòng THADS Khu vực M4;

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

- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.



Lê Thọ Viên