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: 336/2026/KDTM-PT

Ngày 17 tháng 9 năm 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: Bà **Hoàng Thị Bích Thảo**

Các Thẩm phán: Bà **Lưu Thị Đoan Trang**

Bà **Phùng Thị Như Mai**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Quang Tú** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Lan** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 17/9/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2026/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Do Bản án sơ thẩm số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4643/2026/QĐXX-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 12993/2026/QĐ-PT ngày 18/8/2026; Thông báo số 14038/TB-TA ngày 04/9/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14872/2026/QĐ-PT ngày 08/9/2026 giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP A**

Trụ sở: Tầng 1,2,3, Tòa nhà X, đường H, phường N, Thành phố Hà Nội

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: **Công ty Cổ phần B** - Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà Y, số đường T, phường H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần B: **Ngân hàng TMCP A** - Địa chỉ trụ sở: Tầng 1,2,3, Tòa nhà X, đường H, phường N, Thành phố Hà Nội *(Theo Hợp đồng ủy quyền 650/UQ.Công ty B - ABB ngày 07/11/2025).*

Người được Ngân hàng TMCP A ủy quyền lại: Ông **C** (Có mặt); bà **D** (Vắng mặt); ông **E** (Vắng mặt) - Địa chỉ liên hệ: đường P, phường T, Thành phố

Hồ Chí Minh *(Theo Giấy ủy quyền số 0522/UQ-TGĐ.26 ngày 28/4/2026 và số 2442-1/UQ-TGĐ.26 ngày 07/9/2026).*

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần C**

Địa chỉ trụ sở: đường M, phường N, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **A**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường M1, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **A**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường M1, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.2. Bà **B**, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường M1, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên hệ: đường S, khu dân cư K, khu phố Q, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông **F**, sinh năm 1997 (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: đường D, khu phố Đ, phường Dĩ An, Thành phố Hồ Chí Minh *(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005623/2026/CCGD ngày 25/5/2026 tại Văn phòng công chứng Y)*

3.3. Bà **G**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

3.4. Ông **H**, sinh năm 1998 (vắng mặt)

3.5. Ông **L**, sinh năm 2001 (vắng mặt)

3.6. Bà **K**, sinh năm 1999 (vắng mặt)

3.7. Ông **L1**, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.8. Bà **M**, sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.9. Ông **N**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

3.10. Ông **O**, sinh năm 1997 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường M, phường N, TP. Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà **B** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

Công ty Cổ phần C (Sau đây gọi tắt là "Công ty C") đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A) theo Hợp đồng cấp hạn mức số 1767/22/TD/I.28 ngày 21/03/2022 và các Phụ lục hợp đồng số PL.01-1767/22/TD/I.28 và Phụ lục hợp đồng số PL.02-1767/22/TD/I.28 ngày 21/03/2022 được ký vào cùng ngày 21/03/2022 và được giải ngân theo tổng cộng 8 lần, cụ thể:

TT	Giấy nhận nợ	Số tiền giải ngân	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất
1	GNN ngày 03/06/2024	640.678.150	03/06/2024	05/06/2024	11,55%/Năm
2	GNN ngày 14/06/2023	3.496.271.012	14/06/2023	15/06/2023	16,05%/Năm
3	GNN ngày 23/05/2023	5.402.607.044	23/05/2023	24/05/2023	16,5%/Năm
4	GNN ngày 23/05/2023	5.261.209.828	23/05/2023	24/05/2023	16,5%/Năm
5	GNN ngày 21/03/2023	6.850.000.000	21/03/2023	16/12/2023	13%/Năm; thay đổi 03 tháng/lần theo mức lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng lãnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ + (cộng) biên độ 5,3%/năm)
6	GNN ngày 15/03/2023	380.000.000	15/03/2023	10/12/2023	13%/Năm; thay đổi 03 tháng/lần theo mức lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng lãnh lãi cuối kỳ dành cho KHDN vừa và nhỏ + (cộng) biên độ 5,7%/năm)
7	GNN ngày 14/03/2023	380.000.000	14/03/2023	09/12/2023	
8	GNN ngày 14/03/2023	393.933.100	14/03/2023	09/12/2023	
	TỔNG CỘNG:	22.804.699.134			

Theo đó, tổng số tiền vay đã được giải ngân: 22.804.699.134 đồng.

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh

+ Mục đích bảo lãnh: Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành, bảo lãnh thanh toán

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức cho vay: 12 tháng kể từ ngày 21/03/2022

- Thời điểm thực hiện từng lần cấp tín dụng: Trong thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng.

- Thời điểm kết thúc của từng lần cấp tín dụng: Có thể vượt quá thời hạn hiệu lực của hạn mức.

- Lãi suất áp dụng cho khoản vay:

+ Tiền lãi vay trong hạn: Theo các Giấy nhận nợ

+ Tiền lãi quá hạn: Số dư nợ gốc bị quá hạn nhân (x) 50% lãi suất trong hạn (x) số ngày quá hạn

+ Tiền lãi chậm trả đối với khoản lãi vay không trả đúng hạn: Số dư nợ lãi bị quá hạn (x) số ngày chậm trả (x) 10%/Năm chia (:) 365

Để bảo đảm cho khoản vay trên, Công ty C đã thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (BĐĐC-2005) tại địa chỉ đường M, phường N, quận P (nay là phường N) 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 X, số vào sổ cấp GCN Y do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019 cho ông A, bà B theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng vào ngày 23/10/2019 tại Văn phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/11/2025, Ngân hàng A đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty C cho Công ty Cổ phần B (sau đây gọi là Công ty B) theo Hợp đồng mua bán nợ số 650/HĐMBN.ABB-Công ty B và nhận ủy quyền lại của Công ty B để thực hiện việc xử lý, thu hồi nợ.

Tính đến ngày 24/03/2026, Công ty C đã thanh toán được tổng số tiền là 21.082.227 đồng, trong đó bao gồm: Thu gốc: 4.083.100 đồng; Thu lãi: 16.999.127 đồng.

Tạm tính đến ngày 24/03/2026, Công ty C còn nợ Công ty B tổng số tiền: 33.786.713.671 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm bảy mươi mốt đồng)*, trong đó:

- Nợ gốc: 22.800.616.034 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 759.210.539 đồng;
- Nợ lãi quá hạn: 10.226.887.098 đồng.

Đối với số nợ nêu trên, Công ty B đã nhiều lần liên hệ và làm việc trực tiếp, thông báo nhắc nợ, thông báo chuyển nợ quá hạn, thông báo về việc thu hồi nợ trước hạn.... Tuy nhiên, khách hàng đã không thực hiện, vi phạm nghiêm trọng các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp đã ký kết, khoản vay của khách hàng đã chuyển nợ quá hạn từ ngày 24/05/2023.

Vì vậy, kính đề nghị Quý Tòa xem xét và phán quyết buộc:

Công ty C phải trả ngay một lần cho Công ty B tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến hết ngày 24/03/2026 là:

- Nợ gốc: 22.800.616.034 đồng;
- Nợ lãi trong hạn: 759.210.539 đồng;

- Nợ lãi quá hạn: 10.226.887.098 đồng.

Tổng cộng: 33.786.713.671 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm bảy mươi mốt đồng)*

Ngoài ra, kể từ ngày 25/3/2026, Công ty C vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn, nợ lãi chậm trả theo các hợp đồng tín dụng đã ký nêu trên cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Công ty B.

Trường hợp Công ty Cổ phần C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ cho Công ty B thì Công ty B có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

Bị đơn Công ty Cổ phần C; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Bản án kinh doanh thương mại số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Quyết định số 234/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 74; Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 294, 299, 320, 323, 342, 357, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc Công ty Cổ phần C có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần B số tiền 33.786.713.671 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm bảy mươi mốt đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 22.800.616.034 đồng; Nợ lãi trong hạn: 759.210.539 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.226.887.098 đồng.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Buộc Công ty Cổ phần C tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 25/3/2026 theo mức lãi suất đã thỏa thuận của các hợp đồng tín dụng nêu trên cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Công ty Cổ phần B có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (BĐĐC-2005) tại địa chỉ đường M, phường N, quận P (nay là phường N) 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 X, số vào sổ cấp GCN Y do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019 cho ông A, bà B.

Khi cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản, ông A, bà B, bà G, ông H, ông I, bà K, ông L, bà M, ông N, ông O phải có trách nhiệm giao lại tài sản bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C cho Công ty Cổ phần B. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Công ty Cổ phần B thì Công ty Cổ phần C vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần B. Nếu trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ phần C cho Công ty Cổ phần B thì Công ty Cổ phần B phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho chủ tài sản bị phát mại.

1.2. Công ty Cổ phần C có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần B số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Công ty Cổ phần C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 141.786.714 (Một trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi sáu ngàn bảy trăm mười bốn) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A do Công ty Cổ phần B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.634.024 (Bảy mươi triệu sáu trăm ba mươi bốn ngàn không trăm hai mươi bốn đồng) đồng theo biên lai thu số 0024262 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án sơ thẩm số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh được niêm yết cho bà B ngày

23/4/2026. Bà B gửi Đơn kháng cáo theo đường bưu điện ngày 04/5/2026 và đóng lệ phí, bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:

1/ Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không tống đạt các văn bản tố tụng cho ông A, bà B nên bà B không nhận được bất cứ giấy tờ nào từ Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà B là vợ ông A đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 218/2023/QĐST-HNGĐ ngày 20/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thế chấp là tài sản chung vợ chồng chưa chia.

2/ Thời gian nhận Bản án sơ thẩm số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 là 36 ngày vi phạm quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thời gian giao bản án.

3/ Ngày 29/3/2023 ông A làm hợp đồng cho ông P thuê căn nhà 4 tầng lầu có diện tích 243,8m^2 thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 66 tại địa chỉ đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh thời hạn thuê 10 năm. Hợp đồng đang thực hiện do đó cần phải đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông F là người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày: Giữ nguyên kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà B, hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông C là người đại diện nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện bà B đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại và bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Quyết định số 234/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ vào đơn khởi kiện đề ngày 05/8/2025 của nguyên đơn cấp sơ thẩm xác định việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng tín dụng, được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Hợp đồng cấp hạn mức số 1767/22/TD/I.28 ngày 21/03/2022 ký giữa Ngân hàng A với Công ty C, bị đơn có trụ sở tại đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại khoản 5 Điều 9 của Hợp đồng cấp hạn mức có thỏa thuận "Trường hợp không tự thương lượng được thì các bên đưa ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết" nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4 theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2025 là đúng quy định.

[1.2] Bị đơn Công ty Cổ phần C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông A đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà G, ông H, ông I, bà K, ông L, bà M, ông N, ông O có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Xét kháng cáo bà B cho rằng Tòa án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bà B không nhận được bất cứ giấy tờ nào từ Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi kiểm tra thủ tục tống đạt của Tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bà B đã được niêm yết tống đạt theo quy định Điều 177, 179 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bà B không đến Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm sau khi được Hội đồng công bố thủ tục tống đạt đại diện bà B đã rút lại kháng cáo phần tố tụng tống đạt và giao Bản án quá thời hạn.

Việc rút một phần kháng cáo này hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[1.4] Xét kháng cáo về việc cần phải đưa ông P - người đã ký hợp đồng thuê nhà số đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Sau khi xét xử sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà B có nộp hợp đồng thuê nhà ngày 29/3/2023 được ký kết giữa ông A – bên cho thuê và ông P – bên thuê căn nhà tại địa chỉ đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 10 năm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ngân hàng xác định Hợp đồng thuê nhà ông A lập sau khi đã thế chấp cho ngân hàng nhưng không thông báo cho ngân hàng biết theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thế chấp. Mặt khác khi tòa sơ thẩm đến xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh thì ông P không trực tiếp ở trong nhà này nên sơ thẩm không biết để đưa vào tham gia tố tụng. Ông không đồng ý kháng cáo của bà B.

Xét căn nhà đường M, phường Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (BĐĐC-2005) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số X, số vào sổ cấp GCN Y do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/10/2019 cho ông A, bà B đã được ông A, bà B ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số X ngày 23/10/2019 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP A để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần C phát sinh theo các hợp đồng được ký kết trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 23/10/2019 đến ngày 23/10/2024. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng số 036548, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/10/2019 tại Văn phòng công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, hồ sơ thế chấp về trình tự, thủ tục thế chấp đúng theo quy định của pháp luật và phát sinh hiệu lực nên người thế chấp phải chịu trách nhiệm về việc bảo đảm. Ông A đã dùng tài sản đang thế chấp để cho ông P thuê với thời hạn là 10 năm mà không thông báo và không được sự đồng ý của ABBank là vi phạm khoản 3 Điều 34 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính Phủ quy định về thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ do đó hợp đồng thuê chấm dứt tại thời điểm xử lý tài sản thế chấp. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền bà B xác nhận ông P thuê 10 năm nhưng không sửa chữa gì, do đó việc đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để hủy án sơ thẩm là không cần thiết. Tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà giữa ông A và ông P nếu có sẽ được tách riêng giải quyết ở vụ án khác.

Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B.

[2] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà B không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà B không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên bà B phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của bà B đối với các nội dung cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm quy định về tống đạt văn bản tố tụng và chậm giao bản án sơ thẩm; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung kháng cáo này.

- Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà B đối với kháng cáo về việc cần phải đưa ông P - người đã ký hợp đồng thuê nhà số đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại số 34/2026/KDTM-ST ngày 24/3/2026 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Quyết định số 234/2026/QĐ-SCBSBA ngày 30/7/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

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

1.1. Buộc Công ty Cổ phần C có trách nhiệm trả cho Công ty Cổ phần B số tiền 33.786.713.671 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi ba tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm bảy mươi mốt đồng)*, trong đó: Nợ gốc: 22.800.616.034 đồng; Nợ lãi trong hạn: 759.210.539 đồng; Nợ lãi quá hạn: 10.226.887.098 đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Buộc Công ty Cổ phần C tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh tính từ ngày 25/3/2026 theo mức lãi suất đã thỏa thuận của Hợp đồng cấp hạn mức số 1767/22/TD/I.28 ngày 21/03/2022 và các Phụ lục hợp đồng, các Giấy nhận nợ cho đến khi thanh toán xong các khoản nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Công ty Cổ phần B có quyền yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số X, tờ bản đồ số Y (BĐĐC-2005) tại địa chỉ đường M, phường N, quận P (nay là phường N) 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 X, số vào sổ cấp GCN Y ngày

04/10/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông A, bà B.

Khi cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản, ông A, bà B, bà G, ông H, ông I, bà K, ông L, bà M, ông N, ông O phải có trách nhiệm giao lại tài sản bảo đảm cho cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C cho Công ty Cổ phần B. Trường hợp số tiền thu được từ việc kê biên, phát mại tài sản bảo đảm trên không đủ để thanh toán nợ cho Công ty Cổ phần B thì Công ty Cổ phần C vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Công ty Cổ phần B. Nếu trường hợp sau khi phát mại tài sản thế chấp mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Cổ phần C cho Công ty Cổ phần B thì Công ty Cổ phần B phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho chủ tài sản bị phát mại.

1.2. Công ty Cổ phần C có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần B số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Công ty Cổ phần C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 141.786.714 (Một trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn bảy trăm mười bốn) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP A do Công ty Cổ phần B kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.634.024 (Bảy mươi triệu sáu trăm ba mươi bốn nghìn không trăm hai mươi bốn) đồng theo biên lai thu số 0024262 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bà B phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032972 ngày 26/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 36, 34, 7, 8 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi

hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- TAND KV4-TP.HCM
- Phòng THADS KV4-TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Bích Thảo