

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 19/2026/KDTM-ST
Ngày: 03 - 02 -2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cảnh Khang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Huỳnh Sơn Tây.
- Ông Nguyễn Thanh Cần.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 tham gia phiên tòa:** Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2025/TLST-KDTM ngày 12 tháng 8 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2025/QĐXXST-KDTM ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H; trụ sở: Số B Bis N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Đỗ Thị Thành Q, sinh năm 1986, chức vụ: Phó phòng giám sát nợ.
- Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1993, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ: Lầu E, F P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Q, bà H là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Công ty Cổ phần M nợ và quản lý tài sản H2; địa chỉ: A N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần M nợ và quản lý tài sản H2:

- Bà Đỗ Thị Thành Q, sinh năm 1986, chức vụ: Phó phòng giám sát nợ.
- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 2000, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ.

Cùng địa chỉ: Lầu E, F P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Q, ông Đ là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2026).

- Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên T1; trụ sở: Số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 49, tổ D, khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hữu T, sinh năm 1982, chức vụ: Chủ tịch kiêm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1982.

2. Bà Chê Hỷ Y, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số F, Đường số D, khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần mua bán nợ và quản lý tài sản H2 trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng) đã cho Công ty TNHH MTV T1 (viết tắt là Công ty) vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31908/22M/HĐTD ngày 28/07/2022, phụ lục Hợp đồng tín dụng số 31908/22MN/HĐTD/PL01 ngày 12/09/2023 như sau:

KUNN số	Ngày nhận nợ	Ngày đến hạn	Thời hạn vay	Lãi suất	Số tiền phát Vay (Đvt: đồng)	Mục đích vay
24	05/07/2024	05/01/2025	6 tháng	9.0%	600.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
25	09/07/2024	09/01/2025	6 tháng	9.0%	680.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
26	25/07/2024	25/01/2025	6 tháng	9.0%	2.098.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
27	03/10/2024	03/04/2025	6 tháng	9.0%	2.060.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
28	19/11/2024	19/05/2025	6 tháng	9.0%	1.000.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
Tổng cộng					6.438.000.000	

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là:

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 017812, sổ vào sổ cấp GCN: H 04444 thuộc thửa đất số thửa đất số 640, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2009 cho bà Trương Thị H1, sinh năm 1982, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chê Hỷ Y, sinh năm 1990.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 995805, số vào sổ cấp GCN: H 04182 thuộc thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 08/6/2009 cho ông Trương Văn L, sinh năm 1959 và vợ bà Ứng Cún K, sinh năm 1962, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990.

- Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 465719, số vào sổ cấp GCN: CS 05447 thuộc thửa đất số thửa đất số 632, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29/3/2017 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990.

Các tài sản này được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15665/20MN/HĐBĐ ngày 29/07/2020; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 15665/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 02/06/2021; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 15665/20MN/HĐBĐ/PL02 ngày 28/07/2022. Đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mặc dù Ngân hàng nhiều lần đơn đốc, yêu cầu Công ty TNHH MTV T1 trả nợ nhưng Công ty TNHH MTV T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Tính đến ngày 03/02/2026, tổng số tiền mà Công ty TNHH MTV T1 còn nợ Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31908/22M/HĐTD ngày 28/07/2022, phụ lục Hợp đồng tín dụng số 31908/22MN/HĐTD/PL01 ngày 12/09/2023 là 7.254.392.908 đồng; Trong đó: Nợ gốc là: 6.277.117.396 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 697.251.512 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 280.024.000 đồng.

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 0635.12/2025/HĐMBN/HDB-AMC ngày 30/12/2025 được ký giữa Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 đã mua toàn bộ khoản vay của bị đơn Công ty TNHH MTV T1 tính đến ngày lập hợp đồng mua bán và chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản vay cho đến khi thu hồi được khoản vay và liên quan đến tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay, cam kết của người bảo lãnh.

Do đó, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Yêu cầu Công ty TNHH MTV T1 phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày 03/02/2026 là: 7.254.392.908 đồng; Trong đó: Nợ gốc là: 6.277.117.396 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 697.251.512 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 280.024.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty TNHH MTV T1 phải tiếp tục thanh toán nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ và đã ký kể từ ngày 04/02/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 có quyền yêu cầu các Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 017812, sổ vào sổ cấp GCN: H 04444 thuộc thửa đất số thửa đất số 640, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2009 cho bà Trương Thị H1, sinh năm 1982, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 995805, sổ vào sổ cấp GCN: H 04182 thuộc thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 08/6/2009 cho ông Trương Văn L, sinh năm 1959 và vợ bà Ứng Cún K, sinh năm 1962, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990 và Q1 sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 465719, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05447 thuộc thửa đất số thửa đất số 632, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29/3/2017 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990 để thu hồi nợ, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của công ty đối với Ngân hàng. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty TNHH MTV T1 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

- Buộc ông Trần Hữu T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 thay cho Công ty TNHH MTV T1 theo đúng nội dung Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 28/07/2022.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Hữu T là người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chè Hỷ Y đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án làm việc, không cung cấp văn bản trình bày ý kiến và tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

+ Tại phiên tòa:

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt suốt quá trình tố tụng là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh của mình.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Những yêu cầu kiến nghị khắc phục vi phạm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán tiền nợ theo các hợp đồng tín dụng. Bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T1; có địa chỉ đăng ký hoạt động: Số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 49, tổ D, khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Do đó, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 30, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31908/22M/HĐTD ngày 28/07/2022, phụ lục Hợp đồng tín dụng số 31908/22MN/HĐTD/PL01 ngày 12/09/2023, nguyên đơn đã giải ngân cho bị đơn theo các khế ước nhận nợ và sổ tiền cụ thể:

KUNN số	Ngày nhận nợ	Ngày đến hạn	Thời hạn vay	Lãi suất	Số tiền phát Vay (Đvt: đồng)	Mục đích vay
24	05/07/2024	05/01/2025	6 tháng	9.0%	600.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
25	09/07/2024	09/01/2025	6 tháng	9.0%	680.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
26	25/07/2024	25/01/2025	6 tháng	9.0%	2.098.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
27	03/10/2024	03/04/2025	6 tháng	9.0%	2.060.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
28	19/11/2024	19/05/2025	6 tháng	9.0%	1.000.000.000	Thanh toán tiền mua hàng
Tổng cộng					6.438.000.000	

Kể từ khi vay bị đơn thanh toán tiền nợ gốc và lãi đầy đủ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, kể từ ngày 05/7/2024 thì bị đơn không tiếp tục thanh toán nợ cho nguyên đơn nên khoản nợ chuyển sang nợ quá hạn.

[2.1] Hợp đồng mua bán nợ số 0635.12/2025/HĐMBN/HDB-AMC ngày 30/12/2025 giữa Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H. Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 đã mua toàn bộ khoản vay của bị đơn Công ty TNHH MTV T1 tính đến ngày lập hợp đồng mua bán và chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ của chủ nợ đối với khoản

vay cho đến khi thu hồi được khoản vay và xử lý liên quan đến tài sản thế chấp để bảo đảm khoản vay, cam kết của người bảo lãnh. Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ trên thì Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H chuyển giao quyền yêu cầu cho Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 theo quy định tại Điều 365, 368 của Bộ luật Dân sự và được hướng dẫn tại Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15/5/2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, Tòa án xác định tự cách tham gia tổ tụng của Công ty Cổ phần Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

[2.2] Thực hiện hợp đồng tín dụng: Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giải ngân toàn bộ số tiền bị đơn vay theo đề nghị giải ngân tại khế ước nhận nợ do bị đơn xác lập số tiền là 6.438.000.000 đồng. Sau khi vay bị đơn trả gốc và lãi đầy đủ cho nguyên đơn, tuy nhiên từ tháng 05/7/2024 đến nay không tiếp tục trả gốc và lãi cho Ngân hàng do đó chuyển sang nợ quá hạn.

[2.3] Về tiền lãi và mức lãi suất: Hợp đồng tín dụng các bên ký kết thuộc trường hợp vay có lãi, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là tổ chức tín dụng nên có quyền thỏa thuận về lãi suất với khách hàng theo quy định tại Điều 100 của Luật các Tổ chức tín dụng, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi theo mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận dựa trên số nợ gốc và thời gian chậm trả cho đến khi trả xong nợ là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 31908/22M/HĐTD ngày 28/07/2022, phụ lục Hợp đồng tín dụng số 31908/22MN/HĐTD/PL01 ngày 12/09/2023 và các Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H và Công ty TNHH MTV T1 ký kết thuộc trường hợp vay có lãi, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H là tổ chức tín dụng nên có quyền thỏa thuận về lãi suất với khách hàng theo quy định tại Điều 100 của Luật các Tổ chức tín dụng. Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi bắt đầu từ ngày 05/7/2024 nên chuyển sang nợ quá hạn. Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa hai bên là hợp đồng song vụ, quyền và nghĩa vụ của các bên bị ràng buộc theo hợp đồng tín dụng đã ký, quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Hợp đồng tín dụng nói trên, nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán mặc dù chưa đến hạn thì nguyên đơn (người được chuyển giao quyền) có quyền thực hiện các biện pháp thu hồi nợ trước hạn. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền gốc và tiền lãi là phù hợp với quy định tại các Điều 463, 466 của Bộ luật Dân sự và Điều 100, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng.

[2.5] Về biện pháp bảo đảm và yêu cầu phát mãi tài sản: Để bảo đảm khoản vay ông Trần Hữu T và bà Chè Hỷ Y đã ký kết với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 15665/20MN/HĐBĐ ngày 29/07/2020 công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 2229, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 15665/20MN/HĐBĐ/PL01 ngày 02/06/2021 công chứng tại Phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 2316, quyền số 06/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Hợp

đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 15665/20MN/HĐBĐ/PL02 ngày 28/07/2022 tại Phòng C, tỉnh Bình Dương theo số công chứng 2747, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đã được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương ngày 29/07/2020. Do đó, trường hợp bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn). Buộc Công ty TNHH MTV T1 trả cho Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày xét xử 03/02/2026.

[4] Trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không trả đầy đủ số tiền nợ và sau khi phát mại tài sản thế chấp nhưng không đủ để thanh toán tiền nợ thì ông Trần Hữu T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 thay cho Công ty TNHH MTV T1 theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 28/07/2022.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản là 2.477.000 đồng bị đơn phải nộp để trả lại nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 30; Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 267, 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Điều 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 335, 336, 338, 342, 463 và 466 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 100, 103 của Luật các Tổ chức tín dụng;
- Nghị quyết số 03/2018/NQ-HĐTP ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 đối với bị đơn Công ty TNHH MTV T1 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

- Buộc Công ty TNHH MTV T1 trả cho Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 số tiền gốc và lãi tính đến ngày 03/02/2026 là: 7.254.392.908 đồng (Bảy tỷ hai trăm năm mươi bốn triệu ba trăm chín mươi hai nghìn chín trăm lẻ tám đồng); Trong đó: Nợ gốc là: 6.277.117.396 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 697.251.512 đồng; Nợ lãi quá hạn là: 280.024.000 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH MTV T1 còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh kể từ ngày 04/02/2026 đối với các khoản tiền chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng đã ký.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền cho Công ty Cổ phần M Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 thì Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ, là: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AQ 017812, số vào sổ cấp GCN: H 04444 thuộc thửa đất số thửa đất số 640, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 18/11/2009 cho bà Trương Thị H1, sinh năm 1982, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990; Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 995805, số vào sổ cấp GCN: H 04182 thuộc thửa đất số thửa đất số 612, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại thị trấn U, huyện T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do UBND huyện T cấp ngày 08/6/2009 cho ông Trương Văn L, sinh năm 1959 và vợ bà Ưng Cún K, sinh năm 1962, cập nhật chuyển nhượng ngày 06/7/2015 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990 và Q1 sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 465719, số vào sổ cấp GCN: CS 05447 thuộc thửa đất số thửa đất số 632, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29/3/2017 cho ông Trần Hữu T, sinh năm 1982 và vợ bà Chè Hỷ Y, sinh năm 1990.

- Trường hợp Công ty TNHH MTV T1 không trả đầy đủ số tiền nợ và sau khi phát mãi tài sản thế chấp nhưng không đủ để thanh toán tiền nợ thì ông Trần Hữu T phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Cổ phần M Mua bán nợ và Quản lý tài sản H2 thay cho Công ty TNHH MTV T1 theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 28/07/2022.

2. Chi phí tố tụng: Bị đơn Công ty TNHH MTV T1 phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 2.477.000 đồng (Hai triệu bốn trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Do nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải có trách nhiệm nộp trả lại cho Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2.

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV T1 phải chịu 115.254.300 đồng (Một trăm mười lăm triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại cho Công ty Cổ phần M nợ và Quản lý tài sản H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là số tiền 57.274.958 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi tám đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008306 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được thông báo, tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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, 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 17 - TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Cảnh Khang