

Bản án số: 112/2025/KDTM-ST

Ngày: 19/9/2025

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 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Vi Tường Thụy

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 63/2024/TLST-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 342/2025/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2025/QĐHPT-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần V

Trụ sở: Số H L, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Thành P

Địa chỉ: Tầng A, Số I đường C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH T1

Trụ sở: Số B T, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Mã số doanh nghiệp: 0314626292

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Trần Thanh H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Mai Trần Thanh H, sinh năm 1975 (Có mặt)

Căn cước số: 079075008098

Địa chỉ: ấp P, xã D, tỉnh Tây Ninh (trước đây là xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh).

2. Bà Nguyễn Thụy Diễm Q, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt)

Căn cước số: 079182029343

Địa chỉ: 1 Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Ông Lưu Văn N, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

Căn cước số: 054078006553

Địa chỉ: A Hồ H, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Trương Thị T, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Căn cước số: 079179008389

Địa chỉ: Tổ B, Khu phố G, thị trấn C, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Ông Đào Sinh L, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

CMND số: 025086159

6. Bà Đậu Thị Ngọc H1, sinh năm 1965 (Vắng mặt)

CMND số: 024784586

Cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã C, Thành phố Hồ chí Minh (trước đây là xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thành P - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là Công ty T1) với Ngân hàng TMCP V (sau đây gọi tắt là V1) ký các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số: EPL/22003 ngày 08/04/2022. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng; Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 6 tháng, thời hạn quy định theo khế ước nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, và/hoặc bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. Trong đó, cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác tối đa 15 tỷ đồng.

- Hợp đồng cho vay hạn mức số: EPL/23005 ngày 14/04/2023. Hạn mức cho vay 60.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức 12 tháng. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 6 tháng, thời hạn quy định theo khế ước nhận nợ. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; bán

buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và bán buôn ô tô và xe có động cơ khác.

- Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 30/08/2023 giữa V1 và Công ty T1 về việc tái cơ cấu trả nợ.

V1 đã giải ngân số tiền vay tại Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022 và Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023 theo các Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-96 ngày 23/02/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-97 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-98 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-99 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 270223-6159138-ONL-100 ngày 27/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-102 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-103 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 200723-6159138-ONL-114 ngày 20/07/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-104 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-105 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 271023-6159138-ONL-115 ngày 27/10/2023, Khế ước nhận nợ số 141123-6159138-ONL-116 ngày 14/11/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-118 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-119 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 131223-6159138-ONL-120 ngày 14/12/2023 với tổng số tiền nhận nợ là 49.893.000.000 đồng.

V1 và ông Mai Trần Thanh H ký Hợp đồng bảo lãnh số EPL/22004 ngày 08/4/2022 và Hợp đồng bảo lãnh số EPL/23005/HDBL ngày 14/4/2023, theo đó ông Mai Trần Thanh H bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản, bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang cho Bên được bảo lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ tương lai bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo lãnh đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, V1 và các bên đã thống nhất áp dụng các biện pháp bảo đảm sau:

- Tài sản 1: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494348, số vào sổ cấp GCN: CH10511 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019, chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008160, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- Tài sản 2: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494349, sổ vào sổ cấp GCN: CH10509 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008165, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- Tài sản 3: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 871, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 445828, sổ vào sổ cấp GCN: CH10587 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/01/2019. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 ngày 28/08/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008163, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- Tài sản 4: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: xã P, huyện C, 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 CO 483398, sổ vào sổ cấp GCN: CH02847 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/05/2019. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 18/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012544, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- Tài sản 5: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494308, sổ vào sổ cấp GCN: CH10444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025628, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 6: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 695, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302330, sổ vào sổ cấp GCN: CH05124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 19/09/2018. theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để

bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- Tài sản 7: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 696, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302329, số vào sổ cấp GCN: CH 05123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 19/09/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012550, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- Tài sản 8: Thế chấp 05 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 537553, số vào sổ cấp GCN: H00301/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/05/2008, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 621, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CL 219143, số vào sổ cấp GCN: CH05375 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/04/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CK 014523, số vào sổ cấp GCN: CS05270 do Sở T2 cấp ngày 21/03/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BQ 006092, số vào sổ cấp GCN: CH03255 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/12/2013, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 31/05/2017.

+ Thửa đất số 828, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BĐ 773658, số vào sổ cấp GCN: CH01145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/03/2011, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 02/08/2019.

Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025627, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 9: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 642, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539594, số vào sổ cấp GCN: CH10433 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025629, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 10: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 643, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539595, số vào sổ cấp GCN: CH10432 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025630, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 11: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539591, số vào sổ cấp GCN: CH10437 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025631, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 12: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539590, số vào sổ cấp GCN: CH10439 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày

04/09/2020, số công chứng 025632, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/09/2020.

- Tài sản 13: Thế chấp Quyền sử dụng đất tài và sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539588, số vào sổ cấp GCN: CH10434 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025633, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 14: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539608, số vào sổ cấp GCN: CH10519 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T lần cuối ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025634, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- Tài sản 17: Thế chấp Quyền sử dụng và đất tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 08 (BĐĐC-2005, phường A), địa chỉ: 4 Đ, Phường A, quận T, 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 CM 750452, số vào sổ cấp GCN: CS00782 do Sở T2 cấp ngày 05/12/2018 cho chủ sở hữu: ông Mai Trần Thanh H và bà Nguyễn Thụy D Quyên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 008187 ký ngày 03/04/2020. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- Tài sản 18: Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539593, số vào sổ cấp GCN: CH10431 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/01/2021, số công chứng 000698, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2021 tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2021.

Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, mặc dù đã được V1 tái cơ cấu trả nợ nhưng Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên toàn bộ khoản vay của Công ty T1 đã chuyển nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, bảng kê tính lãi và các khế ước nhận nợ.

Ngày 07/7/2025, V1 đã có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện do Công ty T1 đã thanh toán số tiền 5.609.000.000 đồng vào ngày 30/06/2025 và giải chấp tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất:

+ Thửa đất số 1658, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Lô G, đường B, Dự án khu đô thị M ha, Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 653044, số vào sổ cấp GCN: CT 11167 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/07/2017;

+ Thửa đất số 1659, tờ bản đồ số 111, địa chỉ: Lô G, đường B, Dự án khu đô thị M ha, Khu phố I, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 653045, số vào sổ cấp GCN: CT 11168 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/07/2017.

Ngày 05/09/2025, V1 đã có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện do Công ty T1 thanh toán tiếp số tiền 2.300.000.000 đồng và giải chấp tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: Lô 10, tờ bản đồ số: Khu J, địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 924953, số vào sổ cấp GCN: CH04394 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 17/08/2016, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 23/04/2018.

Như vậy, tạm tính đến ngày 19/09/2025, Công ty T1 phải thanh toán cho V1 tổng số tiền là 46.491.733.635 đồng, trong đó nợ gốc là 35.613.951.756 đồng, nợ lãi trong hạn là 422.275.412 đồng, nợ lãi quá hạn là 10.386.676.916 đồng và lãi chậm trả là 68.829.551 đồng.

Ngoài ra, Công ty T1 vẫn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn và lãi chậm trả lãi theo các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho V1.

3. Trường hợp Công ty T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494348, số vào sổ cấp GCN: CH10511 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494349, số vào sổ cấp GCN: CH10509 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 871, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 445828, số vào sổ cấp GCN: CH10587 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/01/2019. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 28/08/2019.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: xã P, huyện C, 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 CO 483398, số vào sổ cấp GCN: CH02847 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/05/2019. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 18/09/2019.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494308, số vào sổ cấp GCN: CH10444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 695, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302330, số vào sổ cấp GCN: CH05124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 19/09/2018.

- Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 696, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302329, số vào sổ cấp GCN: CH 05123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 19/09/2018.

- Tài sản 8: 05 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 537553, số vào sổ cấp GCN: H00301/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/05/2008, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 621, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CL 219143, số vào sổ cấp GCN: CH05375 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/04/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thừa đất số 622, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CK 014523, số vào sổ cấp GCN: CS05270 do Sở T2 cấp ngày 21/03/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thừa đất số 623, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BQ 006092, số vào sổ cấp GCN: CH03255 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/12/2013, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/05/2017.

+ Thừa đất số 828, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BD 773658, số vào sổ cấp GCN: CH01145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/03/2011, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 02/08/2019.

- Tài sản 9: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 642, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539594, số vào sổ cấp GCN: CH10433 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 643, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539595, số vào sổ cấp GCN: CH10432 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 11: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539591, số vào sổ cấp GCN: CH10437 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 12: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539590, số vào sổ cấp GCN: CH10439 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 13: Quyền sử dụng đất tài và sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539588, số vào sổ cấp GCN: CH10434 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 14: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539608, sổ vào sổ cấp GCN: CH10519 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 15: Quyền sử dụng và đất tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 08 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 4 Đ, Phường A, quận T, 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 CM 750452, sổ vào sổ cấp GCN: CS00782 do Sở T2 cấp ngày 05/12/2018.

- Tài sản 16: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539593, sổ vào sổ cấp GCN: CH10431 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

4. Trường hợp Công ty T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì V1 yêu cầu ông Mai Trần Thanh H phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty T1 theo các Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa ông H và V1.

Ông Mai Trần Thanh H là người đại diện theo pháp luật của Công ty T1 cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty T1 thừa nhận có vay vốn tại V1 theo các Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022 và Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023 theo các Khế ước nhận nợ số: 230223-6159138-ONL-96, Khế ước nhận nợ số: 230223-6159138-ONL-97, Khế ước nhận nợ số: 240223-6159138-ONL-98, Khế ước nhận nợ số: 40223-6159138-ONL-99, Khế ước nhận nợ số: 270223-6159138-ONL-100, Khế ước nhận nợ số: 280223-6159138-ONL-102, Khế ước nhận nợ số: 280223-6159138-ONL-103, Khế ước nhận nợ số: 140423-6159138-ONL-104, Khế ước nhận nợ số: 140423-6159138-ONL-105, Khế ước nhận nợ số: 140423-6159138-ONL-115 theo Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 30/08/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 30/08/2023 với tổng số tiền nhận nợ là 49.893.000.000 đồng. Ngoài ra, V1 và ông ký Hợp đồng bảo lãnh số EPL/22004 ngày 08/4/2022 và Hợp đồng bảo lãnh số EPL/23005/HDBL ngày 14/4/2023. Trường hợp Công ty T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì ông H cam kết sẽ trả đủ tiền nợ còn thiếu cho V1. Tuy nhiên, việc kinh doanh của Công ty T1 đang gặp khó khăn nên ông H đề nghị trả số tiền nợ gốc và lãi trong thời hạn 06 tháng, ngoài ra V1 xem xét miễn giảm lãi suất.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Toà án đã tiến hành triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị H1 đến Toà án để tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến phản đối.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ gốc và tài sản bảo đảm và yêu cầu Toà án buộc Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ, trường

hợp Công ty T1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Trường hợp Công ty T1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì ông Mai Trần Thanh H phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty T1 theo các Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa ông H và V1.

Bị đơn đề nghị do Công ty T1 đang gặp khó khăn về tài chính nên V1 cho Công ty T1 thời hạn trả nợ là 06 tháng và miễn giảm lãi suất cho Công ty L1

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Diễm Q có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 vắng mặt không có ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án chậm đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, Bị đơn và ông H đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thụy Diễm Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt còn ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và phiên tòa mà không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số: EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số: EPL/23005 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-96 ngày 23/02/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-97 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-98 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-99 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 270223-6159138-ONL-100 ngày 27/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-102 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-103 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 200723-6159138-ONL-114 ngày 20/07/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-104 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-105 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 271023-6159138-ONL-115 ngày 27/10/2023, Khế ước nhận nợ số 141123-6159138-ONL-116 ngày 14/11/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-118 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-119 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 131223-6159138-ONL-120 ngày 14/12/2023 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày

30/08/2023, Công ty T1 đã được ngân hàng giải ngân số tiền 49.893.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh, không thực hiện việc trả nợ gốc, lãi đúng cam kết nên khoản nợ của Công ty T1 chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 15/01/2024. Nay V1 yêu cầu Tòa án buộc Công ty T1 phải trả ngay một lần cho V1 tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 19/09/2025 là 46.491.733.635 đồng, trong đó nợ gốc là 35.613.951.756 đồng, lãi trong hạn là 422.275.412 đồng, lãi quá hạn là 10.386.676.916 đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 68.829.551 đồng. Lãi suất tiếp tục phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận giữa các bên trong các hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi Công ty T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp Công ty T1 không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ thì V1 có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ và yêu cầu ông Mai Trần Thanh H phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ thay cho Công ty T1 theo các Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa ông H và V1 là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

[1.1] Tranh chấp giữa V1 và Công ty T1 là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn V1 yêu cầu bị đơn là Công ty T1 trả số tiền nợ còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng”. Bị đơn Công ty T1 có trụ sở chính tại phường V, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025 và Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.2] Xét, Giấy ủy quyền số 011803/2024/UQ-KHDNMN ngày 04/10/2024 của V1 ủy quyền cho ông Nguyễn Thành P tham gia tố tụng tại Tòa án là phù hợp với quy định tại Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Diễm Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị H1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không tham gia phiên tòa, cũng như không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng

xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số nợ tạm tính đến ngày 19/09/2025 là 46.491.733.635 đồng. Trong đó, nợ gốc là 35.613.951.756 đồng, lãi trong hạn là 422.275.412 đồng, lãi quá hạn là 10.386.676.916 đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 68.829.551 đồng và lãi suất tiếp tục phát sinh cho đến khi Công ty T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Theo Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 30/08/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-96 ngày 23/02/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-97 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-98 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-99 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 270223-6159138-ONL-100 ngày 27/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-102 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-103 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 200723-6159138-ONL-114 ngày 20/07/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-104 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-105 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 271023-6159138-ONL-115 ngày 27/10/2023, Khế ước nhận nợ số 141123-6159138-ONL-116 ngày 14/11/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-118 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-119 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 131223-6159138-ONL-120 ngày 14/12/2023 giữa V1 với Công ty T1 được giao kết hợp pháp vì có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.1] Xét yêu cầu trả tiền nợ gốc:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 30/08/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-96 ngày 23/02/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-97 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-98 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-99 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 270223-6159138-ONL-100 ngày 27/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-102 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-103 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 200723-6159138-ONL-114 ngày 20/07/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-104 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-105 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 271023-6159138-ONL-115 ngày 27/10/2023, Khế ước nhận nợ số 141123-6159138-ONL-116 ngày 14/11/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-118 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-119 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 131223-6159138-ONL-120 ngày 14/12/2023 ký giữa V1 với Công ty T1; căn cứ bản tự khai, bảng tổng hợp dư nợ của V1 có cơ sở xác định V1 đã giải ngân số tiền cho Công ty T1 là 49.893.000.000 đồng. Đối chiếu bản sao kê do V1 cung cấp ngày 19/9/2025 cho thấy, từ ngày giải ngân đến nay Công

ty T1 chỉ mới thanh toán nợ gốc là 14.279.048.244 đồng. Như vậy, tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử (19/9/2025) thì Công ty T1 còn nợ gốc là 35.613.951.756 đồng. Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 5 và Điều 6 của các hợp đồng tín dụng trên nên V1 khởi kiện yêu cầu Công ty T1 trả ngay số tiền nợ gốc còn thiếu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu bị đơn trả tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 19/9/2025 tổng cộng là 10.877.781.879 đồng, trong đó lãi trong hạn là 422.275.412 đồng, lãi quá hạn là 10.386.676.916 đồng và lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là 68.829.551 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Căn cứ bản tự khai và bảng tính lãi của V1 cung cấp thể hiện từ ngày 15/01/2024 đến nay, Công ty T1 chỉ thanh toán số tiền nợ lãi là 3.787.728.779 đồng. Căn cứ Điều 3, Điều 5 của Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023, khoản 5, 6 Điều 1 của các Khế ước nhận nợ và Điều 1 của Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 30/08/2023 Công ty T1 không thanh toán nợ lãi cho V1 là vi phạm nghĩa vụ cam kết, tạm tính đến ngày 19/9/2025, tiền lãi trong hạn là 422.275.412 đồng, là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.2] Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên V1 đã chuyển toàn bộ số nợ của Công ty T1 sang nợ quá hạn và áp dụng lãi suất quá hạn theo bảng kê tính lãi và các khế ước nhận nợ. Căn cứ các bên thỏa thuận tại Điều 3, 5 và 7 của Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023 và việc thỏa thuận lãi suất quá hạn của các bên trong các Hợp đồng tín dụng trên không trái với quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*” nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi quá hạn tạm tính đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử (ngày 19/9/2025) là 10.386.676.916 đồng, là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2.3] Căn cứ theo bảng kê tính lãi, bản tự khai của V1 ngày 19/9/2025 cung cấp thể hiện Công ty L2 thực hiện nghĩa vụ đối với V1 nên V1 yêu cầu Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ do chậm thanh toán là không trái với quy định tại Khoản 1 Điều 357 của Bộ luật Dân sự và điểm b khoản 4 Điều 13 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016. Do đó, V1 yêu cầu Công ty T1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ tạm tính đến ngày 19/9/2025 với số tiền là 68.829.551 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Lãi suất sẽ được tiếp tục tính kể từ ngày 20/9/2025 cho đến khi Công ty T1 thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023 và các khế ước nhận nợ nêu trên giữa V1 và Công ty L1

[2.3] Xét nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Điều 293, 295 của Bộ luật Dân sự; Điều 4, Điều 8 của Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/4/2022; khoản 8 Điều 1 của Hợp đồng cho vay số EPL/23005 ngày 14/4/2023 và Điều 1, 6 và 7 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008160, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008165, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008163, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012544, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025628, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012550, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025627, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025629, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025630, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025631, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025632, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025633, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025634, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 008187 ký ngày 03/04/2020. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/01/2021, số công chứng 000698, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2021 tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2021 giữa V1 và ông Mai Trần Thanh H, bà Nguyễn Thụy Diễm Q, ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 quy định trường hợp các bên vi phạm hợp đồng tín dụng, không thực hiện hoặc thực hiện không đúng bất kỳ nghĩa vụ trả nợ nào thì Ngân hàng V1 được quyền xử lý tài sản bảo đảm của người thế chấp để thu hồi nợ. Xét thấy, kể từ ngày giải ngân đến nay Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ đối với V1 đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo của ông Mai Trần Thanh H, bà Nguyễn Thụy Diễm Q, ông Lưu Văn N, bà Trương Thị T, ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 để thu hồi nợ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Các tài sản bảo đảm thế chấp bao gồm:

- Tài sản 1: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494348, số vào sổ cấp GCN: CH10511 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 2: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494349, số vào sổ cấp GCN: CH10509 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 3: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 871, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 445828, số vào sổ cấp GCN: CH10587 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/01/2019. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 28/08/2019.

- Tài sản 4: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: xã P, huyện C, 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 CO 483398, số vào sổ cấp GCN: CH02847 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/05/2019. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 18/09/2019.

- Tài sản 5: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494308, số vào sổ cấp GCN: CH10444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 6: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 695, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302330, số vào sổ cấp GCN: CH05124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 19/09/2018.

- Tài sản 7: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 696, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302329, số vào sổ cấp GCN: CH 05123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng lần cuối ngày 19/09/2018.

- Tài sản 8: 05 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 537553, số vào sổ cấp GCN: H00301/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/05/2008, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 621, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CL 219143, số vào sổ cấp GCN: CH05375 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/04/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 622, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CK 014523, số vào sổ cấp GCN: CS05270 do Sở T2 cấp ngày 21/03/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 05/08/2019.

+ Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BQ 006092, sổ vào sổ cấp GCN: CH03255 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/12/2013, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 31/05/2017.

+ Thừa đất số 828, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BĐ 773658, sổ vào sổ cấp GCN: CH01145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/03/2011, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 02/08/2019.

- Tài sản 9: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 642, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539594, sổ vào sổ cấp GCN: CH10433 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 10: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 643, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539595, sổ vào sổ cấp GCN: CH10432 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 11: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539591, sổ vào sổ cấp GCN: CH10437 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 12: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539590, sổ vào sổ cấp GCN: CH10439 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 13: Quyền sử dụng đất tài và sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539588, sổ vào sổ cấp GCN: CH10434 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 14: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539608, sổ vào sổ cấp GCN: CH10519 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

- Tài sản 15: Quyền sử dụng và đất tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 08 (BĐĐC-2005), địa chỉ: 4 Đ, Phường A, quận T, 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 CM 750452, sổ vào sổ cấp GCN: CS00782 do Sở T2 cấp ngày 05/12/2018.

- Tài sản 16: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539593, sổ vào sổ cấp GCN: CH10431 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ngày 12/09/2019.

[3] Xét, nguyên đơn yêu cầu ông Mai Trần Thanh H thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ:

Căn cứ Điều 335, 336 và 342 của Bộ luật Dân sự; Điều 1, 3 của V1 và ông Mai Trần Thanh H ký Hợp đồng bảo lãnh số EPL/22004 ngày 08/4/2022 và Hợp đồng bảo lãnh số EPL/23005/HDBL ngày 14/4/2023, giữa ông Mai Trần Thanh H và Ngân hàng V1 quy định ông Mai Trần Thanh H bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản, bảo lãnh vô điều kiện và không huỷ ngang cho Bên được bảo lãnh trong việc thực hiện toàn bộ nghĩa vụ hiện tại và nghĩa vụ tương lai bao gồm cả nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, các khoản phí, các khoản phạt, các khoản bồi thường thiệt hại và tất cả các nghĩa vụ tài chính khác của bên được bảo lãnh đối với bên Ngân hàng phát sinh từ tất cả các văn kiện tín dụng. Xét thấy, kể từ ngày giải ngân đến nay Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ đối với V1 đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu ông Mai Trần Thanh H có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả nợ cho V1 đối với khoản nợ của Công ty T1 bằng toàn bộ tài sản, uy tín và trách nhiệm cá nhân của ông H là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Căn cứ khoản 1 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định *“Trường hợp người đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì 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”*. Như vậy, bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng cho nguyên đơn.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

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, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Căn cứ Điều 357, khoản 5 Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91, Điều 98 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

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

1.1 Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 phải trả ngay cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V tổng số tiền tạm tính đến ngày 19/09/2025 là 46.491.733.635 (Bốn mươi sáu tỷ, bốn trăm chín mươi một triệu, bảy trăm ba mươi ba nghìn, sáu trăm ba mươi lăm đồng); Trong đó nợ gốc là 35.613.951.756 (Ba mươi lăm tỷ, sáu trăm mười ba triệu, chín trăm năm mươi một nghìn, bảy trăm năm mươi sáu đồng); lãi trong hạn là 422.275.412 (Bốn trăm hai mươi hai triệu, hai trăm bảy mươi lăm nghìn, bốn trăm mười hai đồng), lãi quá hạn là 10.386.676.916 (Mười tỷ, ba trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn, chín trăm mười sáu đồng) và lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ là 68.829.551 (Sáu mươi tám triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, năm trăm năm mươi một đồng).

1.2 Tiền lãi sẽ tiếp tục tính từ ngày 20/9/2025 trên số tiền nợ còn lại cho đến khi trả xong nợ, theo mức lãi suất thỏa thuận mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/22003 ngày 08/04/2022, Hợp đồng cho vay hạn mức số EPL/23005 ngày 14/04/2023 và các khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-96 ngày 23/02/2023, Khế ước nhận nợ số 230223-6159138-ONL-97 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-98 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 240223-6159138-ONL-99 ngày 24/02/2023, Khế ước nhận nợ số 270223-6159138-ONL-100 ngày 27/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-102 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 280223-6159138-ONL-103 ngày 28/02/2023, Khế ước nhận nợ số 200723-6159138-ONL-114 ngày 20/07/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-104 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 140423-6159138-ONL-105 ngày 14/04/2023, Khế ước nhận nợ số 271023-6159138-ONL-115 ngày 27/10/2023, Khế ước nhận nợ số 141123-6159138-ONL-116 ngày 14/11/2023, Khế ước nhận

nợ số 011223-6159138-ONL-118 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 011223-6159138-ONL-119 ngày 01/12/2023, Khế ước nhận nợ số 131223-6159138-ONL-120 ngày 14/12/2023 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1.

2. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại cổ phần V có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, cụ thể:

- **Tài sản 1:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 865, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494348, số vào sổ cấp GCN: CH10511 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sử dụng ngày 12/09/2019, chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008160, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- **Tài sản 2:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 872, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494349, số vào sổ cấp GCN: CH10509 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008165, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- **Tài sản 3:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 871, tờ bản đồ số 55, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 445828, số vào sổ cấp GCN: CH10587 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/01/2019. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Đào Sinh L và bà Đậu Thị Ngọc H1 ngày 28/08/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 03/04/2020, số công chứng 008163, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/04/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- **Tài sản 4:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 632, tờ bản đồ số 46, địa chỉ: xã P, huyện C, 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 CO 483398, số vào sổ cấp GCN: CH02847 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 29/05/2019. Cập nhật thông tin chủ sở hữu ông Lưu Văn N và

bà Trương Thị T ngày 18/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012544, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- **Tài sản 5:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 635, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 494308, số vào sổ cấp GCN: CH10444 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025628, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 6:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 695, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302330, số vào sổ cấp GCN: CH05124 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 19/09/2018. theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- **Tài sản 7:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 696, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 302329, số vào sổ cấp GCN: CH 05123 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/09/2018. Cập nhật thông tin chủ sở hữu Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 19/09/2018 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/05/2020, số công chứng 012550, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/05/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22/05/2020.

- **Tài sản 8:** Thế chấp 05 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

+ Thửa đất số 611, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AM 537553, số vào sổ cấp GCN: H00301/01 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/05/2008, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thừa đất số 621, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CL 219143, số vào sổ cấp GCN: CH05375 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 24/04/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thừa đất số 622, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CK 014523, số vào sổ cấp GCN: CS05270 do Sở T2 cấp ngày 21/03/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 05/08/2019.

+ Thừa đất số 623, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BQ 006092, số vào sổ cấp GCN: CH03255 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/12/2013, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 31/05/2017.

+ Thừa đất số 828, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 BD 773658, số vào sổ cấp GCN: CH01145 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16/03/2011, cập nhật thời hạn sử dụng đất ngày 15/06/2017, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 02/08/2019.

Việc thế chấp và nhận thế chấp tài sản nêu trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025627, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 9:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 642, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539594, số vào sổ cấp GCN: CH10433 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025629, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 10:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 643, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539595, số vào sổ cấp GCN: CH10432 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025630, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 11:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539591, số vào sổ cấp GCN: CH10437 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025631, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 12:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 645, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539590, số vào sổ cấp GCN: CH10439 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025632, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/09/2020.

- **Tài sản 13:** Thế chấp Quyền sử dụng đất tài và sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 646, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539588, số vào sổ cấp GCN: CH10434 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025633, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 14:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539608, số vào sổ cấp GCN: CH10519 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 18/12/2018, cập nhật thông tin chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T lần cuối ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 04/09/2020, số công chứng 025634, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày

04/09/2020 tại Văn phòng C. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 04/09/2020.

- **Tài sản 15:** Thế chấp Quyền sử dụng và đất tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 21, tờ bản đồ số: 08 (BĐĐC-2005, phường A), địa chỉ: 4 Đ, Phường A, quận T, 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 CM 750452, số vào sổ cấp GCN: CS00782 do Sở T2 cấp ngày 05/12/2018 cho chủ sở hữu: ông Mai Trần Thanh H và bà Nguyễn Thụy D Quyền theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số công chứng 008187 ký ngày 03/04/2020. Đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/04/2020.

- **Tài sản 16:** Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 56, địa chỉ: xã T, huyện C, 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 CM 539593, số vào sổ cấp GCN: CH10431 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/12/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu/sử dụng ông Lưu Văn N và bà Trương Thị T ngày 12/09/2019 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ngày 21/01/2021, số công chứng 000698, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2021 tại Văn phòng C1. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/01/2021.

3. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì ông Mai Trần Thanh H phải thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh trả hết số nợ của Công ty TNHH T1 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V theo Hợp đồng bảo lãnh số EPL/22004 ngày 08/4/2022 và Hợp đồng bảo lãnh số EPL/23005/HDBL ngày 14/4/2023, ký giữa ông Mai Trần Thanh H và Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

4. Về chi phí tổ tụng là 60.000.000 (Sáu mươi triệu đồng), Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 154.491.734 (Một trăm năm mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm ba mươi bốn đồng), Công ty Trách nhiệm hữu hạn T1 chịu.

H2 lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 77.552.544 (Bảy mươi bảy triệu năm trăm năm mươi hai nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền số 0020701 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND KV4, TP. HCM;
- THADS, TP. HCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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



Nguyễn Phương Lan