

Bản án số: 208/2026/KDTM-PT
Ngày: 29 - 5 - 2026
V/v “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Ngọc Tài**
Các Thẩm phán: Bà **Mai Thị Thanh Tú**
Bà **Trương Thị Quỳnh Trâm**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đào Thị Lành** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Nguyễn Văn Phương** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 4, 28 và 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 58/2026/TLPT-KDTM ngày 20 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1495/2026/QĐXX-PT ngày 11 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5068/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 6222/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (MB)**, Địa chỉ trụ sở: 18 L, phường Y, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên lạc: Lầu E, số E C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông **Lưu Trung T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Thế T3 - Cùng địa chỉ: Lầu E, E C, phường N,

Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 2161/UQ-MBAMC ngày 06/8/2024).

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần C1** (Mã số doanh nghiệp: 0); Địa chỉ trụ sở: 17A, Lô B, KDC L, Ấp A, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà **Nguyễn Thúy A** - Chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc C, sinh năm 1985; Bà Võ Anh T4, sinh năm 1996 - Cùng địa chỉ: D N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-TN ngày 14/11/2024)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

[i] Ông **Võ Chế L** - Địa chỉ: Ấp T, xã P, tỉnh Vĩnh Long (xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre).

[ii] Bà **Cao Thị Trúc P** - Địa chỉ: Tổ B, Ấp P, xã C, tỉnh Tây Ninh (xã P, huyện C, tỉnh Long An cũ).

[iii] Ông **Phạm Trọng N** - Địa chỉ: Ấp T, xã X, (xã X, huyện X cũ), tỉnh Đồng Nai.

[iv] Bà **Đỗ Thị T5** - Địa chỉ: Ấp T, xã X, (xã X, huyện X cũ), tỉnh Đồng Nai.

[v] Ông **Phạm Văn K** - Địa chỉ: Ấp T, xã X, (xã X, huyện X cũ), tỉnh Đồng Nai.

[vi] Bà **Nguyễn Thúy A** - Địa chỉ: Tổ C, Ấp T, xã C, tỉnh Tây Ninh (xã P, huyện C, tỉnh Long An cũ).

[vii] Ông **Nguyễn Huỳnh T6** - Địa chỉ: Tổ D, Ấ, xã C, tỉnh Tây Ninh (xã L, huyện C, tỉnh Long An cũ).

[viii] Bà **Nguyễn Thị M** - Địa chỉ: Tổ D, Ấp B, xã C, tỉnh Tây Ninh (xã L, huyện C, tỉnh Long An cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà P, ông N, bà T5, ông K, bà A, ông T6, bà M: Bà **Nguyễn Như H**, sinh năm 2002 - Địa chỉ: D N, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000753/2026/CCGD ngày 03/02/2026 tại Văn phòng C2 và Giấy ủy quyền số công chứng 000754/2026/CCGD ngày 03/02/2026 tại Văn phòng C2)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Công ty Cổ phần C1** và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thúy A**, ông **Võ Chế L**, ông **Phạm Trọng N**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm, nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có ông Nguyễn Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần C1 đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cùng khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP Q như sau:

Số hợp đồng tín dụng	Số khế ước	Dư nợ ban đầu	Ngày giải ngân	Ngày đáo hạn	Mục đích vay vốn	Thời hạn khoản vay
155655.23.702. 6592335.TD	LD2327284644	1.106.193.456	29/9/2023	29/3/2024	Thanh toán tạm ứng	6 tháng
	LD2327233109	2.700.000.000	29/9/2023	29/3/2024	Thanh toán tạm ứng	6 tháng
	LD2327190800	1.025.099.998	28/9/2023	28/3/2024	Thanh toán tạm ứng	6 tháng
	LD2327161802	2.900.000.000	28/9/2023	28/3/2024	Thanh toán tạm ứng	6 tháng
	LD2326348731	2.080.006.753	20/9/2023	20/3/2024	Thanh toán hóa đơn	6 tháng
	LD2324918281	1.157.367.695	06/9/2023	06/3/2024	Thanh toán hóa đơn	6 tháng
	LD2324232722	5.000.000.000	30/8/2023	29/02/2023	Thanh toán hóa đơn	6 tháng
	LD2324322041	2.143.883.645	31/8/2023	29/02/2024	Thanh toán hóa đơn	6 tháng
Tổng cộng	18.112.551.547					

Tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của Công ty Cổ phần C1 bao gồm các tài sản sau:

a/ Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 293, Tờ bản đồ số 15, địa chỉ Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02297 do UBND Huyện M, tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/6/2014, cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ Chế L ngày 26/01/2018 quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để bảo đảm nghĩa vụ của người khác) số 8128.21.702.6592335.BĐ ngày 08/02/2021. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

b/ Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 167, Tờ bản đồ số 03, địa chỉ Xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06264 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/9/2015, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Trọng N ngày 02/7/2019 quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để bảo đảm nghĩa vụ của người khác) số 23762.20.702.6592335.BĐ ngày 09/06/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

c/ Tài sản 3: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 184, Tờ bản đồ số 03, địa chỉ Xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS05808 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/7/2015 cho ông Phạm Văn K quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để bảo đảm nghĩa vụ của người

khác) số 23755.20.702.6592335.BĐ ngày 09/06/2020. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

d/ Tài sản 4: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3563, Tờ bản đồ số 02, địa chỉ Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS03795 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 29/5/2017 cho ông Nguyễn Huỳnh T6 quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (để bảo đảm nghĩa vụ của người khác) số 32099.22.702.6592335.BĐ ngày 06/07/2022. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Cổ phần C1 đã không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ. Ngân hàng Q đã gửi nhiều thông báo, công văn yêu cầu khách hàng trả nợ nhưng khách hàng đều không thực hiện theo yêu cầu, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Để bảo vệ quyền và lợi ích của Ngân hàng Q và bằng văn bản này, Ngân hàng Q kính đề nghị Quý Tòa giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc Công ty Cổ phần C1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Q tổng số tiền là 21.749.693.826 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng). Bao gồm: Nợ gốc là 17.614.877.141 đồng, nợ lãi là 4.134.816.685 đồng (tạm tính đến ngày 23/9/2025). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc Công ty Cổ phần C1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 155655.23.702.6592335.TD ký kết ngày 17/8/2023 và các khế ước nhận nợ kèm theo kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Q.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần C1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng Q yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp đã ký để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng:

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Q. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Q thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn - Bà Huỳnh Ngọc C trình bày: Công ty Cổ phần C1 xác nhận có vay và nợ Ngân hàng Q như đại diện Ngân hàng trình bày. Hiện tại, Công ty C1 đã đề xuất phương án xử lý đối với dư nợ gốc trên với đại diện Ngân hàng - đơn vị trực tiếp cho vay. Phương án cụ thể như sau:

1. Đối với Tài sản 4 thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Huỳnh T6 và bà Nguyễn Thị M sẽ tiến hành bán để thu hồi nợ vay.

2. Đối với phần dư nợ còn lại được đảm bảo bởi Tài sản 1, Tài sản 2, Tài sản 3 thì sẽ thực hiện cơ cấu lại.

Đề nghị phía MB hỗ trợ miễn giảm toàn bộ nợ lãi, nợ lãi quá hạn và các khoản phạt khác cho Công ty C1. Phía Công Ty C1 đề nghị Ngân hàng xem xét khi thỏa thuận ký Hợp đồng thế chấp thì hạn mức phía Ngân hàng cấp cho công ty C1 dựa trên tỷ lệ như sau: 65% giá trị tài sản bảo đảm và 35% còn lại Ngân hàng cấp tín chấp cho công ty với các tài sản bảo đảm là hàng hóa công nợ phải thu, nên xem xét làm rõ hạn mức giá trị tài sản đảm bảo là bao nhiêu phần trăm và giá trị tương ứng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Đại diện theo ủy quyền của những người có quyền nghĩa vụ liên quan- Bà Lê Thị Hồng T7 trình bày:

- Ngày 06/07/2022, ông Nguyễn Huỳnh T6 và bà Nguyễn Thị M đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 32099.22.702.6592335.BĐ với Ngân hàng thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Sở G theo số công chứng: 5272, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Long An đối với 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 CI 686596, số vào sổ cấp GCN: CS03795 do Sở T cấp ngày 29/5/2017. Mục đích của Hợp đồng thế chấp nêu trên là để đảm bảo một phần nghĩa vụ nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng của Công ty Cổ phần C1. Theo đó, ông Nguyễn Huỳnh T6 và bà Nguyễn Thị M chỉ có nghĩa vụ đảm bảo tương ứng với giá trị tối đa của tài sản thế chấp nêu trên.

- Ngày 09/06/2020, ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thúy A đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23755.20.702.6592335.BĐ với Ngân hàng thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Q1 theo số công chứng: 1131, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai đối với 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 CA 753403, số vào sổ cấp GCN: CS05808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/07/2015. Mục đích của Hợp đồng thế chấp nêu trên là để đảm bảo một phần nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng của Công ty Cổ phần C1. Theo đó, ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thúy A chỉ có nghĩa vụ đảm bảo tương ứng với giá trị tối đa của tài sản thế chấp nêu trên.

- Ngày 09/06/2020, ông Phạm Trọng N và bà Đỗ Thị T5 đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23762.20.702.6592335.BĐ với Ngân hàng thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Q1 theo số công chứng: 1132, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai đối với 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 CB 560391, số vào sổ cấp GCN: CS06264 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/9/2015. Mục đích của Hợp đồng thế chấp nêu trên là để đảm bảo một phần nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng của Công ty Cổ phần C1. Theo đó, ông Phạm Trọng N và bà Đỗ Thị T5 chỉ có nghĩa vụ đảm bảo tương ứng với giá trị tối đa của tài sản thế chấp nêu trên.

Trên đất có một căn nhà kiên cố và một gian nhà tạm để ông N và bà T5, trông coi và chăm sóc vườn cây. Vì các con làm việc và sinh sống ở Thành phố

Hồ Chí Minh, thỉnh thoảng ông bà sẽ lên chơi với con cháu vài tuần nên sẽ không ở nhà thường xuyên.

- Ngày 08/02/2021, ông Võ Chế L và bà Cao Thị Trúc P đã giao kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8128.21.702.6592335.BĐ với Ngân hàng thương mại Cổ phần Q – Chi nhánh Q1 theo số công chứng: 0606/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đồng Khởi tỉnh B đối với 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 BR 352186, số vào sổ cấp GCN: CH02297 do UBND huyện M, tỉnh Bến Tre cấp ngày 26/01/2018. Mục đích của Hợp đồng thế chấp nêu trên là để đảm bảo một phần nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng cấp tín dụng của Công ty Cổ phần C1. Theo đó, ông Võ Chế L và bà Cao Thị Trúc P chỉ có nghĩa vụ đảm bảo tương ứng với giá trị tối đa của tài sản thế chấp nêu trên.

Các chủ tài sản đồng ý giao toàn bộ tài sản thế chấp bao gồm tài sản trên đất để giải quyết khoản vay của Công ty C1 nhưng đề nghị xem xét giá trị từng tài sản là bao nhiêu trên tổng nợ vay vì khi thỏa thuận tại Hợp đồng thế chấp thì hạn mức phía Ngân hàng cấp cho công ty dựa trên tỉ lệ như sau: 65% giá trị tài sản bảo đảm và 35% còn lại Ngân hàng cấp tín chấp cho công ty với các tài sản bảo đảm là hàng hóa công nợ phải thu, nên xem xét làm rõ hạn mức giá trị tài sản bảo đảm là bao nhiêu phần trăm và giá trị tương ứng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q:

Buộc Công ty Cổ phần C1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền là 21.749.693.826 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng). Bao gồm: Nợ gốc là 17.614.877.141 đồng, nợ lãi là 4.134.816.685 đồng (tạm tính đến ngày 23/9/2025). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 24/9/2025, Công ty Cổ phần C1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 155655.23.702.6592335.TD ký kết ngày 17/8/2023 và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất Công ty Cổ phần C1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần C1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu

cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 23762.20.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 1132, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23755.20.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 1131, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8128.21/.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 0606/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đồng Khởi tỉnh B, đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 08/02/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 32099.22.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 5272, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Long An, đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 06/7/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng không phát mãi phần đất có tồn tại 9 ngôi mộ và lối đi vào khu mộ trong trường hợp Công ty Cổ phần C1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng, diện tích sẽ do các bên tự thỏa thuận trong quá trình thi hành án.

4. Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty Cổ phần C1 thanh toán đủ các khoản vay trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và giao trả lại cho những người thế chấp toàn bộ hồ sơ bản chính của tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang giữ theo quy định của pháp luật.

5/ Chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần C1 phải chịu chi phí tố tụng là 35.000.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp, Công ty Cổ phần C1 có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần C1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 129.749.694 đồng. Hoàn trả tạm ứng án phí DSST cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là 63.358.802 đồng theo biên lai thu án phí số 0018192 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 07/10/2025, bị đơn Công ty Cổ phần C1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N

nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo, bị đơn Công ty Cổ phần C1 có bà Võ Anh T4 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh, Công ty không kháng cáo nội dung này. Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với việc xử lý tài sản bảo đảm thế chấp, với lý do Hội đồng xét xử sơ thẩm xét xử chưa xem xét, đánh giá đúng những tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn không đồng ý với toàn bộ nội dung mà Toà án nhân dân Khu vực 6 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên. Vì thoả thuận tại các Hợp đồng thế chấp thì hạn mức phía MB cấp cho Công ty C1 dựa trên tỷ lệ như sau: 65% giá trị tài sản bảo đảm và 35% còn lại được MB cấp tín chấp cho bị đơn với các tài sản đảm bảo là hàng hoá, các công nợ phải thu. Tuy nhiên tại nội dung bản án sơ thẩm đã buộc những người liên quan dùng tài sản đảm bảo đã thế chấp để bảo đảm cho toàn bộ khoản vay của bị đơn là không hợp lý. Công ty Cổ phần C1 không thống nhất theo các thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và quy định của pháp luật. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Người kháng cáo, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N có bà Nguyễn Như H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Những người liên quan này không đồng ý với nội dung mà Toà án nhân dân Khu vực 6 – Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm. Với tư cách là chủ sở hữu tài sản, những người liên quan khi thực hiện ký kết các Hợp đồng thế chấp chỉ đồng ý đảm bảo nghĩa vụ của phía bị đơn tương ứng với 65% giá trị tài sản bảo đảm, phần hạn mức 35% còn lại được MB cấp tín chấp cho bị đơn với các tài sản đảm bảo là hàng hoá, các công nợ phải thu. Do đó, Toà án cần làm rõ hạn mức bảo đảm của từng tài sản đối với mỗi khoản vay chứ không thể yêu cầu dùng tài sản đảm bảo cho toàn bộ khoản vay phát sinh của phía bị đơn. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung xử lý tài sản bảo đảm theo tỷ lệ đảm bảo là 65%.

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Q có ông Nguyễn Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Không đồng ý nội dung kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Bởi theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp thì những người thế chấp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đối với toàn bộ khoản nợ gốc và lãi phát sinh theo các Hợp đồng cấp tín dụng, còn tỷ lệ 65% là tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa để Ngân hàng xác định giá trị cho vay, không phải là phạm vi bảo đảm của các tài sản thế chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị Trúc P, bà Phạm Thị T8, ông Phạm Văn K, ông Nguyễn Huỳnh T6, bà Nguyễn Thị M có bà Nguyễn Như H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thống nhất với kháng cáo của bị đơn và những người liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông Nguyễn Văn P1 phát biểu ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nằm trong hạn luật định nên được chấp nhận hợp lệ. 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 những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích những tình tiết có liên quan đến vụ án, đối chiếu các quy định của pháp luật, xét thấy Cấp sơ thẩm xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N nằm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” và xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - 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 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2025 là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

[2.1] Đối với số tiền nợ gốc và tiền lãi: Các đương sự kháng cáo không có kháng cáo đối với nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của các đương sự kháng cáo về việc xác định tỷ lệ xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Xét các hợp đồng thế chấp liên quan đến nội dung kháng cáo:

- Hợp đồng thế chấp tài sản số: 23762.20.702.6592335.BĐ ngày 09/6/2020 theo số công chứng: 1132, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai giữa ông Phạm Trọng N, bà Đỗ Thị T5 và Ngân hàng TMCP Q đối với tài sản bảo đảm là 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 CB 560391, số vào sổ cấp GCN: CS06264 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/9/2015, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23755.20.702.6592335.BĐ ngày 09/6/2020 theo số công chứng: 1131, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai giữa Ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thúy A và Ngân hàng TMCP Q đối với tài sản bảo đảm là 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 CA 753403, số vào sổ cấp GCN: CS05808 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 06/07/2015, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8128.21.702.6592335.BĐ ngày 08/02/2021 theo số công chứng: 0606/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bến Tre giữa ông Võ Chế L, bà Cao Thị Trúc P và Ngân hàng TMCP Q đối với tài sản bảo đảm là 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 BR 352186, số vào sổ cấp GCN: CH02297 do UBND huyện M, tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/6/2014, đăng ký cập nhật biến động ngày 26/01/2018, đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre ngày 08/02/2021.

Cấp sơ thẩm đã kiểm tra, xem xét nhận định các Hợp đồng thế chấp trên đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định của pháp luật, phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý kể từ thời điểm đăng ký thế chấp là đúng quy định. Cấp sơ thẩm đã thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ đối với các tài sản bảo đảm đúng quy định. Căn cứ quy định của pháp luật về dân sự và đăng ký biện pháp bảo đảm, việc công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đã làm phát sinh hiệu lực pháp lý đối với giao dịch thế chấp, đảm bảo giá trị pháp lý và hiệu lực đối kháng với bên thứ ba của hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thế chấp nêu trên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 7, 8 Điều 292, Điều 295, Điều 297, Điều 298, Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 335, Điều 336, Điều 338 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2.2] Cấp sơ thẩm ghi nhận nội dung tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của chủ tài sản xác nhận những ngôi mộ trên là của gia tộc, đề nghị chừa phần đất có tồn tại 9 ngôi mộ và lối đi vào khu mộ trong trường hợp công ty không thanh toán nợ cho Ngân hàng. Đối với yêu cầu trên cũng được Đại diện uỷ quyền của ngân hàng đồng ý mặc dù trong hợp đồng thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, phần diện tích cụ thể sẽ do hai bên tự thỏa thuận trong quá trình thi hành án, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này. Việc ghi nhận sự tự nguyện

của Ngân hàng trong trường hợp này là đảm bảo tính nhân văn và thiện chí của Ngân hàng trong quá trình thi hành án.

[2.2.3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và các chủ tài sản thế chấp với đề nghị xác định phần trăm giá trị tài sản thế chấp cho khoản vay của công ty để xác định phạm vi bảo đảm cho khoản nợ của Công ty C1.

Người kháng cáo căn cứ nội dung thể hiện tại Danh mục tài sản bảo đảm tại Hợp đồng cấp tín dụng số 155655.23.702.6592335.TD ngày 17/8/2023 và các Hợp đồng cấp tín dụng các năm 2020, 2021, 2022 thì hai bên có thể hiện việc thỏa thuận tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa thì các bất động sản thuộc các hợp đồng thế chấp bị kháng cáo có tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa là 60% nên cho rằng phạm vi bảo lãnh của các tài sản này là 60% nghĩa vụ của bị đơn và yêu cầu xem xét lại tỷ lệ bảo đảm thực hiện nghĩa vụ đã được tuyên tại bản án sơ thẩm.

Kiểm tra nội dung các Hợp đồng cấp tín dụng nêu trên, xác định nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính tối đa là 60% đối với các bất động sản được thế chấp bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ. Tuy nhiên căn cứ thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng cấp tín dụng số 155655.23.702.6592335.TD ngày 17/8/2023 thì “... Việc xác định tỷ lệ duy trì nghĩa vụ tài chính so với giá trị tài sản bảo đảm trên đây không áp dụng để xác định phạm vi, giá trị nghĩa vụ được bảo đảm. Việc xác định phạm vi, giá trị nghĩa vụ được bảo đảm theo quy định tại các Hợp đồng bảo đảm ký kết giữa MB và bên bảo đảm”. Xét thấy tại Mục 2.2 Điều 2 các Hợp đồng thế chấp trên có nêu: *Nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này là toàn bộ nghĩa vụ tài chính của bên được cấp tín dụng...*, nên yêu cầu xem xét phần trăm của giá trị tài sản thế chấp là bao nhiêu để thực hiện nghĩa vụ khi công ty không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đề nghị của Công ty C1 và các chủ tài sản thế chấp là không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của những người kháng cáo.

[2.2.4] Cấp sơ thẩm căn cứ Mục 2.2 Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp nêu trên quy định về phạm vi bảo đảm thực hiện nghĩa vụ quy định: *“Nghĩa vụ được bảo đảm theo hợp đồng này là toàn bộ nghĩa vụ tài chính của bên được cấp tín dụng...”*, không chấp nhận yêu cầu xem xét phần trăm của giá trị tài sản thế chấp là bao nhiêu để thực hiện nghĩa vụ khi Công ty không thanh toán nợ cho Ngân hàng theo đề nghị của Công ty C1 và các chủ tài sản thế chấp có căn cứ và đúng quy định tại các Điều 293, Điều 294 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thanh toán nợ trong trường hợp Công ty C1 chưa thanh toán tiền gốc lãi cho khoản vay trên là có cơ sở chấp nhận, đúng với quy định tại Điều 299 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Ông Nguyễn Huỳnh T6, bà Nguyễn Thị M không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử không xét nội dung của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 32099.22.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 5272, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Long An giữa Ông Nguyễn Huỳnh T6, bà Nguyễn Thị M và Ngân hàng TMCP Q đối với tài sản bảo

đảm là 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 CI 686596, số vào sổ cấp GCN: CS03795 do Sở T cấp ngày 29/5/2017, đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, tỉnh Long An ngày 06/7/2022.

[2.4] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp Công ty Cổ phần C1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ là phù hợp với quy định của hợp đồng thế chấp và quy định của pháp luật tại Điều 49 và Điều 52 Nghị Định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 và Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định.

[3] Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định chi phí tố tụng là 35.000.000 đồng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí, bị đơn có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 35.000.000 đồng là đúng quy định.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần C1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 129.749.694 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hoàn trả tạm ứng án phí DSST 63.358.802 đồng cho Ngân hàng theo biên lai thu án phí số 0018192 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N không được chấp nhận nên các đương sự này phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C1, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thúy A, ông Võ Chế L, ông Phạm Trọng N. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 44/2025/KDTM-ST ngày 26/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 70, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều

280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 295, Điều 298, Điều 299, Điều 307, Điều 321, Điều 322, Điều 323, Điều 342 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật Thi hành án dân sự; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 và Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1; Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016; Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q:

Buộc Công ty Cổ phần C1 phải thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q tổng số tiền là 21.749.693.826 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng). Bao gồm: Nợ gốc là 17.614.877.141 đồng, nợ lãi là 4.134.816.685 đồng (tạm tính đến ngày 23/9/2025). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 24/9/2025, Công ty Cổ phần C1 tiếp tục thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 155655.23.702.6592335.TD ký kết ngày 17/8/2023 và các khế ước nhận nợ kèm theo cho đến khi thanh toán xong khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng thì lãi suất Công ty Cổ phần C1 phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng theo quyết định của Tòa án cũng được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty Cổ phần C1 không thanh toán toàn bộ khoản nợ vay thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 23762.20.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 1132, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 23755.20.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 1131, quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Đồng Nai, đăng ký thế chấp theo quy định tại Văn phòng đăng ký đất đai Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ ngày 09/6/2020; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 8128.21/.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 0606/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đồng Khởi tỉnh B, đăng ký thế chấp theo quy định tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M ngày 08/02/2021; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 32099.22.702.6592335.BĐ theo số công chứng: 5272, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3, tỉnh Long An, đăng ký thế chấp theo quy định

tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ngày 06/7/2022 để thu hồi toàn bộ khoản nợ tại Ngân hàng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ngân hàng không phát mãi phần đất có tồn tại 9 ngôi mộ và lối đi vào khu mộ trong trường hợp Công ty Cổ phần C1 không thanh toán nợ cho Ngân hàng, diện tích sẽ do các bên tự thỏa thuận trong quá trình thi hành án.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của Công ty Cổ phần C1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q thì khách hàng vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng.

Trường hợp Công ty Cổ phần C1 thanh toán đủ các khoản vay trên thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và giao trả lại cho những người thế chấp toàn bộ hồ sơ bản chính của tài sản thế chấp mà Ngân hàng đang giữ theo quy định của pháp luật.

2/ Chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần C1 phải chịu chi phí tố tụng là 35.000.000 đồng. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đã nộp, Công ty Cổ phần C1 có trách nhiệm hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q.

3/ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần C1 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 129.749.694 đồng.

- Hoàn trả tạm ứng án phí DSST cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền là 63.358.802 đồng theo Biên lai thu án phí số 0018192 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

- Bị đơn Công ty Cổ phần C1 phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được cản trừ tiền tạm ứng phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027820 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Võ Chế L phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được cản trừ tiền tạm ứng phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027814 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thúy A phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được cản trừ tiền tạm ứng phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027812 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Trọng N phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được miễn trừ tiền tạm ứng phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027826 ngày 17/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân KV6-TP.HCM;
- Phòng THADS KV6-TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Tài



