

Bản án số: 17/2026/KDTM - ST

Ngày: 06/7/2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Bảy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Tuyết Loan
2. Bà Phạm Thị Thanh Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Phan Văn Dân – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 78/2025/KTST ngày 10/12/2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2026/QĐXXST-KDTM ngày 20/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2026/QĐST-KDTM ngày 15/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: 02 Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: 1101-1103-1105 Trần Hưng Đạo, phường An Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo, sinh năm 1975 (Theo Giấy ủy quyền số 1629/NHNo.5-TH ngày 12/6/2026).

(Đương sự có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến.

Địa chỉ: M10 Đường số 5, Cityland Riverside, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Giang Nam, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 132 Cao Đức Lân, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số 01-125/UQ/TRUONGTIEN ngày 09/01/2026).

(Vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn Vũ, sinh năm 1976. (Có mặt)

Nơi thường trú: số 3 Đường số 16, KP5, phường Hiệp Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lâm Thanh Hiền, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Nơi thường trú: 8/2 Lê Thánh Tôn, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 24/11/2025, cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (gọi tắt là Agribank) do bà Nguyễn Thị Phương Thảo là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/11/2023, Agribank (Chi nhánh 5) và Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến (sau đây gọi là “Khách hàng”) đã ký kết các Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023, cụ thể:

- Số tiền cho vay là: 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng)

- Số tiền giải ngân là: 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng).

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện phương án sản xuất kinh doanh; Phương thức cho vay: Theo hạn mức; Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 15;

- Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 7,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

Biện pháp bảo đảm cho khoản vay: Bất động sản tại số 3 Đường số 16, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh (nay là Phường Hiệp Bình), 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 BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2010, đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019 thuộc sở hữu của ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ngày 06/11/2023 được ký kết giữa Agribank Chi nhánh 5 và ông Trương Văn Vũ, bà Lâm Thanh Hiền, đã được Văn Phòng Công Chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận ngày 06/11/2023, số công chứng 024978, Quyển số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay của Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến tại Agribank chi nhánh 5 với số tiền gốc là 21.000.000.000 đồng. Tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/11/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc vi phạm nghĩa vụ của bên vay: Tính đến hết ngày 11/11/2025, Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến còn nợ tại Agribank Chi nhánh 5 theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814, ngày 06/11/2023 số tiền là 23.907.413.390 (Hai mươi ba tỷ, chín trăm lẻ bảy triệu bốn trăm mười ba nghìn ba trăm chín mươi đồng). Trong đó:

Nợ gốc: 21.000.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn: 2.084.178.082 đồng; Nợ lãi quá hạn: 823.235.308 đồng Tổng cộng: 23.907.413.390 đồng.

Agribank đã có nhiều văn bản mời làm việc và yêu cầu Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên. Tuy nhiên, tính đến nay, Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Agribank, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Agribank, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank, gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Do đó, nay Agribank yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 3 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết như sau:

1. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 cho Agribank toàn bộ số tiền tạm đến hết ngày 06/7/2026 là: **25.447.892.842 đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn là 1.336.728.459 đồng**

2. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/7/2026 cho đến ngày thực tế Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến trả hết nợ cho Agribank.

3. Trường hợp Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ như bản án/quyết định của Tòa án thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh 5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ký ngày 06/11/2023 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay tại Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 thì Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến vẫn phải có nghĩa vụ trả nợ cho Agribank Chi nhánh 5 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến do ông Nguyễn Giang Nam là đại diện theo ủy quyền trình bày:

1. Về việc vay vốn tại Ngân hàng Agribank trong năm 2023, Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến đã ký với Agribank hợp đồng tín dụng dưới đây:

- Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 ký giữa Agribank và Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến, số tiền cho vay 25.000.000.000 đồng và số tiền đã giải ngân là 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng), mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động thực hiện sản xuất kinh doanh và thời hạn cho vay là theo từng giấy nhận nợ cụ thể với thời gian trả nợ hàng tháng là ngày 15 như ngân hàng trình bày.

Để bảo đảm cho những khoản vay nói trên, Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến đã ký kết với Agribank hợp đồng thế chấp tài sản đảm bảo như sau:

Bất động sản tại: Số 3 Đường số 16, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình, Tp. 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 BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2010; đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019 thuộc sở hữu của ông Trương Văn Vũ, bà Lâm Thanh Hiền.

2. Về việc thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng.

Công ty TNHH Đầu Tư Quốc tế Trường Tiến luôn nhận thức được trách nhiệm của mình đối với Agribank và cũng đã thực hiện nhiều phương án để trả nợ nhưng do gặp phải một số khó khăn thu hồi công nợ từ phía đối tác chiến lược (phần lớn chậm trễ trong khâu thanh quyết toán của phía đối tác do họ triển khai các dự án đầu tư công) nên đến nay Công ty vẫn chưa thể thực hiện được nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng đã ký. Chính vì vậy, toàn bộ khoản vay đã chuyển sang quá hạn và tạm tính đến toàn bộ khoản vay đã chuyển sang quá hạn và tạm tính đến ngày 11/11/2025, Công ty Trường Tiến còn nợ Agribank số tiền như sau:

Nợ gốc: 21.000.000.000 đồng, Nợ lãi trong hạn: 2.084.178.082 đồng, Nợ lãi quá hạn: 823.235.308 đồng; Tổng cộng: 23.907.413.390 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Văn Vũ trình bày:

Theo đơn khởi kiện của Nguyên đơn là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến, buộc Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 11/11/2025 là 23.907.413.390 đồng (trong đó nợ gốc: 21.000.000.000 đồng và Nợ lãi trong hạn: 2.084.178.082 đồng kèm Nợ lãi quá hạn: 823.235.308 đồng) và phát sinh nghĩa vụ cho đến khi trả hết nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Ông Trương Văn Vũ và vợ là bà Lâm Thanh Hiền là chủ sở hữu tài sản: nhà và đất Số 3 Đường số 16, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình, Tp. 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 BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức – Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2010; đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019 và ông Trương Văn Vũ, bà Lâm Thanh Hiền thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ký ngày 06/11/2023 để đảm bảo khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 cho Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến

2. Bà Lâm Thanh Hiền vắng mặt không có lý do

Tại phiên tòa:

Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến có văn bản số 3726/CV/TruongTien ngày 06/7/2026, về việc xin hoãn phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Vũ trình bày: Ông Vũ và vợ là bà Lâm Thanh Hiền có bảo lãnh cho Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế

Trường Tiền bằng tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông Vũ cho khoản vay của Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiền như Ngân hàng đã trình bày, ông Vũ đã có buổi làm việc với Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiền về số nợ và phía Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiền xin thời gian trả nợ đến hết tháng 7/2026 sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng và ông vợ chồng ông Vũ nhận lại tài sản thế chấp, việc thế chấp tài sản là hoàn toàn tự nguyện, không có ý kiến gì.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về số tiền nợ, tài sản thế chấp; Nguyên đơn đồng ý gia hạn thời gian trả nợ cho phía bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiền đến hết ngày 30/9/2026, phải thanh toán toàn bộ tiền nợ gốc và lãi theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 cho nguyên đơn.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng do bị đơn phải chịu. Hiện tại Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Sau khi bản án có hiệu lực, Nguyên đơn đề nghị bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về trình tự, thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 30, 35, 40, 161, 220, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ Điều 210 Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Căn cứ Điều 318, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Trường Tiền phải trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tổng số tiền nợ gốc, lãi vay, lãi quá hạn tạm tính đến ngày 06/7/2026 là 25.447.892.842 đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn là 1.336.728.459 đồng. Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 07/7/2026 trên số tiền nợ gốc còn lại cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Trường Tiền không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản

thế chấp là Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2010 để thu hồi nợ.

Trường hợp, khi phát mãi các tài sản trên sau khi thanh toán các nghĩa vụ trả nợ và các chi phí khác mà còn dư tiền, số tiền còn dư sẽ được trả lại cho chủ sở hữu có tài sản thế chấp trên.

Trường hợp, sau khi phát mãi tài sản nhưng không đủ trả nợ thì Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Trường Tiến tiếp tục trả đến khi hoàn tất khoản nợ.

Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư quốc tế Trường Tiến thanh toán xong khoản nợ trước khi cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục giải chấp và trả lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến tài sản thế chấp là bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 07/6/2010; đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019 thuộc sở hữu của ông Trương Văn Vũ - bà Lâm Thanh Hiền cho chủ sử dụng đất trên.

Chi phí thẩm định bị đơn chịu.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: bị đơn chịu án phí trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Xét đơn khởi kiện của Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thì đây 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; Nguyên đơn có yêu cầu Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết nên căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thanh Hiền đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về các yêu cầu của đương sự:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 cho Agribank toàn bộ số tiền tạm đến hết ngày **06/7/2026 là 25.447.892.842 đồng,**

trong đó nợ gốc: 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn: 1.336.728.459 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 07/7/2026 cho đến ngày thực tế Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến trả hết nợ cho Agribank.

3. Trường hợp Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ như bản án/quyết định của Tòa án thì Agribank thông qua Agribank Chi nhánh 5 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ký ngày 06/11/2023 để thu hồi nợ theo quy định pháp luật.

4. Nếu số tiền bán đấu giá tài sản trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tiền vay theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 thì Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho Agribank cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Xét: Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 giữa Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế Trường Tiến, cụ thể:

- Số tiền cho vay là: 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng)
- Số tiền giải ngân là: 21.000.000.000 đồng (Hai mươi một tỷ đồng).
- Mục đích vay: Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh; Phương thức cho vay: Theo hạn mức; Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Trả nợ lãi hàng tháng ngày 15;
- Lãi suất tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là: 7,5%/năm; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất chậm trả lãi: Không áp dụng.

Kể từ khi giải ngân, Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc và nợ lãi theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 cho Agribank. Agribank đã nhiều lần có văn bản mời làm việc, đơn đốc yêu cầu Công ty Trường Tiến thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng Công ty Trường Tiến không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho Agribank.

Tính đến hết ngày 06/7/2026, Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến còn nợ Agribank Chi nhánh 5 theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 là **25.447.892.842 đồng; Trong đó, nợ gốc: 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn: 1.336.728.459 đồng**

Các tình tiết trên đây phù hợp với lời trình bày của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến do ông Nguyễn Giang Nam là đại diện theo ủy quyền tại Bản tự khai ngày 14/01/2026; đồng thời phù hợp với Văn bản số 01/2026/VB-TC ngày 02/02/2026 của Công ty Trường Tiến (do ông Trịnh Khắc Ninh - Giám đốc ký) về việc đề nghị Agribank xem xét cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn giảm

lãi vay, lãi chậm trả, lãi phạt đối với Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814. Nội dung các văn bản này thể hiện Công ty Trường Tiến thừa nhận toàn bộ số nợ gốc, nợ lãi nêu trên là đúng. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là sự thật và không phải chứng minh.

Về lãi suất cho vay: Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017) quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất...theo quy định của pháp luật”. Theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023, lãi suất cho vay tại thời điểm ký kết là 7,5%/năm; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; lãi suất chậm trả lãi: không áp dụng. Xét thấy các bên đã tự nguyện thỏa thuận, mức lãi suất nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến phải thanh toán cho Agribank số tiền tạm tính đến hết ngày 06/7/2026 là **25.447.892.842 đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn là 1.336.728.459 đồng**

- Theo nội dung Án lệ số 08/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì “Đối với các khoản vay của tổ chức tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này...”. Căn cứ Điều 12, Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Trong vụ án này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc. Yêu cầu này là phù hợp với quy định của pháp luật và Án lệ số 08/2016/AL nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 kể từ ngày 07/7/2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Xét biện pháp bảo đảm: Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023, ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền đã ký kết với Agribank Chi nhánh 5 Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ngày 06/11/2023, được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận cùng ngày, số công chứng 024978, Quyền số 11/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, để thế chấp

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 3 Đường số 16, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình Chánh (nay là Phường Hiệp Bình), 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 BB 858501, số vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 07/6/2010, đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019, thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền. Tài sản thế chấp đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/11/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 được xác lập giữa các bên hoàn toàn tự nguyện, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; tài sản thế chấp thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của ông Trương Văn Vũ, bà Lâm Thanh Hiền. Tại Bản tự khai của mình, ông Trương Văn Vũ thừa nhận là chủ tài sản thế chấp cho khoản vay nêu trên và đề nghị Tòa án xử lý theo quy định của pháp luật. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản bảo đảm nêu trên trong trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp số tiền bán phát mãi tài sản nêu trên, làm thủ tục để thu hồi nợ. Sau khi trừ đi các khoản chi phí phát mãi tài sản theo quy định của pháp luật được dùng để thanh toán nợ cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, nếu còn dư thì phải hoàn trả lại cho ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền, nếu không đủ thì Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến có trách nhiệm tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Về chi phí tố tụng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và nguyên đơn không tự nguyện chịu thay cho bị đơn khoản tiền này. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng này.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải thanh toán theo quy định của pháp luật; nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 227, Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, (được sửa đổi, bổ sung năm 2025); các điều 275, 298, 317, 320, 327, 335, 336, 463, 465, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 (được sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Án lệ số 08/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

1/Buộc bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (thông qua Agribank Chi nhánh 5) toàn bộ số tiền tính đến hết ngày 06/7/2026 là: **25.447.892.842 đồng, trong đó nợ gốc là 21.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 3.111.164.384 đồng, lãi quá hạn là 1.336.728.459 đồng**

- Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần vào ngày 30/9/2026

2/ Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (07/7/2026) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ngày 06/11/2023 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

Ngay sau khi Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (thông qua Agribank Chi nhánh 5) thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (thông qua Agribank Chi nhánh 5) có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền các giấy tờ sau:

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 858501, vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức (Nay là TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh) cấp ngày 07/06/2010; đăng ký thay đổi ngày 26/03/2019 thuộc sở hữu/sử dụng của ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền.

3/ Trong trường hợp đến hạn thanh toán nêu trên mà Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì toàn bộ tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 6222-LCP-202300417 ký ngày 06/11/2023, là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 3 Đường số 16, Khu phố 5, Phường Hiệp Bình, 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 BB 858501, vào sổ cấp GCN: CH 00882 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 07/6/2010, đăng ký thay đổi ngày 26/3/2019, thuộc

quyền sử dụng, sở hữu của ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền được phát mãi theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Nếu tài sản thế chấp sau khi cần trừ các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và chi phí phát sinh, phần còn lại sẽ được trả lại cho ông Trương Văn Vũ và bà Lâm Thanh Hiền.

4/Nếu số tiền bán đấu giá tài sản bảo đảm nêu trên không đủ trả nợ gốc và nợ lãi tại Hợp đồng tín dụng số 6222-LAV-202300814 ký ngày 06/11/2023 thì Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (thông qua Agribank Chi nhánh 5)

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

5/ Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến phải hoàn trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) mà nguyên đơn đã tạm ứng.

6/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến phải chịu là 133.447.893 đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền;

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 65.953.706 đồng theo Biên lai thu tiền số BLTU/25E số 10/12/2025 tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7/ Quyền kháng cáo: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, ông Trương Văn Vũ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Trường Tiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8/ 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 Điều 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Thị Bé Bảy

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDKV3-TPHCM;
- THADSTPHCM (KV3);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.



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

Phạm Thị Bé Bảy