

Bản án số: 46/2026/KDTM-ST

Ngày: 14-8-2026

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 15 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

2. Ông Đinh Quang Chương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thục Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2026/TLST-KDTM ngày 15/01/2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2026/QĐXXST-KDTM ngày 17/7/2026 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2026/QĐST-KDTM ngày 31/7/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP X (E1); trụ sở: Tầng H, Văn phòng số L+16 Tòa nhà V, số G đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S – Phó Phòng Phòng khách hàng doanh nghiệp; địa chỉ: Chi nhánh E2, số A đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP X (E1) theo Giấy ủy quyền ngày 27/11/2025. Có mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH T1; địa chỉ trụ sở: Số B đường số C, Lô C, KCN S, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1985; địa chỉ liên hệ: Số A C, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 31/7/2026) có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Lê Gia N, sinh năm 2001, địa chỉ thường trú: Số A C, tổ F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở hiện nay: Số A L, khu phố A phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:**
 Ngày 28/04/2025, Công ty TNHH T1 đã ký với E1 Chi nhánh E2 Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 để được cấp hạn mức tín dụng 15.350.000.000 đồng hoặc ngoại tệ tương đương. Thời hạn sử dụng hạn mức 12 tháng kể từ ngày hợp đồng tín dụng có hiệu lực. Thời hạn cho vay của từng lần nhận nợ không quá 06 tháng và được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay và chu kỳ thay đổi lãi suất được quy định cụ thể tại khế ước nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay, lãi suất trên số tiền lãi chậm trả: 10%/ năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh được quy định cụ thể trong khế ước nhận nợ.

Thực hiện hợp đồng trên, E1 đã giải ngân cho Công ty TNHH T1 theo các khế ước nhận nợ và lãi suất cụ thể như sau:

(1). Khế ước nhận nợ số 250000407; Số tiền: 682.325.900 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 29/04/2025 đến ngày 29/10/2025; Lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Lịch trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ hạn trả lãi cuối cùng 29/10/2025; Lãi suất cho vay: 7.5%/ năm. Lãi suất cố định trong suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Chu kỳ thay đổi lãi suất: Cố định trong suốt thời gian vay; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn GTGT.

(2). Khế ước nhận nợ số 250000437; Số tiền: 1.436.930.722 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 09/05/2025 đến ngày 09/11/2025; Lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Lịch trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ hạn trả lãi cuối cùng 09/11/2025; Lãi suất cho vay: 7.5%/ năm. Lãi suất cố định trong suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Chu kỳ thay đổi lãi suất: Cố định trong suốt thời gian vay; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn GTGT.

(3). Khế ước nhận nợ số 250000807; Số tiền: 6.200.000.000 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 28/08/2025 đến ngày 28/02/2026; Lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Lịch trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ hạn trả lãi cuối cùng 28/02/2026; Lãi suất cho vay: 8.0%/ năm. Lãi suất cố định trong suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Chu kỳ thay đổi lãi suất: Cố định trong suốt thời gian vay; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn GTGT.

(4). Khế ước nhận nợ số 250000825; Số tiền: 6.674.541.263 đồng; Thời hạn vay: 06 tháng, kể từ ngày 04/09/2025 đến ngày 04/03/2026; Lịch trả nợ gốc: Trả một lần khi đáo hạn khoản vay; Lịch trả nợ lãi: Hàng tháng vào ngày 25, kỳ hạn trả lãi cuối cùng 04/03/2026; Lãi suất cho vay: 8.0%/ năm. Lãi suất cố định trong suốt thời gian vay; Lãi suất quá hạn: 150% mức lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; Chu kỳ thay đổi lãi suất: Cố định trong suốt thời gian vay; Mục đích sử dụng vốn: Thanh toán tiền hàng theo Hóa đơn GTGT.

Để bảo đảm cho các khoản vay trên, Ông Trần Lê Gia N đã thế chấp các tài sản sau:

- TSBĐ 1: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 820, tờ bản đồ 37 xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với chứng từ chứng minh là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DD293316, số vào sổ cấp GCN : CH21288 do Ủy ban Nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/12/2021 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N , Theo Hợp đồng thế chấp số 2101HĐBD 202411007 ngày 07/03/2024, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/03/2024, số Công chứng 002798, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/03/2024 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- TSBĐ 2: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ 38 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với chứng từ chứng minh là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành DD363391, số vào sổ cấp GCN: CS09089 do Sở tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/01/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 2101-HĐBD-202300017 ngày 27/07/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/07/2023, số Công chứng 010861, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/07/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- TSBĐ 3: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 566, tờ bản đồ 5 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với chứng từ chứng minh là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CC986112, số vào sổ cấp GCN: CS 03693 do Sở tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/02/2016 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 02/EIB/PMH/KHDN/TSTC/2023 ngày 13/01/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/01/2023, số Công chứng 000584, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- TSBĐ 4: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 754, tờ bản đồ 6 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với chứng từ chứng minh là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CY 310529 , số vào sổ cấp GCN: CH 07549 do Ủy ban Nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2020 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 03/EIB/PMH/KHDN/TSTC/2023 ngày 13/01/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/01/2023, số Công chứng 000585, quyền số

01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận tiền vay, đến kỳ đóng gốc, lãi đến hạn từ tháng 10/2025, Công ty TNHH T1 chậm thanh toán, dẫn đến phát sinh nợ quá hạn. Qua nhiều lần đôn đốc nhắc nợ, liên hệ trực tiếp, mời họp giải quyết và gửi thông báo yêu cầu thanh toán nợ, tuy nhiên, đến nay Công ty TNHH T1 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ lãi cho E1.

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc Công ty TNHH T1 thanh toán ngay cho Ngân hàng E1 toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 tính đến ngày 31/7/2026 là 16.193.944.561 đồng, cụ thể: Nợ gốc: 14.993.781.707 đồng. Nợ lãi trong hạn: 366.404.865 đồng. Lãi quá hạn: 813.585.333 đồng. Lãi phạt chậm trả 20.172.656 đồng.

Tiền lãi tiếp tục tính từ ngày 01/8/2026 cho đến khi Công ty TNHH T1 trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Trường hợp Công ty TNHH T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì E1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án 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 tại Thửa đất số 820, tờ bản đồ 37 xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ 38 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 566, tờ bản đồ 5 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 754, tờ bản đồ 6 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để thu nợ cho E1.

*** Đại diện bị đơn trình bày:** Công ty TNHH T1 thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng E1 theo các hợp đồng tín dụng mà Ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án; thừa nhận đã nhận số tiền vay như đại diện Ngân hàng E1 trình bày. Khi vay tiền, Công ty TNHH T1 có thể chấp cho Ngân hàng 04 tài sản như lời trình bày của đại diện Ngân hàng E1.

Công ty TNHH T1 đã được tiếp cận đơn khởi kiện của Ngân hàng E1. Tuy nhiên, hiện nay Công ty TNHH T1 đang gặp khó khăn về tài chính nên không thể có khả năng thanh toán cho Ngân hàng ngay được, do đó Công ty TNHH T1 đề nghị Ngân hàng T2 điều kiện cho Công ty TNHH T1 thêm thời gian khoảng 01 năm để có thể xử lý được tài sản và tất toán cho Ngân hàng E1. Trường hợp Công ty TNHH T1 không có khả năng trả nợ nữa, Công ty đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng E1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Gia N:** Đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng thông báo thụ lý vụ án, các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả

phiên họp kiểm tra công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông Trần Lê Gia N không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ án được thụ lý và ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong thời hạn chuẩn bị xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, việc xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ, các văn bản tố tụng đầy đủ đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nhận thấy, nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định;

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng E1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối tượng tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b, khoản 1, Điều 35, Điều 36, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xét xử vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại các Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngân hàng TMCP X (E1) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH T1 phải thanh toán ngay cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 đến ngày 31/7/2026 là 16.193.944.561 đồng (Mười sáu tỷ một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc: 14.993.781.707 đồng. Nợ lãi trong hạn: 366.404.865 đồng. Lãi quá hạn: 813.585.333 đồng. Lãi phạt chậm trả 20.172.656 đồng.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ký kết Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 ngày 28/4/2025 được ký giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty TNHH T1 thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã không thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng TMCP X số tiền còn nợ và đã không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo điều khoản hợp đồng mà hai bên đã ký kết, như vậy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ và nghĩa vụ thanh toán, hiện Công ty TNHH T1 còn nợ Ngân hàng E1 với số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 31/7/2026 tổng số nợ gốc và nợ lãi phát sinh là 16.193.944.561 đồng (Mười sáu tỷ một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi một đồng)

[3] Bị đơn Công ty TNHH T1 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng nhưng do điều kiện khó khăn Công ty TNHH T1 đề nghị Ngân hàng và Tòa án tạo điều kiện cho Công ty TNHH T1 thêm thời gian khoảng 01 năm để có thể xử lý được tài sản và tất toán cho ngân hàng. Trường hợp Công ty TNHH T1 không có khả năng trả nợ nữa, Công ty đồng ý phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên Công ty TNHH T1 không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và Ngân hàng E1 không đồng ý với yêu cầu của Công ty TNHH T1 tạo điều kiện cho Công ty TNHH T1 thêm thời gian khoảng 01 năm. Do đó lời trình bày của Công ty TNHH T1 là không có căn cứ để hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Gia N không đến tham gia phiên tòa. Như vậy thể hiện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do chính đáng là đã tự từ bỏ quyền tố tụng và nghĩa vụ chứng minh của mình và phải chịu hậu quả pháp lý từ việc này. Do đó hội đồng xét xử chỉ xem xét các chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn xuất trình.

[5] Từ những nhận xét và phân tích trên: Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (E1) đối với bị đơn Công ty TNHH T1 về việc thanh toán tổng số tiền tiền nợ và tiền lãi cần phải thanh toán theo Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 ngày 28/4/2025 tính đến ngày 31/7/2026 là: 16.193.944.561 đồng (Mười sáu tỷ một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc: 14.993.781.707 đồng. Nợ lãi trong hạn: 366.404.865 đồng. Lãi quá hạn: 813.585.333 đồng. Lãi phạt chậm trả 20.172.656 đồng. Ngoài ra Công ty TNHH T1 phải tiếp tục trả tiền lãi tính từ ngày 01/8/2026 cho đến khi Công ty TNHH T1 trả xong nợ theo lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Trường hợp Công ty TNHH T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì E1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án 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 tại Thửa đất số 820, tờ bản đồ 37 xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ 38 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 566, tờ bản đồ 5 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 754, tờ bản đồ 6 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để thu nợ cho Ngân E.

[6] Ý kiến phát biểu của vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15, Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

-Về án phí:

+ Công ty TNHH T1 phải nộp 124.193.945 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu một trăm chín mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP X không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 61.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu số 0055218 ngày 30/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, Ngân hàng TMCP X đã thực hiện nộp tạm ứng xong cho Tòa án. Do đó Công ty TNHH T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 5.000.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 147, 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 317, 318, 335, 336, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 4, Điều 99, khoản 2 Điều 100, Điều 103 và điểm a khoản 3 Điều 107 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP X (E1) đối với bị đơn Công ty TNHH T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP X số tiền tính đến ngày 31/7/2026 là: 16.193.944.561 đồng (Mười sáu tỷ một trăm chín mươi ba triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi một đồng). Trong đó: Nợ gốc: 14.993.781.707 đồng. Nợ lãi trong hạn: 366.404.865 đồng. Lãi quá hạn: 813.585.333 đồng. Lãi phạt chậm trả 20.172.656 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 ngày 28/4/2025 giữa Ngân hàng TMCP X và Công ty TNHH T1.

Ngân hàng TMCP X được tiếp tục tính lãi, lãi quá hạn, phí kể từ ngày 01/8/2026 cho đến khi Công ty TNHH T1 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại Hợp đồng tín dụng (HĐTD) đã ký kết theo Hợp đồng tín dụng số 2101LAV250051329 ngày 28/4/2025.

1.2. Trong trường hợp Công ty TNHH T1 không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì E1 được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án 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 gồm:

(1): Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 820, tờ bản đồ 37 xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, 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 phát hành DD293316, số vào sổ cấp GCN : CH21288 do Ủy ban Nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/12/2021 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N , Theo Hợp đồng thế chấp số 2101HĐBD 202411007 ngày 07/03/2024, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 07/03/2024, số Công chứng 002798, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/03/2024 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2): Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 66, tờ bản đồ 38 xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, 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 phát hành DD363391, số vào sổ cấp GCN: CS09089 do Sở tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 18/01/2022 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 2101-HĐBD-202300017 ngày 27/07/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 27/07/2023, số Công chứng 010861, quyền số 07/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/07/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(3): Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 566, tờ bản đồ 5 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã

B, 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 phát hành CC986112, số vào sổ cấp GCN: CS 03693 do Sở tài Nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 22/02/2016 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 02/EIB/PMH/KHDN/TSTC/2023 ngày 13/01/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/01/2023, số Công chứng 000584, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(4): Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 754, tờ bản đồ 6 xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã B, 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 phát hành CY 310529, số vào sổ cấp GCN: CH 07549 do Ủy ban Nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/10/2020 thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Trần Lê Gia N, Theo Hợp đồng thế chấp số 03/EIB/PMH/KHDN/TSTC/2023 ngày 13/01/2023, công chứng tại phòng C, thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/01/2023, số Công chứng 000585, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD và đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 13/01/2023 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm:

+ Công ty TNHH T1 phải nộp 124.193.945 đồng (Một trăm hai mươi bốn triệu một trăm chín mươi ba nghìn chín trăm bốn mươi lăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Ngân hàng TMCP X không phải nộp án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 61.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu số 0055218 ngày 30/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000đồng, Ngân hàng TMCP X đã thực hiện nộp tạm ứng xong cho Tòa án. Do đó Công ty TNHH T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 5.000.000đồng.

Các đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự (hoặc người đại diện đương sự) có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền yêu cầu thi hành án và thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự, quyền tự nguyện và thỏa thuận thi hành án theo quy định tại Điều 36 Luật thi hành án dân sự, bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 71 và 72 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh
- VKSND Khu vực 15 Thành phố HCM
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh
(Phòng THADS Khu vực 15
Thành phố HCM)
- Đương sự;
- Lưu: HS, Vp.



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

Nguyễn Thanh Phong