

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 213/2026/KDTM-ST
Ngày: 17/7/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị H

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Bà Nguyễn Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Quốc Phong, Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 7 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 191/2025/TLST- KDTM ngày 19/5/2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3744/2026/QĐXXST- KDTM ngày 18 tháng 5 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5204/2026/QĐST- KDTM ngày 18 tháng 6 năm 2026, giữa:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H (tên gọi tắt là H1)

Trụ sở: B Bis N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường S, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Lăng T; chức vụ: chuyên viên xử lý nợ - Trung tâm H1; Địa chỉ: Lầu E - F P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh), (theo văn bản ủy quyền số 53/2025/UQ-HDB ngày 13/3/2025). (yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ

Địa chỉ: 2 Đ, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt tại phiên tòa)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vũ Hoàng Minh D, sinh năm 1990; Chức danh: Giám đốc; Địa chỉ liên lạc: 2 Đ, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Hiện đang cư trú tại: B Đường A, khu phố F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt tại phiên tòa)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Vũ Hoàng Minh D, sinh năm 1990

Địa chỉ: B Đường A, khu phố F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt tại phiên tòa)

3.2. Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1990

Địa chỉ: B (tầng B), chung cư E V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 3 năm 2025 và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ đơn kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H có đại diện ủy quyền trình bày.

[1] Nội dung khởi kiện: Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng H1) và Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ), có ký hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5351/24MN/HĐTD ngày 01/02/2024, với số tiền hạn mức cho vay là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 03/02/2024 – ngày 02/8/2024); mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh; thời hạn có hiệu lực hợp đồng hạn mức là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 01/02/2025; Lãi suất cho vay là 8.6%/năm, ngày 02/02/2024 Công ty Đ đã ký Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024, với phương thức trả gốc, lãi 01 tháng/lần vào ngày 02 hàng tháng, ngày trả nợ đầu tiên 02/3/2024. Sau khi giải ngân Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng H1.

Các tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay nêu trên của Công ty TNHH Đ là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 1697.7m², thuộc thửa đất số 01; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã 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 DB 750848, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 2068.2m², thuộc thửa đất số thửa đất số 637; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Minh) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 750847, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 4002/24MN/HĐBĐ ngày 01/02/2024 ký giữa Công ty Đ với Ngân hàng H1, công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: số C T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 001266 quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2024, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 01/02/2024 và ngày 02/02/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng trên Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi phát sinh. Vì vậy Ngân hàng H1 đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn và thông báo khởi kiện và thu hồi nợ đối với Công ty Đ.

Nay Ngân hàng H1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

(1) Buộc Công ty Đ phải trả cho Ngân hàng H1 toàn bộ số tiền nợ gốc và tiền nợ lãi, tiền lãi của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5351/24MN/HĐTD ngày 01/02/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 tính đến ngày 17/7/2026 là 8.883.572.050 đồng (tám tỷ tám trăm tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng), (trong đó tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 97.657.178 đồng (chín mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi tám đồng), tiền nợ lãi quá hạn là 1.785.914.872 đồng (một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu chín trăm mười bốn ngàn tám trăm bảy mươi hai đồng), thanh toán làm 1 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về tiền lãi: Ngân hàng H1 yêu cầu tiếp tục tính tiền lãi quá hạn từ ngày 18/7/2026 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết.

(2) Trường hợp Công ty Đ không trả được nợ hoặc trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng H1, yêu cầu buộc ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 trả nợ thay cho Ngân hàng H1 theo Văn bản cam kết bảo lãnh ngày 01/02/2024.

(3) Trường hợp Công ty Đ không thực hiện hoặc thanh toán không đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5351/24MN/HĐTD ngày 01/02/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 đã ký kết với Ngân hàng H1 nêu trên, thì Ngân hàng H1 được quyền yêu cầu phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp cho các khoản vay nêu trên, là: Quyền sử dụng đất đối với thửa đất là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 1697.7m², thuộc thửa đất số 01; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã 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 DB 750848, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 2068.2m², thuộc thửa đất số thuộc thửa đất số 637; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã 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 DB 750847, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 4002/24MN/HĐBĐ ngày 01/02/2024 ký giữa Công ty Đ với Ngân hàng H1, công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: số C T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 001266 quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2024, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 01/02/2024 và ngày 02/02/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, để thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ.

(4) Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ tại Ngân hàng H1.

(5) Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của Công ty Đ tại Ngân hàng H1 thì ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng H1.

Tại phiên tòa;

Nguyên đơn Ngân hàng H1 có yêu cầu xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa và vẫn bảo lưu yêu cầu của mình như trên.

Về tiền lãi suất: Kể từ ngày 18/7/2026, Công ty Đ còn phải thanh toán cho Ngân hàng H1 tiền lãi quá hạn phát sinh trên nợ gốc với mức lãi suất quá hạn quy định tại Hợp đồng tín dụng hạn mức cho đến khi thanh toán xong nợ.

Đối với bị đơn Công ty Đ trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu phản tố.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông D, bà T1 không đến, không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước

thời điểm Hội đồng xét xử sơ thẩm nghị án và ý kiến của Viện kiểm sát về yêu cầu giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

Đối với nguyên đơn có yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn Công ty Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 đã được Tòa triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa Ngân hàng H1 với Công ty Đ phát sinh từ quan hệ hợp đồng tín dụng, phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại, đều có mục đích lợi nhuận thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn hiện có trụ sở hoạt động tại địa chỉ phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn Ngân hàng H1 có đơn yêu cầu vắng mặt, bị đơn Công ty Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt các đương sự.

Xét, Giấy ủy quyền ngày 13/3/2025 của Ngân hàng H1 ủy quyền cho ông Trần Lăng T tham gia tố tụng tại Tòa án là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận. Do đó, Ngân hàng H1 tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ: Căn cứ vào văn bản xác minh ngày 04/7/2025 của Công an phường T, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại địa chỉ số B Đ, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 2 Đ, khu phố D, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) thì tại địa chỉ này có treo bảng hiệu Công ty TNHH Đ, công ty không hoạt động.

Căn cứ vào văn bản xác minh ngày 27/11/2025 của Công an phường C, Thành phố Hồ Chí Minh thì qua rà soát thông tin, có bà Trần Thị Ngọc T1 đăng ký thường trú tại địa chỉ số B (tầng B), chung cư E V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), nhưng không thực tế sinh sống cư trú tại địa chỉ trên, bà T1 đã đi đâu không rõ từ tháng 8/2024 đến nay.

Căn cứ vào văn bản xác minh ngày 18/12/2025 của Công an xã Đ, tỉnh Lâm Đồng thì hiện ông Trần Vũ Hoàng Minh D cư trú tại địa chỉ số B Đường A, khu phố F, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, ông D đã đi khỏi địa phương hơn 01 năm nay.

Căn cứ vào văn bản 195/TAKV2-TPHCM ngày 28/11/2025 của Tòa án khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh, xác định Công ty TNHH Đ, mã số doanh nghiệp C1, có trụ sở hoạt động tại số B Đ, khu phố F, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), đến nay doanh nghiệp chưa đăng ký giải thể.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Xét thấy, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5351/24MN/HĐTD ngày 01/02/2024, với số tiền hạn mức cho vay là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), thời hạn vay 06 tháng (từ ngày 03/02/2024 – ngày 02/8/2024); mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh; thời hạn có hiệu lực hợp đồng hạn mức là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 01/02/2025; Lãi suất cho vay là 8.6%/năm, ngày 02/02/2024 Công ty Đ đã ký Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng H1 với Công ty Đ là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập bằng văn bản có chữ ký của ông Trần Vũ Hoàng Minh D là người đại diện hợp pháp và đóng dấu của bị đơn, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Căn cứ vào Hợp đồng tín dụng hạn mức số 5351/24MN/HĐTD ngày 01/02/2024, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng, Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 giữa Ngân hàng H1 với Công ty Đ, sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên, HĐXX có cơ sở xác định bị đơn đã vay tiền của nguyên đơn, sau khi giải ngân đã nhận đủ tiền vay thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đã chuyển khoản vay thành khoản nợ quá hạn đối với bị đơn và chấm dứt hợp đồng tín dụng, đến nay tổng số tiền nợ mà nguyên đơn buộc bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền nợ gốc và tiền nợ lãi phát sinh tính đến ngày 17/7/2026 là 8.883.572.050 đồng (tám tỷ tám trăm tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn không trăm năm mươi đồng), (trong

đó tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 97.657.178 đồng (chín mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi tám đồng), tiền nợ lãi quá hạn là 1.785.914.872 đồng (một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu chín trăm mười bốn ngàn tám trăm bảy mươi hai đồng) là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng tín dụng đã ký và phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục chịu trách nhiệm trả tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày tiếp theo ngày Tòa án mở phiên phiên tòa xét xử (ngày 18/7/2026) cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 đã ký, phù hợp với quy định tại Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, nên được HĐXX chấp nhận.

[2.4] Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 4002/24MN/HĐBĐ ngày 01/02/2024 đã được ký kết giữa Công ty TNHH Đ với Ngân hàng H1 và bên được bảo đảm ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 tự nguyện thỏa thuận bằng văn bản cam kết bảo lãnh cùng ngày 01/02/2024 là hoàn toàn tự nguyện, được lập bằng văn bản có chữ ký của đại diện hợp pháp và đóng dấu của các bên, việc thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật là hoàn toàn tự nguyện, có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm, buộc các bên phải thực hiện. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu Tòa án tuyên nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp, bảo đảm để xử lý thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn Công ty Đ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng H1 là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định tại Điều 299 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với bị đơn Công ty Đ, trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu phản tố, nên Hội đồng xét xử không xem xét gì thêm.

[2.6] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1, trong suốt quá trình chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng ông D, bà T1 không đến và không có ý kiến gì đối với yêu cầu của nguyên đơn và cũng không có yêu cầu độc lập, nên Hội đồng xét xử không xem xét gì thêm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh về thủ tục tố tụng của người tiến hành tố tụng, các tài liệu chứng cứ cũng như nội dung của vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. H lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đã được sử dụng đủ. Căn cứ theo quy định tại Điều 157 và Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc bị đơn phải chịu. H lại số tiền tạm ứng xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ các Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010;

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

Căn cứ các Điều 299, Điều 303, Điều 317, Điều 318 Điều 319, Điều 320, Điều 321, Điều 322, Điều 323 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí năm 2015 và 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2018, năm 2020, năm 2022 và năm 2024).

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Luật tố tụng Hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hòa giải, Đối thoại tại Tòa án, có hiệu lực ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H:

1.1 Buộc Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H tổng số tiền còn nợ tính đến ngày 17/7/2026 là 8.883.572.050 đồng (tám tỷ tám trăm tám mươi ba triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn không

trăm năm mươi đồng), (trong đó tiền nợ gốc là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng), tiền nợ lãi trong hạn là 97.657.178 đồng (chín mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bảy ngàn một trăm bảy mươi tám đồng), tiền nợ lãi quá hạn là 1.785.914.872 đồng (một tỷ bảy trăm tám mươi lăm triệu chín trăm mười bốn ngàn tám trăm bảy mươi hai đồng)).

1.2 Kể từ ngày 18/7/2026, Công ty TNHH Đ còn phải tiếp tục thanh toán các khoản tiền lãi quá hạn phát sinh tương ứng với số dư nợ gốc chưa thanh toán của từng khoản vay, theo mức lãi suất quá hạn mà các bên thỏa thuận tương ứng trong Hợp đồng tín dụng hạn mức, Điều khoản và điều kiện cấp tín dụng và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ số 5351/24MN/HĐTD/KUNN01 ngày 02/02/2024 đã ký cho đến khi Công ty TNHH Đ1 xong các khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H.

1.3 Kể từ ngày Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Đ không thực hiện, chậm thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản thế chấp đảm bảo, là: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất có diện tích 1697.7m², thuộc thửa đất số 01; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã 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 DB 750848, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có diện tích 2068.2m², thuộc thửa đất số thuộc thửa đất số 637; tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, thời hạn sử dụng đến ngày 01/7/2068; tọa lạc tại địa chỉ: xã T, Huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã 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 DB 750847, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/5/2021, cập nhật chủ sở hữu ông Trần Vũ Hoàng Minh D ngày 31/01/2024, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 4002/24MN/HĐBĐ ngày 01/02/2024 ký giữa Công ty Đ với Ngân hàng H1, công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: số C T, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), số công chứng 001266 quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/02/2024, đăng ký giao dịch bảo đảm vào ngày 01/02/2024 và ngày 02/02/2024 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, để xử lý thu hồi nợ theo quy định tại Điều 299 và Điều 303 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.4 Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mại tài sản nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đ tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H.

1.5 Trường hợp, số tiền thu được từ việc phát mại tài sản không đủ để thanh toán hết nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH Đ tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H thì ông Trần Vũ Hoàng Minh D, bà Trần Thị Ngọc T1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán tiếp số tiền còn thiếu cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H.

Trường hợp Công ty TNHH Đ trả đủ tiền vốn và lãi theo hợp đồng thì Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ đất và tiến hành thủ tục tất toán giải chấp cho Công ty TNHH Đ.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

2.1 Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 116.883.572 đồng (một trăm mười sáu triệu tám trăm tám mươi ba ngàn năm trăm bảy mươi hai đồng), buộc Công ty TNHH Đ phải chịu theo quy định.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H số tiền tạm ứng án phí 57.826.607 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm hai mươi sáu ngàn sáu trăm lẻ bảy đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu số 0072086 ngày 15/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Chi phí tố tụng khác:

Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố H chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2018, năm 2020, năm 2022 và năm 2024).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV2 – TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án ND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV2 -TP.Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)