

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 397/2025/KDTM-PT

Ngày: 26-12-2025.

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán:

1/ Ông Đào Quốc Thịnh

2/ Ông Huỳnh Ngọc Quyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hồ Thị Kim Oanh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 và ngày 26 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 253/2025/TLPT-KDTMPT ngày 02/10/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 66/2025/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6328/2025/QĐXX-PT ngày 27/10/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 20072/2025/QĐPT-KDTM ngày 19/11/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P HCM

Địa chỉ trụ sở: 25Bis K, phường N, Quận M (nay là phường S), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện pháp luật: Ông Phạm Quốc Th – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Ông Đinh Hồng Q và ông Võ Long P, và ông Phan Thanh D.

Bị đơn: Công ty TNHH T

Địa chỉ: E3/101/1 Ấp 5 xã P, huyện C (nay là xã L), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Lô EA1 đường 19A KCN P, huyện B (nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện pháp luật: Bà Trần Bích T – Chức vụ: Giám đốc

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Ngô Trọng H - Công ty TNHH Luật H và Cộng Sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1). Bà Trần Bích T, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Lô EA1 đường 19A KCN P, huyện B (nay là xã P), Thành phố Hồ Chí Minh.

2). Công ty Cổ phần khu công nghiệp H;

Địa chỉ: Khu B đường số 1, KCN H, xã H, huyện Nhà Bè (nay là xã H), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện pháp luật: Ông Huỳnh Bảo Đ, chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ: Số nhà 23 đường 17, KDC Khang Điền, Phường Phước Long B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân T1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Lô B2-6 Chung cư H, 360C Đ, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Do có kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH T.

(Có mặt: Ông Q, bà T, luật sư H.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP P TP.Hồ Chí Minh đã cho Công ty TNHH T vay tiền theo Hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD/PL01 ngày 09/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 42329/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022 cùng các Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

TT	Hợp đồng tín dụng	Khế ước nhận nợ	Ngày giải ngân	Ngày đến hạn	Lãi suất	Số tiền giải ngân (đồng)
01	42328/22MN/HĐTD	42328/22MN/HĐTD/KUNN05	12/06/2023	12/12/2023	11,5%/năm	4.650.000.000
02		42328/22MN/HĐTD/KUNN06	12/06/2023	12/12/2023	11,5%/năm	1.250.000.000
03		42328/22MN/HĐTD/KUNN07	12/06/2023	12/12/2023	11,5%/năm	2.764.800.000

04		42328/22MN/HĐ TD/KUNN08	12/06/2023	12/12/2023	11,5%/năm	527.191.527
05		42328/22MN/HĐ TD/KUNN09	12/06/2023	12/12/2023	11,5%/năm	458.000.000
06		42328/22MN/HĐ TD/KUNN10	13/06/2023	13/12/2023	11,5%/năm	2.350.000.000
07		42328/22MN/HĐ TD/KUNN11	13/06/2023	13/12/2023	11,5%/năm	1.292.000.000
08		42328/22MN/HĐ TD/KUNN12	13/06/2023	13/12/2023	11,5%/năm	1.008.000.000
09		42328/22MN/H ĐTD/KUNN13	13/06/2023	13/12/2023	11,5%/năm	2.300.000.000
10		42328/22MN/H ĐTD/KUNN14	13/06/2023	13/12/2023	11,5%/năm	1.666.723.895
11		42328/22MN/H ĐTD/KUNN15	14/06/2023	14/12/2023	11,5%/năm	600.000.000
12		42328/22MN/H ĐTD/KUNN16	14/06/2023	14/12/2023	11,5%/năm	398.470.000
13		42328/22MN/H ĐTD/KUNN17	14/06/2023	14/12/2023	11,5%/năm	645.099.000
14		42328/22MN/H ĐTD/KUNN18	05/07/2023	05/01/2014	11,5%/năm	590.000.000
15		42328/22MN/H ĐTD/KUNN19	05/07/2023	05/01/2014	11,5%/năm	230.000.000
16		42328/22MN/H ĐTD/KUNN22	29/09/2023	29/09/2024	11,5%/năm	594.388.800
17		42328/22MN/H ĐTD/KUNN23	29/09/2023	29/09/2024	11,5%/năm	2.364.000.000
18	42329/22M N/HĐTD	42329/22MN/H ĐTD/KUNN02	15/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
19		42329/22MN/H ĐTD/KUNN03	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
20		42329/22MN/H ĐTD/KUNN04	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
21		42329/22MN/H ĐTD/KUNN05	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
22		42329/22MN/H ĐTD/KUNN06	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
23		42329/22MN/H ĐTD/KUNN07	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	1.550.000.000
24		42329/22MN/H ĐTD/KUNN08	16/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
25		42329/22MN/H ĐTD/KUNN09	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
26		42329/22MN/H ĐTD/KUNN10	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
27		42329/22MN/H ĐTD/KUNN11	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
28		42329/22MN/H ĐTD/KUNN12	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000

29		42329/22MN/H ĐTD/KUNN13	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
30		42329/22MN/H ĐTD/KUNN14	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
31		42329/22MN/H ĐTD/KUNN15	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
32		42329/22MN/H ĐTD/KUNN16	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
33		42329/22MN/H ĐTD/KUNN17	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
34		42329/22MN/H ĐTD/KUNN18	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
35		42329/22MN/H ĐTD/KUNN19	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	2.000.000.000
36		42329/22MN/H ĐTD/KUNN20	19/12/2022	15/12/2029	13,07%/năm	150.000.000

Mục đích vay vốn: Theo từng khế ước nhận nợ. Lãi suất: Theo từng khế ước nhận nợ.

* Tài sản đảm bảo cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng nêu trên:

Tài sản thứ nhất: Tài sản thế chấp (TSTC)

1.Toàn bộ các quyền tài sản Bên thế chấp phát sinh từ:

- Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTD/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có) được ký giữa bên thế chấp và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Và các chứng từ sở hữu khác theo quy định của DBank. (Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp).

2.Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho DBank hoặc do DBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

3.Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

4.Trường hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để DBank là bên duy nhất được nhận bàn giao

(các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 16986/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ngày 20/12/2018.

Tài sản thứ hai: TSTC bao gồm:

Loại tài sản: Nhà xưởng. Địa chỉ: Lô EA1, Khu E trong Khu công nghiệp Hồ trợ 1, Khu công nghiệp H, Đường số 19-KCN H, Xã H, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số công trình xây dựng mới: 07 công trình. Gồm các công trình sau đây:

- Công trình số 1: Nhà xưởng 1: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.948 m². Chiều cao công trình: 12,395 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 2: Nhà xưởng 2: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.402 m². Chiều cao công trình: 12,022 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 3: Nhà văn phòng: Diện tích xây dựng tầng 1: 390 m². Diện tích xây dựng tầng 2: 327, 3m². Tổng diện tích xây dựng: 717,3m². Chiều cao công trình 8,3 m. Số tầng: 02 tầng

- Công trình số 4: Nhà ăn – Khu vệ sinh (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 290, 9 m². Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

Công trình số 5: Nhà đặt máy phát điện- Phòng bơm: Diện tích xây dựng tầng 1: 262,44 m². Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng.

- Công trình số 6: Nhà bảo vệ (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 40 m². Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng.

- Công trình số 7: Nhà xe: Diện tích xây dựng tầng 1: 173,2m². Chiều cao công trình: 3,5 m. Số tầng: 01 tầng

- Bể nước ngầm PCCC: 408 m³: Cổng và hàng rào. Sân bãi và đường nội bộ, Diện tích xây dựng: 8.506,54 m². Diện tích sàn xây dựng: 8.833,84 m²

Theo Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTĐ/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung được ký giữa DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN T (nay là CÔNG TY TNHH T) và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 14/11/2017

- Điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 28/01/2019.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 26987/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 26987/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 05/04/2019. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản

ngày 20/12/2018.

Ngoài ra, Bà Trần Bích T là bên bảo lãnh để bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH T tại DBank. Nghĩa vụ bảo lãnh và phạm vi bảo lãnh như sau:

- Nghĩa vụ được bảo lãnh (Nghĩa vụ được bên bảo lãnh cam kết thực hiện thay) bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được bảo lãnh với DBank (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi, phí, các khoản phải trả khác (nếu có)) theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục Hợp đồng, các cam kết khác của Bên được bảo lãnh với DBank.

- Các nghĩa vụ được bảo lãnh là các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh với DBank bao gồm các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc trong tương lai sau thời điểm Bên bảo lãnh ký Văn bản cam kết này.

- Bên bảo lãnh chấp nhận nội dung tất cả các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các cam kết khác của Bên được bảo lãnh với DBank liên quan đến khoản vay nói trên, kể cả trong trường hợp Bên bảo lãnh không ký tên trên các hợp đồng, cam kết đó.

Nghĩa vụ bảo lãnh nêu trên được bảo lãnh theo Văn bản cam kết bảo lãnh của Bà Trần Bích T ký ngày 30/12/2021.

Dư nợ hiện tại: Tính đến thời điểm hiện nay, Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng Công ty TNHH T vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều khoản về nghĩa vụ trả nợ của các Hợp đồng tín dụng đã ký với DBank.

Quá trình sử dụng vốn, tính từ ngày giải ngân đến ngày quá hạn (27/11/2023), công ty TNHH T đã thanh toán được tổng số tiền 19.151.156.946 đồng. Trong đó nợ gốc đã thu là 13.515.906.000 đồng và Lãi trong hạn đã thu là 5.599.709.319 đồng và Lãi quá hạn đã thu là 35.541.627 đồng

Tính từ ngày 28/11/2023 đến ngày xét xử (10/6/2025), Công ty TNHH T đã thanh toán thêm được tổng số tiền là 5.571.752.009 đồng. Trong đó nợ gốc đã thu là 5.551.510.827 đồng và Lãi trong hạn đã thu là 19.332.457 đồng và Lãi quá hạn đã thu là 908.725 đồng.

Tính đến hết ngày 10/6/2025, tổng số tiền Công ty TNHH T còn nợ Ngân hàng số tiền là 64.370.128.978 đồng (*Sáu mươi tư tỷ ba trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 51.818.522.515 đồng; Lãi trong hạn: 10.145.781.966 đồng; Lãi quá hạn: 2.405.824.497 đồng.

Nhận thấy Công ty TNHH T đã vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký với DBank. Vì vậy, DBank tiến hành khởi kiện thu hồi nợ đối với Công ty TNHH T.

Nay Ngân hàng TMCP P HCM khởi kiện yêu cầu đối với Công ty TNHH T:

1. Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và

lãi cho DBank theo các hợp đồng tín dụng số 42329/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022 và hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022, với tổng số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 64.370.128.978 đồng (*Sáu mươi tư tỷ ba trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 51.818.522.515 đồng; Lãi trong hạn: 10.145.781.966 đồng; Lãi quá hạn: 2.405.824.497 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH T phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với DBank từ ngày 11/6/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

3. Trường hợp Công ty TNHH T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho DBank, đề nghị Quý Tòa cho Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp tại DBank theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 26986/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018, Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 26987/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 26987/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 05/04/2019 toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản đảm bảo được dùng để cân trừ nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T đối với Ngân hàng.

4. Nếu số tiền phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH T tại DBank, thì Công ty TNHH T và bà Trần Bích T phải có nghĩa vụ liên đới trả hết khoản nợ.

*** Bị đơn Công ty TNHH T trình bày:**

Công ty thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0303217001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 20/03/2019. Địa chỉ: E3/101/1 Ấp 5 xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Bích T- Chức vụ: Giám đốc.

- Công ty TNHH T bắt đầu quan hệ tín dụng với DBank từ 2018, tính đến 06/08/2024 theo số liệu do DBank gửi thì chúng tôi đang còn nợ DBank tạm tính gốc, lãi, lãi phạt... số tiền 57.797.087.970 đồng (Năm mươi bảy tỷ bảy trăm chín mươi bảy triệu không trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi đồng). Tài sản bảo đảm khoản nợ vay này là Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai/Quyền tài sản gắn liền với đất tại lô EA1, khu E trong KCN H, huyện C, TP.HCM.

- Công ty TNHH T xác nhận trách nhiệm và nghĩa vụ nợ với DBank và đang tìm các cách khác nhau theo đúng quy định để trả nợ ngân hàng.

- Trong giai đoạn từ sau 2020, ngành nghề kinh doanh của chúng tôi bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid-19, cho đến nay chúng tôi vẫn chưa thể khắc phục được. Đồng thời, pháp lý lô đất và quyền tài sản gắn liền với đất tại KCN H nêu trên chúng tôi là nạn nhân trực tiếp của KCN H trong vấn đề pháp lý quyền sử dụng đất KCN H liên quan nguy cơ thất thoát lợi ích nhà nước mà các

cơ quan ban ngành đang tiến hành xử lý, thông tin chính thống cũng được các cơ quan báo đài đăng tải. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến chúng tôi vì có nhiều đối tác đề nghị hợp tác, đồng ý ứng trước để trả hết nợ vay cho DBank nhưng ách tắc pháp lý đất đai, ách tắc pháp lý đầu tư tại KCN H và BQL KCN H cổ tình không hỗ trợ doanh nghiệp khiến các cơ hội này bị dừng. Điều này làm chúng tôi bế tắc trong tìm kiếm nguồn tiền trả nợ cho DBank.

- Công ty TNHH T đã đầu tư tiền của, công sức (hơn 100 tỷ vào lô EA1, KCN H) từ 2016 và luôn nỗ lực tập trung kinh doanh. Các sự việc xảy ra để khiến doanh nghiệp chúng tôi hiện nay không có nguồn tiền để trả nợ ngân hàng có tỷ lệ lớn là từ những lý do khách quan, tắc trách trách nhiệm nhiều bên mà doanh nghiệp không thể chủ động.

- Tài sản thế chấp là 01 lô đất tại TP L, tỉnh Lâm Đồng pháp lý đầy đủ chúng tôi cũng đã bán và trả nợ cho DBank một phần. Đó cũng là thành ý cụ thể của chúng tôi. Ngoài ra, tài khoản thanh toán chính của công ty chúng tôi là tại DBank nên các nguồn thu từ doanh số, khoản tiền thi hành án do công ty Nhựa G, các khoản bảo hiểm...chúng tôi đều đưa về hết DBank và DBank đã thu nợ một phần từ các nguồn này. Điều đó cho thấy rằng công ty chúng tôi có thành ý trả nợ và hiện nay không trả được là do quá khó khăn, bế tắc trong kinh doanh và pháp lý lô đất, nhà xưởng chính tại KCN H.

Vì vậy, Công ty TNHH T kính mong quý ngân hàng và quý tòa tạo điều kiện để cùng chúng tôi hòa giải, giải quyết vấn đề, bảo vệ lợi ích cho chính ngân hàng và cho chúng tôi (bao gồm cả giãn nợ hoặc hợp tác khai thác hoặc một số cách thức khác do hai bên thống nhất, bảo đảm lợi ích ngân hàng và của chúng tôi).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Bích T trình bày:

Bà Trần Bích T xác nhận khoản vay đối với nguyên đơn là đúng; bà T đề nghị nguyên đơn nên rút đơn khởi kiện để Công ty TNHH T tìm kiếm đối tác triển khai sản xuất hoặc bán tài sản để trả nợ cho nguyên đơn. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần khu công nghiệp H trình bày:

Đối với tranh chấp tín dụng giữa nguyên đơn và bị đơn là quan hệ dân sự giữa hai bên; HIPC không có ý kiến và yêu cầu gì; Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/KDTM-ST ngày 10/6/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh đã tuyên xử:***

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc Công ty TNHH T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 64.370.128.978 đồng (*Sáu mươi tư tỷ*

ba trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng). Trong đó: Nợ gốc: 51.818.522.515 đồng; Lãi trong hạn: 10.145.781.966 đồng; Lãi quá hạn: 2.405.824.497 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD/PL01 ngày 09/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 42329/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật thương mại.

1.3. Buộc công ty TNHH T hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM số tiền xem xét thẩm định là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Trường hợp công ty TNHH T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Tài sản thứ nhất: Tài sản thế chấp (TSTC)

+ Toàn bộ các quyền tài sản Bên thế chấp phát sinh từ: Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTD/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có) được ký giữa Bên thế chấp và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Và các chứng từ sở hữu khác theo quy định của DBank. (Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp).

+ Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho DBank hoặc do DBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

+ Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

+ Trường hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để DBank là bên duy nhất được nhận bàn giao

(các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 16986/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ngày 20/12/2018.

Tài sản thứ hai: bao gồm, Loại tài sản: Nhà xưởng. Địa chỉ: Lô EA1, Khu E trong Khu công nghiệp Hỗ trợ 1, Khu công nghiệp H, Đường số 19-KCN H, Xã H, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số công trình xây dựng mới: 07 công trình. Gồm các công trình sau đây:

- Công trình số 1: Nhà xưởng 1: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.948 m²; Chiều cao công trình: 12,395 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 2: Nhà xưởng 2: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.402 m²; Chiều cao công trình: 12,022 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 3: Nhà văn phòng: Diện tích xây dựng tầng 1: 390 m², Diện tích xây dựng tầng 2: 327, 3m². Tổng diện tích xây dựng: 717,3m². Chiều cao công trình 8,3 m, Số tầng: 02 tầng

- Công trình số 4: Nhà ăn – Khu vệ sinh (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 290, 9m. Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 5: Nhà đặt máy phát điện- Phòng bơm: Diện tích xây dựng tầng 1: 262,44 m², Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 6: Nhà bảo vệ (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 40 m²; Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 7: Nhà xe: Diện tích xây dựng tầng 1: 173,2m², Chiều cao công trình: 3,5 m. Số tầng: 01 tầng

- Bể nước ngầm PCCC: 408 m³; Cổng và hàng rào, Sân bãi và đường nội bộ

- Diện tích xây dựng: 8.506,54 m², Diện tích sàn xây dựng: 8.833,84 m²

Theo Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTĐ/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung được ký giữa. DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN T (nay là CÔNG TY TNHH T) và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 14/11/2017. Điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 28/01/2019.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 26987/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 26987/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 05/04/2019. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản ngày 20/12/2018.

3. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì công ty TNHH T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM cho đến khi trả hết các khoản nợ.

4. Trường hợp công ty TNHH T không thực hiện việc trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì bà Trần Bích T có nghĩa vụ trả nợ thay theo Văn bản cam kết bảo lãnh của Bà Trần Bích T ký ngày 30/12/2021.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, lỗi chậm thi hành án.

Ngày 02/7/2025 Bị đơn Công ty T kháng cáo bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

* Đại diện Nguyên đơn – Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM (viết tắt là Nguyên đơn) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T (viết tắt là Công ty T), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Bị đơn Công ty TNHH T có bà Trần Bích T xác định yêu cầu kháng cáo là hủy án sơ thẩm với lý do vi phạm thủ tục tố tụng khi hòa giải lần 2 bị đơn có đơn xin vắng mặt, không nhận được quyết định xét xử, Nguyên đơn xin hoãn phiên tòa lần 1, Bị đơn xin hoãn lần 2 nhưng tòa không chấp nhận, Tòa án không mời người liên quan khi xét xử; tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đất đai giữa Công ty T và Ngân hàng TMCP P TP.HCM vô hiệu, yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.HCM giải quyết liên quan đến sai phạm tại Công ty CP KCN H bán trái phép đất đai vốn cổ phần (nếu có dấu hiệu vi phạm), không có tài liệu về việc khởi tố điều tra vụ án.

Bà Trần Bích T trình bày có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và thư ký phiên tòa do không còn niềm tin vì khi giải quyết hồ sơ yêu cầu tuyên bố phá sản của Công ty T Thẩm phán đã không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn không mở thủ tục phá sản.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn phân tích và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Bích T có cùng ý kiến, yêu cầu như Công ty T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần khu công nghiệp H vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Đối với yêu cầu thay đổi Chủ tọa phiên tòa, thư ký phiên tòa của bị đơn, đề nghị HĐXX căn cứ Điều 240 BLTTDS 2015 để giải quyết.

Về nội dung: Kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH T là không có cơ sở.

Đề nghị: không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa Bà Trần Bích T trình bày có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và thư ký phiên tòa do không còn niềm tin vì khi giải quyết hồ sơ yêu cầu tuyên bố phá sản của Công ty T Thẩm phán đã ban hành Quyết định không mở thủ tục phá sản số 11/2025/QĐ-KMTTPS ngày 25/8/2025 của Công ty T đối với Công ty CP Nhựa G là không thấu tình đạt lý- HĐXX nhận thấy: Tại phiên tòa theo lời trình bày của bà T thì không có lý do xác đáng để cho rằng Thẩm phán và Thư ký có thể không vô tư, khách quan trong khi thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của mình, Công ty T không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và thư ký phiên tòa không vô tư, khách quan khi thực hiện nhiệm vụ quyền hạn, do vậy HĐXX không chấp nhận đơn đề nghị thay đổi Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, thư ký phiên tòa của Công ty T.

[3.2] Về nội dung:

* Đối với yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty T là hủy án sơ thẩm với lý do vi phạm thủ tục tố tụng- HĐXX nhận thấy:

Tại Biên bản hòa giải ngày 03/10/2024 lúc 8h30 phút, Bị đơn Công ty T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Huỳnh Đức K có mặt khi hòa giải.

Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được lúc 9h30 phút ngày 11/4/2025 thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm có triệu tập Công ty cổ phần khu công nghiệp H và Công ty cổ phần khu công nghiệp H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt số 389/2024/CV-HIPC-KDTT ngày 28/10/2024 yêu cầu vắng mặt trong tất cả các

buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Đối với ý kiến của Bị đơn cho rằng Bị đơn xin hoãn lần 2 nhưng tòa không chấp nhận thì căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự quy định: *“Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, đương sự hoặc người đại diện của họ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự phải có mặt tại phiên tòa, trừ trường hợp họ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nếu vắng mặt vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì Tòa án có thể hoãn phiên tòa, nếu không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan thì xử lý như sau:*

b) Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa thì Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ;”

Do vậy kháng cáo của Bị đơn Công ty T yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do vi phạm thủ tục tố tụng là không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

* Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty T yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đất đai giữa Công ty T và Ngân hàng TMCP P TP.HCM vô hiệu- HĐXX nhận thấy:

Xét, các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng TMCP P TP.HCM và Công ty T đã giao kết có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, thể hiện ý chí của hai bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét, đã quá thời hạn mà Công ty T vẫn không thanh toán nợ gốc và lãi cho Ngân hàng TMCP P TP.HCM là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tính đến hết ngày 10/6/2025 (ngày xét xử sơ thẩm), tổng số tiền Công ty TNHH T còn nợ Ngân hàng là 64.370.128.978 đồng (*Sáu mươi tư tỷ ba trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 51.818.522.515 đồng; Lãi trong hạn: 10.145.781.966 đồng; Lãi quá hạn: 2.405.824.497 đồng. Công ty TNHH T và bà Trần Bích T có bản tự khai xác nhận nội dung đơn khởi kiện là đúng; chịu trách nhiệm với các khoản vay với DBank và xin thêm thời gian để dẫn nợ và cơ cấu lại việc trả nợ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P TP.HCM là có cơ sở chấp nhận.

* Về xử lý tài sản thế chấp:

Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 16986/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ngày 20/12/2018.

Căn cứ Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTĐ/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung giữa Doanh Nghiệp tư nhân T (nay là Công ty TNHH T) và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 14/11/2017, Điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 28/01/2019.

Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 26987/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 26987/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 05/04/2019. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản ngày 20/12/2018.

Xét, các chủ thể ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, điều khoản của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái pháp luật, tài sản thế chấp được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Hợp đồng thế chấp phù hợp pháp luật về cả hình thức và nội dung, đúng quy định của pháp luật về hoạt động của Ngân hàng, đúng trình tự, thủ tục, cơ chế tín dụng hiện hành, đảm bảo quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký trên cơ sở tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu bị lừa dối, bị đe dọa cưỡng ép.

Xét, Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên và theo thỏa thuận tại các hợp đồng thế chấp quyền về tài sản nêu trên thì trường hợp bị đơn Công ty T không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ các khoản nợ nêu trên thì nguyên đơn được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ quyền về tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp mà các bên đã ký kết. Hợp đồng thế chấp tài sản theo đúng quy định pháp luật và trên cơ sở tự nguyện. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P TP.HCM yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận, kháng cáo của Bị đơn Công ty T là không có cơ sở để chấp nhận.

* Về lãi suất: Căn cứ Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017 quy định về Lãi suất, phí trong hoạt động kinh doanh của tổ chức tín dụng; Và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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;

Xét, nội dung thỏa thuận về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn giữa nguyên đơn và Công ty T theo các giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng là phù hợp với quy định của pháp luật; Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP P TP.HCM về việc yêu cầu bị đơn - Công ty T phải thanh toán các khoản lãi trong hạn, lãi quá hạn phát sinh của hợp đồng tín dụng nêu trên mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng mà không cần phải điều chỉnh.

* Đối với yêu cầu buộc bà Trần Bích T là người bảo lãnh phải chịu trách nhiệm liên đới: Xét thấy, tại Văn bản cam kết bảo lãnh của Bà Trần Bích T đề ngày 30/12/2021 thể hiện: Bà Trần Bích T là bên bảo lãnh để bảo lãnh khoản vay của Công ty TNHH T tại DBank. Nghĩa vụ bảo lãnh và phạm vi bảo lãnh như sau: “ *Nghĩa vụ được bảo lãnh (Nghĩa vụ được bên bảo lãnh cam kết thực hiện thay) bao gồm toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được bảo lãnh với DBank (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt chậm trả lãi, phí, các*

khoản phải trả khác (nếu có)) theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục Hợp đồng, các cam kết khác của Bên được bảo lãnh với DBank.

- Các nghĩa vụ được bảo lãnh là các nghĩa vụ của Bên được bảo lãnh với DBank bao gồm các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc trong tương lai sau thời điểm Bên bảo lãnh ký Văn bản cam kết này.

- Bên bảo lãnh chấp nhận nội dung tất cả các điều khoản trong Hợp đồng tín dụng, phụ lục hợp đồng, các cam kết khác của Bên được bảo lãnh với DBank liên quan đến khoản vay nói trên, kể cả trong trường hợp Bên bảo lãnh không ký tên trên các hợp đồng, cam kết đó.

Như vậy, việc nhận bảo lãnh là sự tự nguyện và phù hợp pháp luật, do đó các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận trong cam kết bảo lãnh. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Nhận thấy kháng cáo của Công ty T yêu cầu hủy án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền tài sản liên quan đất đai giữa Công ty T và Ngân hàng TMCP P TP.HCM vô hiệu, yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án để chuyển hồ sơ sang cơ quan cảnh sát điều tra Công an TP.HCM giải quyết liên quan đến sai phạm tại Công ty CP KCN H bán trái phép đất đai vốn cổ phần là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Án sơ thẩm xử là có căn cứ.

Đại diện Ngân hàng trình bày giữa Ngân hàng và bị đơn Công ty T có thỏa thuận về việc giảm lãi, chậm phát mãi tài sản và Công ty T rút đơn kháng cáo nhưng không xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa, Bị đơn Công ty T cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Công ty T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty T, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 52, Điều 240, khoản 1 Điều 308; Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng các Điều luật đã viện dẫn;

Căn cứ vào các Điều 91, 95, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn Công ty TNHH T.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 66/2025/KDTM-ST ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

1.1. Buộc Công ty TNHH T trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM số tiền tạm tính đến hết ngày 10/6/2025 là 64.370.128.978 đồng (*Sáu mươi tư tỷ ba trăm bảy mươi triệu một trăm hai mươi tám ngàn chín trăm bảy mươi tám đồng*). Trong đó: Nợ gốc: 51.818.522.515 đồng; Lãi trong hạn: 10.145.781.966 đồng; Lãi quá hạn: 2.405.824.497 đồng. Theo hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022; Phụ lục Hợp đồng tín dụng số 42328/22MN/HĐTD/PL01 ngày 09/06/2023 và Hợp đồng tín dụng số 42329/22MN/HĐTD ngày 02/12/2022.

1.2. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 của Luật thương mại.

1.3. Buộc công ty TNHH T hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM số tiền xem xét thẩm định là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Trường hợp công ty TNHH T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ:

Tài sản thứ nhất: Tài sản thế chấp (TSTC)

+ Toàn bộ các quyền tài sản Bên thế chấp phát sinh từ: Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTD/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung (nếu có) được ký giữa Bên thế chấp và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Và các chứng từ sở hữu khác theo quy định của DBank. (Sau đây gọi chung là Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp).

+ Toàn bộ số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, bồi thường, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) từ các quyền tài sản của Bên thế chấp theo Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp cũng thuộc TSTC. Bên thế chấp cam kết

không nhận số tiền, lợi nhuận phát sinh, tài sản đền bù, hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản phát sinh tăng thêm/tài sản hình thành (bao gồm tài sản hình thành trong tương lai) mà dùng các tài sản này để thanh toán nợ vay cho DBank hoặc do DBank nhận bàn giao, quản lý các TSTC này trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

+Trong trường hợp Quyền tài sản được bảo hiểm thanh toán/được bảo lãnh thanh toán và Bên thế chấp là Bên thụ hưởng thì toàn bộ số tiền bảo hiểm/số tiền do Bên bảo lãnh thanh toán mà Bên thế chấp được thụ hưởng (nếu có) cũng là TSTC.

+Trường hợp các quyền tài sản của Bên thế chấp được hưởng từ Văn bản phát sinh Quyền tài sản được thế chấp làm phát sinh (các) tài sản/tài sản hình thành trong tương lai thì tài sản đó cũng thuộc TSTC theo quy định của Hợp đồng này. Bên thế chấp đồng ý để DBank là bên duy nhất được nhận bàn giao (các) tài sản này và toàn bộ bản chính các giấy tờ sở hữu/sử dụng của tài sản (nếu có) từ Bên thanh toán và/hoặc bất cứ bên thứ ba nào khác để quản lý trong suốt thời hạn thế chấp theo Hợp đồng này.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 16986/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Đăng ký giao dịch, tài sản ngày 20/12/2018.

Tài sản thứ hai: bao gồm: Loại tài sản: Nhà xưởng. Địa chỉ: Lô EA1, Khu E trong Khu công nghiệp Hỗ trợ 1, Khu công nghiệp H, Đường số 19-KCN H, Xã H, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số công trình xây dựng mới: 07 công trình. Gồm các công trình sau đây:

- Công trình số 1: Nhà xưởng 1: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.948 m²; Chiều cao công trình: 12,395 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 2: Nhà xưởng 2: Diện tích xây dựng tầng 1: 3.402 m²; Chiều cao công trình: 12,022 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 3: Nhà văn phòng: Diện tích xây dựng tầng 1: 390 m², Diện tích xây dựng tầng 2: 327, 3m². Tổng diện tích xây dựng: 717,3m². Chiều cao công trình 8,3 m, Số tầng: 02 tầng

- Công trình số 4: Nhà ăn – Khu vệ sinh (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 290, 9m. Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

Công trình số 5: Nhà đặt máy phát điện- Phòng bơm: Diện tích xây dựng tầng 1: 262,44 m², Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 6: Nhà bảo vệ (02 nhà): Diện tích xây dựng tầng 1: 40 m²; Chiều cao công trình: 4,2 m. Số tầng: 01 tầng

- Công trình số 7: Nhà xe: Diện tích xây dựng tầng 1: 173,2m², Chiều cao công trình: 3,5 m. Số tầng: 01 tầng

- Bể nước ngầm PCCC: 408m³; cổng và hàng rào, sân bãi và đường nội bộ.
- Diện tích xây dựng: 8.506,54 m², Diện tích sàn xây dựng: 8.833,84 m²

Theo Hợp đồng thuê lại đất số: 21/HĐTĐ/HIPC.16 ngày 07/12/2016 và các phụ lục hợp đồng sửa đổi bổ sung được ký giữa. Doanh nghiệp tư nhân T (nay là Công ty TNHH T) và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp H. Giấy phép xây dựng số 112/GPXD ngày 14/11/2017. Điều chỉnh Giấy phép xây dựng ngày 28/01/2019.

Tài sản trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 26987/18MN/HĐBĐ ngày 20/12/2018 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 26987/18MN/HĐBĐ/PL01 ngày 05/04/2019. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản ngày 20/12/2018.

3. Trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi kê biên, phát mại không đủ trả nợ thì công ty TNHH T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM cho đến khi trả hết các khoản nợ.

4. Trường hợp công ty TNHH T không thực hiện việc trả nợ hoặc thực hiện không đầy đủ thì bà Trần Bích T có nghĩa vụ trả nợ thay theo Văn bản cam kết bảo lãnh của Bà Trần Bích T ký ngày 30/12/2021.

5/ 2. Về án phí:

- *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:*

5.1. Công ty TNHH T chịu 172.370.129 (Một trăm bảy mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, một trăm hai mươi chín) đồng.

5.2. Hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần P HCM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 82.164.026 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004306 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

Bị đơn Công ty TNHH T phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được căn trừ án phí tạm nộp theo biên lai thu tiền số 0003791 ngày 16/7/2025 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TANDTC;
- Tòa phúc thẩm tại TP.HCM
(Tòa phúc thẩm 3);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử
Phúc thẩm tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- TAND KV10;
- Phòng THADS KV10;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Thanh Tú

