TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 18/2026/KDTM-ST Ngày: 20-5-2026 V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thuê nhà xưởng.	

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: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Tùng

2. Ông Huỳnh Hữu Lâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Phương Huỳnh - 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 Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và 20 tháng 5 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: 15/2025/TLST-KDTM ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thuê nhà xưởng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2026/QĐXXST- KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số 02/2026/QĐ-ST ngày 15 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP N1 (VCB); địa chỉ trụ sở: Số A đường T, Phường H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ Chi nhánh B: Số A Đại lộ B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy N; chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B.

2. Ông Phạm Trần Trung H, chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B.

3. Ông Trần Thanh H1; chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B.

4. Bà Mai Xuân Thanh T; chức vụ: Phó Trưởng phòng Khách hàng doanh nghiệp thuộc Ngân hàng TMCP N1 – Chi nhánh B.

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A Đại lộ B, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

Là những người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP N1 (theo Giấy ủy quyền số 1630/UQ-VCB-BDU ngày 19/6/2025).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH G

Trụ sở: Lô N đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông X LIFEI. Chức vụ: Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc. Vắng mặt.

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

1. Công ty TNHH MTV M. Trụ sở: Thửa đất số 37 - 38, tờ bản đồ số 58, khu phố G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Số E, Đại lộ B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2025). Có mặt.

2. Công ty TNHH G; Trụ sở: Thửa đất số 37 - 38, Tờ bản đồ số 5, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

3. Công ty Cổ phần X1; Trụ sở: 3 H, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 07/8/2025). Vắng mặt.

4. Công ty TNHH Đ1; Trụ sở: Lô N đường N, KCN N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

4.1. Bà Đặng Thị Vũ H3, sinh năm 1987; hoặc

4.2. Bà Đậu Thị H4, sinh năm 2002; hoặc

4.3. Ông Trịnh Văn K, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ liên hệ: Tầng A T, khu C dịch vụ cao tầng đường N (Dự án O), số A, đường N, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là những người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đ1 (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2025). Vắng mặt.

5. Thi hành án dân sự Thành phố X1; trụ sở: Số C, đường N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2025, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 22/8/2025, 03/10/2025 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thanh H1 trình bày:

Ngân hàng TMCP N1 (Chi nhánh B) đã cấp tín dụng cho Công ty TNHH G (Sau đây gọi tắt là Công ty G) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh

nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên số 3702434162, đăng ký lần đầu ngày 22/01/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 30/5/2023) theo các hợp đồng sau:

+ ***Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013K24-YSH ngày 26/11/2024***;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013B24-YSH ngày 02/04/2024;

+ Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 004LC24 ngày 28/02/2024;

+ Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 011BL24-YSH ngày 28/02/2024;

+ Hợp đồng bao thanh toán chuyên biệt theo hạn mức số 001BTT24-YSH ngày 28/02/2024;

+ ***Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025***;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/002B25-YSH ngày 14/4/2025;

+ Hợp đồng phát hành thư tín dụng theo hạn mức số 003LC25 ngày 16/01/2025;

+ Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức số 002BL25-YSH ngày 16/01/2025;

+ Hợp đồng bao thanh toán bên bán theo hạn mức số 001BTT25-YSH ngày 16/01/2025.

Theo đó, Công ty V1 Chi nhánh B đã ký kết các hợp đồng Cấp tín dụng gồm Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025 (và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung), và dựa trên đó đã ký kết các hợp đồng để Công ty được sử dụng các giới hạn cấp tín dụng thành phần, trong đó có giới hạn cho vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Tính đến hết ngày 12/5/2026, Công ty phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán cho V1 Chi nhánh B theo các Hợp đồng cấp tín dụng và Hợp đồng cho vay sau (Công ty không phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán cho V1 Chi nhánh B theo các Hợp đồng tín dụng thành phần còn lại):

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013K24-YSH ngày 26/11/2024;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013B24-YSH ngày 02/4/2024;

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/002B25-YSH ngày 14/04/2025;

Như vậy tính đến hết ngày 12/5/2026, tổng dư nợ vay của Công ty TNHH G tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại VCB Chi nhánh B là 400.804,71 USD, (tỷ giá ngày 12/5/2026 là 26.254VND/USD) (10.522.726.856 quy VND), trong đó:

Nợ gốc: 378.070,11 USD (9.925.852.668 quy VND).

Tổng nợ lãi là 22.734,60 USD (596.874.189 quy VND), bao gồm:

+ Lãi vay cộng dồn: 16.913,31 USD (444.042.041 quy VND).

+ Lãi phạt chậm trả gốc: 5.821,29 USD (152.832.148 quy VND).

Để bảo đảm cho các nghĩa vụ thanh toán của Công ty TNHH G với V1 Chi nhánh B, Công ty TNHH G (Bên thế chấp) đã thế chấp các tài sản và thoả thuận như sau :

Theo Tiết 2.1.2, khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và tiết 2.1.2, khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025 quy định: *"Trên cơ sở giới hạn cấp tín dụng quy định, Ngân hàng đồng ý cấp cho khách hàng một, một số hoặc tất cả các giới hạn dưới đây phù hợp với quy định của Ngân hàng và quy định của pháp luật."* và *"Giới hạn cho vay: là mức cho vay tối đa không vượt quá Giới hạn Cấp tín dụng được duy trì trong Thời hạn hiệu lực của Giới hạn Cấp tín dụng và được quy định cụ thể tại hợp đồng cho vay."*.

Điều 5 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và Điều 5 của Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 quy định: *"Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng này được bảo đảm theo (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp đồng bảo đảm quy định tại Hợp đồng Cấp tín dụng"*.

Như vậy dư nợ gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ của Công ty V1 Chi nhánh B phát sinh theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 thuộc giới hạn cấp tín dụng theo Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025. Các nghĩa vụ này được bảo đảm bởi các Biện pháp bảo đảm quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025.

Tại khoản 4.1, Điều 4 của Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Khoản 4.1, Điều 4 của Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025 đã quy định Nghĩa vụ của Khách hàng theo Hợp đồng cấp tín dụng được bảo đảm bằng (các) biện pháp bảo đảm và/hoặc Hợp đồng bảo đảm được liệt kê trong cùng điều khoản này, cụ thể bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 165TC18 ngày 19/12/2018;

- Hợp đồng thế chấp số 065TC19 ngày 25/06/2019;

- Hợp đồng thế chấp số 165TC22 ngày 07/12/2022;

- Hợp đồng thế chấp số 137TC19 ngày 01/10/2019;

- Hợp đồng thế chấp số 071TC20 ngày 07/05/2020.

Như vậy, các biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 165TC18 ngày 19/12/2018, Hợp đồng thế chấp số 065TC19 ngày 25/06/2019, Hợp đồng thế chấp số 165TC22 ngày 07/12/2022, Hợp đồng thế chấp số 137TC19 ngày 01/10/2019, Hợp

đồng thế chấp số 071TC20 ngày 07/05/2020 được sử dụng để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty G với V1 Chi nhánh B theo các Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ, ngày 10/06/2025, do không thể liên lạc được với đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH G và có thông tin Đại diện theo Pháp luật của Công ty G đã không còn đến trụ sở Công ty V1 Chi nhánh B đã đến trụ sở Công ty làm việc, kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài sản bảo đảm. Tại trụ sở Công ty V1 Chi nhánh B ghi nhận công nhân của Công ty T1, yêu cầu Công ty thanh toán lương và cần lực lượng chức năng đến để ổn định tình hình.

Ngày 11/6/2025, VCB Chi nhánh B tiếp tục đến kiểm tra tình hình hoạt động của Công ty, đồng thời ghi nhận có Cơ quan chức năng của Nhà nước đến để giải quyết vấn đề người lao động của Công ty, cũng như làm việc về một số vấn đề liên quan đến công nợ của Công ty với các đối tác đã khởi kiện Công ty. Tại buổi làm việc này, Đại diện theo pháp luật của Công ty vẫn vắng mặt.

Đến nay theo hiện trạng thực tế, trụ sở và nhà máy Công ty không hoạt động, VCB Chi nhánh B cũng không thể liên hệ với đại diện theo pháp luật của Công ty để làm việc, ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến khả năng trả nợ của Công ty V1 Chi nhánh B.

Căn cứ quy định tại Điều 9. Sự kiện vi phạm và biện pháp xử lý thuộc Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025, Công ty đã vi phạm nghĩa vụ đối với VCB Chi nhánh B (đã phát sinh Sự kiện Vi phạm theo các hợp đồng nêu trên). Do đó, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, VCB Chi nhánh B đã gửi Công văn số 1584/BDU-KHDN ngày 16/6/2025 đến Công ty để thông báo về việc chấm dứt việc cấp tín dụng và thu hồi nợ trước hạn đối với Công ty, thời hạn hoàn trả dư nợ gốc và lãi vay bị thu hồi trước hạn là từ ngày 16/6/2025 đến hết ngày 18/6/2025. Tuy nhiên, tính đến nay, Công ty TNHH G vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho VCB, vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với VCB, phát sinh nợ quá hạn, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của VCB gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của VCB.

Việc thanh toán các chi phí liên quan đến việc bảo quản, giữ gìn Tài sản bảo đảm:

Cụ thể theo thoả thuận tại khoản 3.2, Điều 3 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm (tức Công ty G) ký với VCB Chi nhánh B, Bên Bảo Đảm phải có nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng. Bên bảo đảm phải áp dụng các biện pháp cần thiết để khắc phục, kể cả phải ngừng việc khai thác công dụng tài sản bảo đảm nếu do việc khai thác đó mà tài sản có nguy cơ mất giá trị hoặc giảm sút giá trị. Trừ khi được VCB Chi nhánh B cho phép bằng văn bản hoặc được quy định tại các điều khoản cụ thể, bên bảo đảm không được: (i) phá hủy hoặc cho phép phá hủy

hoặc làm hư hỏng một phần hoặc toàn bộ bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào, (ii) tiến hành hoặc cho phép tiến hành sửa đổi hoặc thay thế đối với bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm nào (trừ trường hợp thực hiện việc bảo dưỡng thông thường mà không làm thay đổi công năng, thông số kỹ thuật), (iii) thực hiện hoặc cho phép sử dụng sai mục đích Tài Sản Bảo Đảm. Bên cạnh đó, trừ trường hợp được VCB Chi nhánh B cho phép bằng văn bản, Bên Bảo Đảm không được di dời hoặc cho phép di dời bất kỳ Tài Sản Bảo Đảm hữu hình nào ra khỏi nơi mà tài sản đó được lắp đặt, tọa lạc hay sử dụng. Bên Bảo Đ cũng phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho V1 Chi nhánh B về bất kỳ tổn thất hay thiệt hại nào đối với các Tài Sản Bảo Đảm. Bên Bảo Đảm bằng chi phí của mình phải thay thế hoặc khắc phục lại Tài Sản Bảo Đảm theo yêu cầu của VCB Chi nhánh B.

Căn cứ tiết b khoản 3.4, Điều 3 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, Bên Bảo Đảm không được bán, chuyển giao, chuyển nhượng hay theo cách khác định đoạt bất kỳ phần Tài Sản Bảo Đảm nào nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của V1 Chi nhánh B.

Công ty G đã ngừng hoạt động từ ngày 10/06/2025 đến nay, không thực hiện đúng nghĩa vụ trong việc bảo quản, giữ gìn T2 mà Công ty đã thế chấp cho V1 Chi nhánh B. Trong khi đó các Tài Sản Bảo Đảm được đặt để ở nhiều địa điểm khác nhau, gây khó khăn cho việc quản lý, bảo quản, bảo vệ, phát sinh rủi ro lớn về việc mất mát, hư hại, giảm sút giá trị và qua đó ảnh hưởng đến khả năng xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi các nghĩa vụ của Công ty G đối với VCB Chi nhánh B. Như vậy Công ty G đã không tuân thủ quy định về việc bảo quản, giữ gìn Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại các hợp đồng thế chấp.

Căn cứ tiết a, khoản 1.5 Điều 1 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, nếu có bất kỳ vi phạm hoặc vi phạm tiềm tàng của Bên Bảo Đảm đối với Tài Sản B, Giấy tờ liên quan đến Tài Sản B thì VCB Chi nhánh B có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng biện pháp khắc phục vi phạm hoặc ngăn chặn vi phạm tiềm tàng đó. Bất kỳ biện pháp nào do VCB Chi nhánh B thực hiện để khắc phục vi phạm hoặc ngăn chặn vi phạm tiềm tàng của Bên Bảo Đảm đối với Tài Sản B, Giấy tờ liên quan đến Tài Sản Bảo Đảm sẽ không được coi là việc VCB Chi nhánh B tiếp nhận các nghĩa vụ, cam kết hoặc thỏa thuận của Bên Bảo Đảm đối với Tài Sản B, hoặc theo Giấy tờ liên quan đến Tài Sản B.

Căn cứ khoản 5.10, Điều 5 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, nếu vì bất kỳ lý do nào Bên Bảo Đảm không tuân thủ hoặc không thực hiện đúng hạn nghĩa vụ của mình đối với VCB Chi nhánh B theo hợp đồng thì VCB Chi nhánh B có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) và theo đây được Bên Bảo Đảm chấp thuận, ủy quyền thực hiện các nghĩa vụ đó nhân danh Bên Bảo Đảm. Theo yêu cầu của V1 Chi nhánh B, Bên Bảo Đảm phải hoàn trả cho VCB Chi nhánh B các khoản thanh toán hoặc chi phí mà VCB Chi nhánh B phải chịu khi thực hiện quyền của mình theo quy định tại khoản 5.10 Điều 5 này. Trước tình trạng các Tài Sản Bảo Đảm đang chịu rủi ro đáng kể, VCB Chi nhánh B đã nhiều lần liên hệ, gửi công văn đến Công ty G để đề nghị phối hợp trong việc bảo vệ, bảo quản Tài Sản Bảo Đảm nhưng đều không thể liên lạc được. Mặt khác, các bên cho thuê các nhà xưởng đặt để Tài Sản Bảo Đảm liên tục yêu cầu và thực hiện

nhiều hành động để di dời Tài Sản Bảo Đảm ra khỏi các nhà xưởng, qua đó có nguy cơ rất lớn ảnh hưởng đến an toàn Tài Sản Bảo Đảm. Hiện nay, các Tài Sản Bảo Đảm tại vị trí (1) Nhà máy của Công ty G tại lô N, đường N, KCN N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là: lô N, đường N, KCN N, phường B, thành phố Hồ Chí Minh) và (2) Nhà máy của Công ty TNHH G1 tại thửa đất số 37-38, tờ bản đồ số 58, tổ E, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là: thửa đất số 37-38, tờ bản đồ số 58, tổ E, khu phố G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh) có lực lượng bảo vệ và chủ sở hữu nhà xưởng quản lý, không cho phép VCB Chi nhánh B chủ động tiếp cận, kiểm tra, bảo vệ Tài Sản B. Đối với Tài Sản Bảo Đ tại vị trí (3) Nhà kho tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 159, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là: thửa đất số 153, tờ bản đồ số 159, khu phố G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh), do không có ai bảo vệ nên căn cứ quy định tại các hợp đồng thế chấp, V1 Chi nhánh B đã ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ số 30/2025/HĐ-AC ngày 10/06/2025 để thuê ký giữa Công ty TNHH D thay Công ty G thực hiện nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại các hợp đồng thế chấp từ ngày 10/06/2025 cho đến nay. Cụ thể chi phí mà VCB Chi nhánh B đã thay Công ty G thanh toán cho Công ty TNHH D theo Hợp đồng số 30/2025/HĐ-AC và Phụ lục 01 ngày 10/12/2025 từ ngày 10/6/2025 đến tháng 03/2026 là 487.075.740 đồng.

Căn cứ tiết c, khoản 1.5 Điều 1 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, Bên bảo đảm cam kết bồi hoàn theo yêu cầu cho VCB Chi nhánh B bất kỳ khoản tiền nào mà V1 Chi nhánh B phải trả để thực hiện biện pháp khắc phục vi phạm quy định tại tiết a, khoản 1.5 Điều 1 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung nêu trên. Để làm rõ, khoản tiền bồi hoàn đó được coi là một phần của Nghĩa V Được Bảo Đảm và được xác định là chi phí xử lý Tài Sản Bảo Đảm nếu việc bồi hoàn thực hiện trong quá trình VCB Chi nhánh B tiến hành xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi nợ. VCB Chi nhánh B có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi khoản tiền bồi hoàn đó.

Căn cứ tiết b khoản 5.2 Điều 5 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, theo yêu cầu của VCB Chi nhánh B, Bên Bảo Đảm phải bồi thường cho VCB Chi nhánh B đối với mọi tổn thất, thiệt hại và chi phí mà VCB Chi nhánh B phải chịu do Bên Bảo Đảm không thực hiện toàn bộ hoặc một phần bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo hợp đồng, hoặc đưa ra cam đoan, bảo đảm sai trong hợp đồng.

Tính từ ngày 10/06/2025, bên Bảo Đảm không có bất kỳ hành động nào để thực hiện nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn Tài Sản Bảo Đảm được quy định tại các hợp đồng thế chấp, và do đó VCB Chi nhánh B phải thực hiện thay cho Bên Bảo Đảm. Cụ thể VCB Chi nhánh B đã phải bố trí thuê bảo vệ để bảo quản, giữ gìn Tài Sản Bảo Đảm tại Nhà kho tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 159, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Nay là: thửa đất số 153, tờ bản đồ số 159, khu phố G, phường T, thành phố Hồ Chí Minh) với tổng chi phí thuê bảo vệ từ ngày 10/06/2025 đến hết tháng 03/2026 là: 487.075.740 VND (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng) và chi phí này vẫn đang tiếp tục phát sinh do Tài Sản Bảo Đảm vẫn cần tiếp tục được bảo quản, giữ gìn. Căn cứ quy định tại các hợp đồng thế chấp, Bên Bảo Đảm phải có nghĩa vụ bồi

thường cho VCB Chi nhánh B toàn bộ chi phí bảo vệ tính từ ngày 10/06/2025 cho đến khi V1 Chi nhánh B đồng ý chấm dứt việc thuê lực lượng bảo vệ để bảo vệ Tài Sản B, căn cứ tình hình thực tế đã đáp ứng quy định tại khoản 5.6 Điều 5 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B.

Căn cứ khoản 4.6 Điều 4 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, các khoản tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại hợp đồng được sử dụng để thanh toán cho các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm (theo thứ tự ưu tiên thanh toán do VCB Chi nhánh B xác định trong phạm vi pháp luật cho phép) sau khi trừ chi phí bảo quản, thu giữ, bán Tài Sản Bảo Đảm và các chi phí cần thiết khác có liên quan để xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

Căn cứ khoản 4.7 Điều 4 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, nếu tiền thu được từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm theo quy định tại hợp đồng không đủ thanh toán các chi phí và Nghĩa V Được Bảo Đảm theo quy định tại hợp đồng thì Bên Bảo Đảm (trong trường hợp Bên Bảo Đảm đồng thời là Khách H5, trong trường hợp là Công ty G vừa là Bên Bảo Đảm vừa là Khách Hàng có quan hệ tín dụng với V1 Chi nhánh B) vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần còn thiếu đó.

Căn cứ tiết c, khoản 1.5 Điều 1 thuộc Phần 1 - Các điều khoản chung tại các hợp đồng thế chấp Bên Bảo Đảm ký với VCB Chi nhánh B, VCB Chi nhánh B có quyền xử lý Tài Sản Bảo Đảm để thu hồi khoản tiền bồi hoàn.

Căn cứ những nội dung trên, Công ty G có trách nhiệm phải bồi hoàn các chi phí mà VCB Chi nhánh B đã chi để thực hiện thay nghĩa vụ bảo quản, giữ gìn tài sản bảo đảm được quy định tại các hợp đồng thế chấp từ việc xử lý Tài Sản Bảo Đảm và tất cả các tài sản, nguồn tài chính khác của Công ty Y1.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng TMCP N1 yêu cầu Tòa án tuyên buộc như sau:

1. Buộc Công ty TNHH G phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho VCB toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến ngày **12/5/2026,** tổng dư nợ vay của Công ty TNHH G tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) tại VCB Chi nhánh B là 400.804,71 USD, (tỷ giá ngày 12/5/2026 là 26.254VND/USD) (10.522.726.856 quy VND), trong đó:

Nợ gốc: 378.070,11 USD (9.925.852.668 quy VND).

Tổng nợ lãi là 22.734,60 USD (596.874.189 quy VND), bao gồm:

+ Lãi vay cộng dồn: 16.913,31 USD (444.042.041 quy VND).

+ Lãi phạt chậm trả gốc: 5.821,29 USD (152.832.148 quy VND).

2. Buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013 B24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25- YSH

ngày 16/01/2025 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung, kể từ ngày tiếp theo của ngày 13/5/2026.

3. Trường hợp Công ty TNHH G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH G theo (các) Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 165TC18 ngày 19/12/2018, Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 065TC19 ngày 25/06/2019, Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 165TC22 ngày 07/12/2022, Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 137TC19 ngày 01/10/2019, Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 071TC20 ngày 07/05/2020, toàn bộ tài sản thế chấp đã được thẩm định giá theo hồ sơ chứng thư Thẩm định số VC330/2025/68 ngày 06/11/2025 do Công ty TNHH D1 cung cấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho VCB thì VCB thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đối với các yêu cầu về việc buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả chi phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ số 30/2025/HD- AC ngày 10/06/2025 giữa Công ty TNHH D và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B và các hợp đồng sửa đổi bổ sung và yêu cầu buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả tất cả chi phí khác phát sinh mà V1 Chi nhánh B phải chi trong quá trình bảo vệ, xử lý Tài sản bảo đảm kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án tuyên án, tại phiên toà đại diện hợp pháp nguyên đơn trình bày rút các yêu cầu khởi kiện trên, khi nào cần thiết sẽ tranh chấp bằng vụ án khác.

Bị đơn Công ty TNHH G vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng. Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH G tại địa chỉ trụ sở Lô N đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G tại địa chỉ Thửa đất số 37 - 38, Tờ bản đồ số 5, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không tống đạt được.

Căn cứ kết quả cung cấp thông tin của Sở Tài chính Thành phố H Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa chỉ trụ sở của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường và Trụ sở Tòa án theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu hậu quả cho việc không cung cấp được chứng cứ để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 (V1) đề nghị thông báo cho các đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng để đảm bảo việc tống đạt hợp lệ cho các đương sự theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV M do người đại diện hợp pháp bà Trần Thị Hải Y đại diện trình bày:

Giữa Công ty TNHH MTV M và Ngân hàng TMCP N1 (Gọi tắt là VCB) và Công ty TNHH G (Gọi tắt là Yong S) không có bất kỳ giao dịch gì.

Giữa Công ty M và Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G) có giao dịch cho thuê nhà xưởng, văn phòng, theo đó bên cho thuê là Công ty M và bên thuê là Công ty G. Vào ngày 02/5/2024, Công ty M và Công ty G đã ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng, văn phòng. Đối tượng của hợp đồng là nhà xưởng diện tích 3000m^2 và văn phòng, nhà ở có diện tích khoảng 75m^2 toạ lạc tại thửa đất số 37- 38, tờ bản đồ số 58 toạ lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 02/5/2024. Công ty G cũng đăng ký doanh nghiệp tại địa chỉ thửa đất số 37 - 38, tờ bản đồ số 58 toạ lạc tại phường T, thành phố Hồ Chí Minh trước đó. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng 03 tháng liên tục từ tháng 5/2025 đến tháng 8/2025 do đó Công ty M đã chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty G, hiện nay Công ty G còn nợ Công ty M gồm: Tiền thuê xưởng là: 590.493.600 đồng, tiền điện là: 130.000.000 đồng.

Hiện nay, Công ty G cũng đã tạm dừng kinh doanh tại địa chỉ nêu trên, không còn hoạt động tại địa chỉ nêu trên nữa.

Hiện nay tại nhà xưởng và trên thửa đất số 37 - 38 có một số các tài sản đang là đối tượng tranh chấp trong vụ án nêu trên. Được biết những tài sản này có liên quan đến VCB và Công ty G, Công ty G, tuy nhiên lại không liên quan đến Công ty M. Cụ thể các tài sản là:

+ 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA

+ 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330

+ 01 Máy nén khí SA22

+ 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400

+ 01 Máy Router CNC MD-1625-2

+ 01 Máy dán cạnh KE-368

+ 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6

+ 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A

+ 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300

+ 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500* 1400*200) MIM

+ 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E

+ 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500

+ 01 Máy cắt ván công nghiệp, Model: MJ330

+ 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp, Model TS-100H-4a

+ 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-E6

Việc không di dời những tài sản này ra khỏi nhà xưởng và thửa đất số 37 - 38 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc sử dụng tài sản của Công ty M, gây thiệt hại lớn về kinh tế nhiều tháng liền Công ty M không cho thuê được nhà xưởng của mình.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình, Công ty M có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH MTV M và Công ty TNHH G ngay 02/5/2024.

Và buộc Công ty TNHH G, Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 (VCB) phải liên đới tháo dỡ di dời các tài sản gồm: 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA; 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330; 01 Máy nén khí SA22; 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400; 01 Máy Router CNC MD-1625-2; 01 Máy dán cạnh KE-368; 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6; 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A; 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300; 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500* 1400*200) MIM; 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E; 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500; 01 Máy cắt ván công nghiệp, Model: MJ330; 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp, Model TS-100H-4a và 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-E6.

2. Công ty TNHH Đ1 do người đại diện hợp pháp ông Trịnh Văn K và bà Đặng Thị Vũ H3 trình bày:

Công ty TNHH Đ1 (sau đây gọi tắt là "Công ty Đ1") và Công ty TNHH G (sau đây gọi tắt là Công ty G) ký kết Hợp đồng thuê nhà xưởng số: 2020/HF-PNT (sau đây gọi là: "Hợp đồng") cho thuê nhà xưởng và khu văn phòng với diện tích là 7000m^2 tại Lô N, đường N, khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để sản xuất gia công xuất khẩu ngành gỗ. Theo đó Công ty Đ1 là bên cho thuê và Công ty G là bên thuê. Thời hạn thuê là 5 năm (từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/01/2025).

Hợp đồng đã hết hạn từ ngày 01/02/2025 nhưng Công ty G vẫn chưa bàn giao trả lại mặt bằng cho Công ty Đ1. Toàn bộ tài sản gồm máy móc, thiết bị, ... của Công ty G vẫn đang để lại trong nhà xưởng và khu văn phòng đã thuê của Công ty Đ1.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 395911, số vào sổ cấpGCN: CT010371 ngày 20/5/2015 cấp cho Công ty TNHH Đ1 là chủ sở hữu hợp pháp của nhà xưởng có địa chỉ tại: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là: Lô N, đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Căn cứ theo Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH Đ1 và Công ty TNHH G thời hạn thuê nhà xưởng đến hết ngày 31/01/2025; và giá thuê là 3USD/1m^2/tháng; đồng tiền thanh toán là đồng Việt Nam.

Căn cứ vào Văn bản số 1540/BDU-KHDN của Ngân hàng TMCP N1 chi nhánh B (sau đây gọi tắt là: "V2") đề ngày 12/6/2025 về việc *"đề nghị hỗ trợ trong công tác bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty TNHH G đối với V2"* do không có người đại diện pháp luật tại nhà máy và công ty G ngưng hoạt động. Theo đó: V2 đã đề nghị Công ty Đ1 hỗ trợ bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm trong bối cảnh Công ty G ngừng hoạt động, không có người đại diện pháp luật.

Căn cứ vào Công văn phản hồi số: 2306/2025-CV của Công ty TNHH Đ1 tới V2 yêu cầu V2 phải: *"Phối hợp với Công ty TNHH G để xem xét giải pháp phù hợp*

về tài sản đảm bảo đặt tại nhà xưởng của chúng tôi; Xử lý, di dời, tập kết tài sản đảm bảo của công ty TNHH G ra khỏi nhà xưởng của chúng tôi; Nhanh chóng thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm nhằm không gây cản trở đến quyền quản lý và khai thác nhà xưởng của chúng tôi". Công văn cũng nêu rõ việc tiến hành di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng của Công ty Đ1 phải được thực hiện chậm nhất trước ngày 30/6/2025. Tuy nhiên hết thời hạn nêu trên, V2 không có bất kỳ phải hồi nào với Công ty Đ1 về kế hoạch di dời tài sản bảo đảm ra khỏi nhà xưởng.

Căn cứ Văn bản số: 0107/2025-CV gửi đến V2 thông báo về việc vi phạm thời hạn di dời tài sản bảo đảm. Đồng thời, yêu cầu V2 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty Đ1 từ ngày 01/7/2025 trong quá trình Công ty Đ1 hỗ trợ công tác bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty G đối với V2 tại nhà xưởng, khu văn phòng của Công ty Đ1 để giữ gìn chất lượng, giá trị của các tài sản bảo đảm làm cơ sở để thu hồi các nghĩa vụ thanh toán của Công ty G theo như đề nghị *"hỗ trợ bảo vệ, bảo quản tài sản bảo đảm"* từ V2.

Theo đó, Công ty G và V2 đều là những chủ thể trực tiếp hưởng lợi từ việc tiếp tục chiếm dụng trái phép nhà xưởng của Công ty Đ1 sau khi hợp đồng đã hết hạn. Công ty G được duy trì đặt để toàn bộ tài sản, máy móc trong nhà xưởng mà không thanh toán bất kỳ khoản chi phí thuê nào; trong khi đó V2 lại bảo toàn được giá trị tài sản bảo đảm để phục vụ việc thu hồi nợ, hoàn toàn không phải bỏ chi phí lưu giữ, bảo quản. Ngược lại, Công ty Đ1 bị mất toàn bộ quyền khai thác, cho thuê, cũng như sử dụng hợp pháp tài sản của mình, dẫn đến thiệt hại thực tế và trực tiếp về thu nhập và quyền lợi kinh tế của mình.

Ngoài ra, theo Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 22/8/2025 của Ngân hàng TMCP N1, xác nhận rằng tất cả tài sản bảo đảm đang tranh chấp trong vụ án này được lưu giữ tại 3 địa điểm: (1) Công ty TNHH Đ1, (2) Công ty TNHH MTV M, (3) Công ty Cổ phần X1.

Tại Công văn số 1540/BDU-KHDN ngày 12/06/2025 của V2 xác nhận răng toàn bộ tài sản bảo đảm của Công ty G gồm 18 mục là:

- 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA
- 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330
- 01 Máy nén khí SA22
- 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400
- 01 Máy Router CNC MD-1625-2
- 01 Máy dán cạnh KE-368
- 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6
- 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A
- 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300
- 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500*1400*2200) MM
- 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E

- 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu Model SX3-1500, hiệu SUBS, công suất 14.1 KW

- 01 Máy cắt ván công nghiệp Model MJ330

- 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp Model TS-100H-4A

- 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2000-E6

- 01 Bồn sơn nước

- 01 Xe ô tô nhãn hiệu Toyota Innova biển số 61LD-061.30

- Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh như nguyên liệu, vật liệu, bán thành phẩm, thành phẩm, tồn kho, dự trữ hoặc chờ bán và bất kỳ hàng hoá nào khác được hoặc có thể sử dụng hoặc tiêu thụ trong ngành sản xuất các sản phẩm từ gỗ của Công ty, giá trị 15.000.000.000 VND.

Bên cạnh đó, Văn bản số 01/RS ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH G về việc *"Xác nhận các tài sản của Công ty TNHH G"* tài sản đang đặt để tại nhà xưởng của Công ty TNHH G bao gồm 15 mục: từ mục 1 đến mục 15.

Biên bản làm việc ngày 24/6/2025, Công ty Cổ phần X1 xác nhận với V2 rằng tài sản bảo đảm gồm hàng hóa tồn kho đang đặt tại Công ty Cổ phần X1.

Căn cứ vào các Hợp đồng thế chấp đã ký giữa Công ty G và V2, Công văn số 1540/BDU-KHDN ngày 12/06/2025 của V2, cùng với việc kiểm tra thực tế, các tài sản bảo đảm tại mục 16, 17, 18 hiện đang được đặt trong nhà xưởng của Công ty Đ1 (địa chỉ: Lô N, đường N, KCN N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), gồm có:

- 01 Bồn sơn nước (thuộc Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 165TC22 ngày 07/12/2022);

- 01 Xe ô tô Toyota biển kiểm soát số 61LD-061.30 (thuộc Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 137TC19 ngày 01/10/2019);

- Hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh (thuộc Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 071TC20 ngày 07/05/2020).

Như vậy, việc đặt để tài sản bảo đảm trên tại nhà xưởng của Công ty Đ1 mà không được sự đồng ý của Công ty Đ1 là đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ1 đây là căn cứ để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Do đó, Công ty G và Ngân hàng TMCP N1 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường một khoản tiền tương ứng với giá trị thiệt hại và lợi ích bị ảnh hưởng của Công ty Đ1, cụ thể là khoản tiền sử dụng, chiếm dụng trái phép nhà xưởng và khu văn phòng kể từ ngày 01/7/2025 cho đến khi nhà xưởng được bàn giao.

Mức bồi thường do việc chiếm dụng trái phép nhà xưởng của Công ty Đ1 được xác định dựa theo khoản 3.1 Điều 3 Giá thuê xưởng của Hợp đồng:

"Giá thuê nhà xưởng là: 3 USD/m^2/tháng x 7000 m^2 = 21.000 USD/tháng" và theo tỷ giá bán ra 1 USD = 26.412 VND tại Ngân hàng TMCP N1 ngày 30/11/2025 thì số tiền thuê tương đương với 554.652.000 VND/tháng.

Do đó, Công ty Đ1 có yêu cầu độc lập như sau:

Buộc nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 và bị đơn Công ty TNHH G liên đới bồi thường cho Công ty TNHH Đ1 số tiền chiếm dụng trái phép nhà xưởng từ ngày 01/7/2025 tạm tính đến ngày 30/11/2025 là: 554.652.000 VND/tháng x 05 tháng = 2.773.260.000 VND (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng Việt Nam) và còn phải thanh toán cho đến khi Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 di dời, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm trong vụ án này ra khỏi nhà xưởng để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Đ1.

Ngày 10/3/2026, Công ty TNHH Đ1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH G.

3. Công ty Cổ phần X1 do người đại diện hợp pháp ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ngày 08/5/2025, Công ty TNHH G có đề nghị thuê nhà xưởng của Công ty cổ phần X1 có diện tích 1000m^2 toạ lạc tại Thửa đất 153, tờ bản đồ số 59, khu phố U, phường T, Thành Phố Hồ Chí Minh nhưng chỉ là thoả thuận miệng, giá thuê 50.000đồng/01m^2, thời gian thuê chưa cụ thể, dự kiến và xúc tiến ký hợp đồng nhưng chưa ký thì cùng ngày Công ty TNHH G di chuyển toàn bộ hàng hóa đến (không có kiểm đếm hay giao nhận hàng hoá giữa hai bên) Công ty Cổ phần X1 thừa nhận nhà xưởng tại Công ty vẫn đang chứa toàn bộ hàng hóa của Công ty TNHH G nhưng không có hợp đồng thuê, không có biên bản giao nhận hàng hóa nhưng chúng tôi xác định toàn bộ hàng hóa tại nhà xưởng toạ lạc tại Thửa đất 153, tờ bản đồ số 59, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh là của Công ty TNHH G. Sau đó, thì bên Ngân hàng TMCP N1 có đến liên hệ và xác định toàn bộ tài sản đang chứa tại nhà xưởng của Công ty cổ phần X1 là tài sản do Công ty TNHH G đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP N1 (thông tin này chỉ khi bên VCB đến và cung cấp hợp đồng thế chấp với Công ty G thì chúng tôi mới biết). Thực tế, sau khi trao đổi giữa hai bên và chưa kịp ký hợp đồng thuê thì phía Công ty TNHH G đã bỏ trốn nên chúng tôi tiếp tục lưu giữ hàng hóa và đồng ý cho bên Ngân hàng TMCP N1 thuê bảo vệ để trông coi nhà xưởng nhằm bảo quản hàng hóa cho tới thời điểm tranh chấp.

Hiện tại, Công ty X1 nhận thấy Công ty TNHH G đã bỏ trốn nên cũng không yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà xưởng và cũng không có ý kiến gì khác chỉ yêu cầu ngân hàng và các bên liên quan sớm giải quyết vụ án để di dời tài sản ra khỏi nhà xưởng trả lại nhà xưởng cho Công ty X1. Công ty X1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Thi hành án dân sự Thành phố X1*:* Vắng mặt trong quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Toà án về việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên căn cứ quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của TAND Khu vực 15- TP . Hồ Chí Minh, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí MinX1 cung cấp Văn bản số 1067/THADS(17)-NV1 ngày 25/12/2025 về việc cung cấp thông tin quá trình thi hành án đối với Bản án số 44/2025/KDTM-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 17 – TP . giữa Công ty TNHH Đ1 và Công ty TNHH G vẫn đang trong quá trình thi hành án và chưa thi hành án xong.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH G tại địa chỉ trụ sở Lô N đường N, Khu công nghiệp N mở rộng, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G tại địa chỉ Thửa đất số 37 - 38, Tờ bản đồ số 5, khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không tống đạt được.

Căn cứ Công văn số 5504/ĐKKD-THK2 ngày 16/12/2025 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố H v/v cung cấp thông tin về đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH G; Công ty Cổ phần X1 kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH G1, Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng kinh doanh ngày 16/6/2025 của Công ty TNHH G1; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần X1. Đồng thời căn cứ đề nghị của nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 (V1) đề nghị thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để đảm bảo việc tống đạt hợp lệ cho các đương sự vắng mặt nêu trên. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của tất cả các đương sự và giải quyết vụ án đúng pháp luật, căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đã tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn Công ty TNHH G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G vắng mặt về thời gian tiến hành tố tụng, thời gian mở phiên tòa nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến hay yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/8/2025, nguyên đơn có đơn đề nghị thuê đơn vị thẩm định giá độc lập (đơn vị được yêu cầu là Công ty TNHH D2) nhằm thực hiện việc kiểm kê, thẩm định giá trị tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm của Ngân hàng TMCP N1 theo các Hợp đồng thế chấp số 165TC18 ngày 19/12/2018; Hợp đồng thế chấp số 065TC19 ngày 25/6/2019; Hợp đồng thế chấp số 165TC22 ngày 07/12/2022; Hợp đồng thế chấp số 137TC19 ngày 01/10/2019; Hợp đồng thế chấp số 071TC20 ngày 07/05/2020 do tài sản có số lượng lớn, chủng loại đa dạng bao gồm nhiều hạng mục máy móc, thiết bị nguyên vật liệu hàng hoá.

Căn cứ quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự, qua xem xét hồ sơ năng lực của Công ty TNHH D2 (Bút lục 596 – 614); trụ sở chính: Tầng F, P Tòa nhà C, số A đường C, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh, Toà án tiến hành thủ tục thuê đơn vị thẩm định giá độc lập theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 49/2025/HĐTĐG – LaHa ngày 02/10/2025 thực hiện việc thẩm định giá tài sản và ban hành chứng thư thẩm định giá theo quy định.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số Bc 330/2025/68 ngày 06/11/2025 và Chứng thư thẩm định giá số Vc 330/2025/68 ngày 06/11/2025 của Công ty TNHH D2 xác định giá trị tài sản thẩm định tại Kho 1 là 10.200.355.000đồng; tại Kho 2 là 3.371.999.000đồng và tại kho 3 là 1.415.750.000đồng.

**** Tại phiên tòa:***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và xác định đối với các yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả chi phí phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ số 30/2025/HD- AC ngày 10/6/2025 giữa Công ty TNHH D và Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh B và các hợp đồng sửa đổi bổ sung và yêu cầu buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả tất cả chi phí khác phát sinh

mà V1 Chi nhánh B phải chi trong quá trình bảo vệ, xử lý Tài Sản Bảo Đảm kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án tuyên án tại các đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, đại diện hợp pháp nguyên đơn xác định đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu trên nên đã không yêu cầu Toà án xem xét thụ lý, giải quyết trong vụ án. Trường hợp cần thiết nguyên đơn sẽ khởi kiện tranh chấp bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV M do người đại diện hợp pháp là bà Trần Thị Hải Y giữ nguyên yêu cầu độc lập

Ngày 10/3/2026, Công ty TNHH Đ1 đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH G và vắng mặt tại phiên toà ngày 15/5/2026.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 15 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1.1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án: Tòa án, Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ; tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định.

1.2. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV M, Công ty TNHH Đ1 đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Công ty TNHH G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G, Công ty Cổ phần xây dựng Việt Phát và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí MinX1 chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật, Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH Đ1 đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập trong vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Đ1; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty TNHH G về việc buộc thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 12/5/2026 và xử lý phát mãi tài sản theo các hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa các bên trong trường hợp Công ty TNHH G không thực hiện được nghĩa vụ trả nợ. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV M về việc chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty TNHH G là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH G, Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 (VCB) phải liên đới tháo dỡ di dời các tài sản gồm: 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA; 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330; 01 Máy nén khí SA22; 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400; 01 Máy Router CNC MD-1625-2; 01 Máy dán cạnh KE-368; 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6; 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A; 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300; 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500* 1400*200) MIM; 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E; 01 Máy đánh

mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500; 01 Máy cắt ván công nghiệp, Model: MJ330; 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp, Model TS-100H-4a và 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-E6 là có cơ sở chấp nhận về việc buộc nghĩa vụ liên đới đối với Công ty TNHH G và Công ty TNHH G nhưng không có căn cứ buộc Ngân hàng V1 phải liên đới di dời các tài sản nêu trên. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn Công ty TNHH G. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bị đơn Công ty TNHH G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH G vắng mặt trong quá trình tố tụng đã được Toà án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng đương sự vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến hay yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần xây dựng Việt Phát và Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí MinX1 vắng mặt trong quá trình tố tụng và tại phiên toà lần thứ hai mặc dù đã được Toà án triệu tập, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập trong vụ án và cũng không có đơn yêu cầu độc lập trong vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ngày 10/3/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH Đ1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 và bị đơn Công ty TNHH G liên đới bồi thường cho Công ty TNHH Đ1 số tiền chiếm dụng trái phép nhà xưởng từ ngày 01/7/2025 tạm tính đến ngày 30/11/2025 là: 554.652.000 VND/tháng x 05 tháng = 2.773.260.000 VND (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng Việt Nam) và còn phải thanh toán cho đến khi Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 di dời, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm trong vụ án này ra khỏi nhà xưởng để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Đ1. Xét đây là ý chí tự nguyện của Công ty TNHH Đ1 nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Đ1.

[4] Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025 giữa Ngân hàng TMCP N1 và Công ty TNHH G và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung để Công ty

được sử dụng các giới hạn cấp tín dụng thành phần, trong đó có giới hạn cho vay theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/002B25-YSH ngày 14/4/2025 thì tính đến hết ngày 12/5/2026, Công ty G phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán cho VCB theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cho vay như sau:

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013K24-YSH ngày 26/11/2024;

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013B24-YSH ngày 02/04/2024;

+ Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025

+ Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/002B25-YSH ngày 14/4/2025

Tổng dư nợ vay của Công ty TNHH G tạm tính hết ngày 12/5/2026 là 400.804,71 USD, (tỷ giá ngày 12/5/2026 là 26.254VND/USD) tương đương 10.522.726.856 VND), trong đó:

Nợ gốc: 378.070,11 USD (9.925.852.668 quy VND).

Tổng nợ lãi là 22.734,60 USD (596.874.189 quy VND), bao gồm:

+ Lãi vay cộng dồn: 16.913,31 USD (444.042.041 quy VND).

+ Lãi phạt chậm trả gốc: 5.821,29 USD (152.832.148 quy VND).

[5] Xét các hợp đồng cấp hạn mức tín dụng, hợp đồng sửa đổi bổ sung và hợp đồng cho vay theo hạn mức được xác lập giữa VCB và Công ty G thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của hai bên, không trái pháp luật, đúng trình tự thủ tục và quy chế cho vay của tổ chức tín dụng, phù hợp phương án cho vay nên phát sinh hiệu lực. Thực hiện hợp đồng, VCB đã giải ngân cho Công ty TNHH G trong hạn mức giới hạn cấp tín dụng và trong thời hạn cấp hạn mức tín dụng theo các chứng từ nhận nợ từ số 16, 17, 18. 19 và 20 của Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 01/013K24-YSH ngày 26/11/2024 và chứng từ nhận nợ số 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 và số 11 của Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 10/6/2025 bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và tính đến ngày 12/5/2026 bị đơn còn phải thanh toán cho VCB như sau: Tổng nợ gốc và lãi là 400.804,71 USD, (tỷ giá ngày 12/5/2026 là 26.254VND/USD) tương đương 10.522.726.856 VND), trong đó:

Nợ gốc: 378.070,11 USD (9.925.852.668 quy VND).

Tổng nợ lãi là 22.734,60 USD (596.874.189 quy VND), bao gồm:

+ Lãi vay cộng dồn: 16.913,31 USD (444.042.041 quy VND).

+ Lãi phạt chậm trả gốc: 5.821,29 USD (152.832.148 quy VND).

Do đó, Ngân hàng TMCP N1 khởi kiện yêu cầu công ty TNHH G phải thanh toán số tiền nợ gốc như trên là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu tiền lãi, lãi phạt gồm nợ lãi trong hạn và nợ lãi quá hạn là đúng thỏa thuận, phù hợp với quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng; Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2 và Điều 7, Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm nên có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét giao dịch bảo đảm giữa nguyên đơn và bị đơn theo các Hợp đồng thế chấp số 165TC18 ngày 19/12/2018; Hợp đồng thế chấp số 065TC19 ngày 25/06/2019; Hợp đồng thế chấp số 165TC22 ngày 07/12/2022; Hợp đồng thế chấp số 137TC19 ngày 01/10/2019 và Hợp đồng thế chấp số 071TC20 ngày 07/5/2020 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung là phù hợp quy định pháp luật, tài sản bảo đảm đã được định giá tại thời điểm thế chấp và đăng ký biện pháp bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền theo đúng qui định của pháp luật.

[9] Như vậy, các biện pháp bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 165TC18 ngày 19/12/2018, Hợp đồng thế chấp số 065TC19 ngày 25/06/2019, Hợp đồng thế chấp số 165TC22 ngày 07/12/2022, Hợp đồng thế chấp số 137TC19 ngày 01/10/2019, Hợp đồng thế chấp số 071TC20 ngày 07/5/2020 được sử dụng để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty G với V1 Chi nhánh B theo các Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25-YSH ngày 16/01/2025 là phù hợp quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Vì vậy, trong trường hợp bị đơn Công ty TNHH G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP N1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ.

[10] Xem xét yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV M về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa Công ty TNHH MTV M và Công ty TNHH G ngày 02/5/2024, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 02/5/2024, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản thường kỳ mỗi tháng một lần vào ngày 01 hàng tháng nhưng Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán 03 tháng liên tiếp từ tháng 5/2025 đến tháng 8/2025 nên căn cứ khoản 2 Điều 481 Bộ luật dân sự yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê của Công ty TNHH MTV M là có cơ sở chấp nhận.

[11] Đối với việc Công ty TNHH MTV M yêu cầu Công ty TNHH G, Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 (VCB) phải liên đới tháo dỡ di dời các tài sản gồm: 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA; 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330; 01 Máy nén khí SA22; 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400; 01 Máy Router CNC MD-1625-2; 01 Máy dán cạnh KE-368; 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6; 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A; 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300; 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500* 1400*200) MIM; 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E; 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500; 01 Máy cắt ván công nghiệp, Model: MJ330; 01 Máy ép lạng nguội ván công nghiệp, Model TS-100H-4a và 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-E6 để trả lại nhà xưởng Công

ty M là có cơ sở chấp nhận do hợp đồng thuê đã chấm dứt nên. Đồng thời, việc Công ty TNHH G có văn bản thừa nhận toàn bộ tài sản nêu trên tại nhà xưởng Công ty M là thuộc quyền sỡ hữu của Công ty TNHH G nên yêu cầu của Công ty M về việc buộc Công ty TNHH G phải Công ty TNHH G phải có nghĩa vụ liên đới di dời các tài sản nêu trên ra khỏi nhà xưởng của Công ty M là có căn cứ chấp nhận.

[12] Đối chiếu hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 02/5/2024 do Công ty M cung cấp và nội dung tại Văn bản xác nhận các tài sản của Công ty TNHH G số 01/RS ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH G về việc thừa nhận đang thuê nhà xưởng của Công ty TNHH M tại Thửa đất số 37 - 38, tờ bản đồ số 58, Khu phố G, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 3.000m^2 nhà xưởng và 75m^2 văn phòng và nhà ở; đồng thời xác nhận toàn bộ máy móc thiết bị trong nhà xưởng nêu trên thuộc quyền sỡ hữu của Công ty G hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N1. Như vậy, mặc dù các tài sản trên được Ngân hàng TMCP N1 thừa nhận và xác định là các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp giữa VCB và Công ty G nhưng không có căn cứ buộc Ngân hàng TMCP N1 phải có trách nhiệm cùng liên đới di dời toàn bộ tài sản nêu trên để trả lại nhà xưởng cho Công ty TNHH M theo quy định tại Điều 288 Bộ luật Dân sự.

[13] Từ những phân tích trên, xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV M là phù hợp.

[14] Về chi phí tố tụng(xem xét thẩm định giá độc lập và chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng): Bị đơn phải chịu số tiền 150.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định giá độc lập để hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 10.000.000đồng, nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã nộp xong.

[15] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH G và Công ty TNHH G phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 238, Điều 244, Điều 266 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 288, 299, 317, 318, 319, 323 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 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 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Thống đốc Ngân hàng N2; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng

Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Đ1 về việc

Buộc nguyên đơn Ngân hàng TMCP N1 và bị đơn Công ty TNHH G liên đới bồi thường cho Công ty TNHH Đ1 số tiền chiếm dụng trái phép nhà xưởng từ ngày 01/7/2025 tạm tính đến ngày 30/11/2025 là: 554.652.000 VND/tháng x 05 tháng = 2.773.260.000 VND (Bằng chữ: Hai tỷ bảy trăm bảy mươi ba triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng Việt Nam) và còn phải thanh toán cho đến khi Công ty TNHH G và Ngân hàng TMCP N1 di dời, xử lý toàn bộ tài sản bảo đảm trong vụ án này ra khỏi nhà xưởng để trả lại mặt bằng cho Công ty TNHH Đ1.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần N1 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn công ty TNHH G

2.1 Buộc Công ty TNHH G phải thực hiện nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP N1 toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 12/5/2026, tổng nợ gốc và lãi là 400.804,71 USD, (tỷ giá ngày 12/5/2026 là 26.254VND/USD) tương đương 10.522.726.856 VND), trong đó:

Nợ gốc: 378.070,11 USD (9.925.852.668 quy VND).

Tổng nợ lãi là 22.734,60 USD (596.874.189 quy VND), bao gồm:

+ Lãi vay cộng dồn: 16.913,31 USD (444.042.041 quy VND).

+ Lãi phạt chậm trả gốc: 5.821,29 USD (152.832.148 quy VND).

2.2 Buộc Công ty TNHH G phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng số 013K24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 013B24-YSH ngày 28/02/2024, Hợp đồng cấp tín dụng số 002K25-YSH ngày 16/01/2025, Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 002B25- YSH ngày 16/01/2025 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung, kể từ ngày tiếp theo của ngày 12/5/2026.

2.3. Trường hợp Công ty TNHH G không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP N1 thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm của Công ty TNHH G theo (các) Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 165TC18 ngày 19/12/2018, Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 065TC19 ngày 25/06/2019, Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 165TC22 ngày 07/12/2022, Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ số 137TC19 ngày 01/10/2019, Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 071TC20 ngày 07/05/2020 (toàn bộ tài sản thế chấp đã được thẩm định giá theo hồ sơ chứng thư Thẩm định số VC330/2025/68 ngày 06/11/2025 do Công ty TNHH D1 cung cấp) để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

2.4. Nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ trả nợ cho Ngân hàng TMCP N1 thì Ngân hàng TMCP N1 thông qua VCB Chi nhánh B có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH G để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV Minh Hiền Phát

3.1 Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 02/5/2024 giữa Công ty TNHH MTV M và Công ty TNHH G.

3.2. Buộc Công ty TNHH G và Công ty TNHH G phải liên đới tháo dỡ di dời các tài sản gồm: 01 Máy chà nhám gỗ HF-600DA; 01 Máy cưa Panel tự động Model MJ330; 01 Máy nén khí SA22; 01 Máy tạo vân gỗ Model MSY400; 01 Máy Router CNC MD-1625-2; 01 Máy dán cạnh KE-368; 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-H6; 01 Máy đánh mộng nhiều trục MSK3722-5A; 01 Máy cào cước (7 trục) model: JF-LB07-A1300; 01 Máy chà nhám SD-3-600 (2500* 1400*200) MIM; 01 Máy líp so nhiều lưỡi model: MJ1440E; 01 Máy đánh mộng âm CNC 3 đầu, Model SX3-1500; 01 Máy cắt ván công nghiệp, Model: MJ330; 01 Máy ép nguội ván lạng công nghiệp, Model TS-100H-4a và 01 Máy cắt hai đầu tự động DET-2600-E6 ra khỏi nhà xưởng Công ty TNHH MTV M để trả lại nhà xưởng cho Công ty TNHH MTV Minh Hiền Phát

3.3 Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH MTV M về việc buộc Ngân hàng TMCP N1 phải có trách nhiệm liên đới di dời các tài sản nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định giá độc lập và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng) và án phí sơ thẩm:

4.1 Về chi phí tố tụng:

Về chi phí thẩm định giá độc lập: Bị đơn phải chịu số tiền 150.000.000đồng để hoàn trả cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 10.000.000đồng, nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã nộp xong.

4.2 Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Hoàn trả cho Công ty TNHH Đ1 số tiền 43.732.600 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011862 ngày 09/02/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH G phải chịu 118.522.727đồng và 3.000.000đồng

Công ty TNHH G và Công ty TNHH G phải liên đới chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập được chấp nhận là 3.000.000đồng

Ngân hàng TMCP N1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP N1 số tiền 58.948.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003164 ngày 11/7/2025 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 - thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH MTV M không phải chịu án phí sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0013004 ngày 27/02/2026 của Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Thành Phố Hồ Chí Minh

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh ;
- VKSND Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: HS, Tòa.

TAND KHU VỰC 15

1MA200526.TL.QDBA
1827

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Duy Nhân