TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2026/KDTM-ST
Ngày: 26/3/2026
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Đoàn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Phan Thị Mai Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đinh Thị Lê Na - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Thanh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 272/2023/TLST-KDTM ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng tín dụng"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2026/QĐXXST-KDTM ngày 05 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 698/2026/QĐST-KDTM ngày 30 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1010/2026/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1

Địa chỉ trụ sở: số A T, phường C (phường C, quận H cũ), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Quách Trần Ngọc M, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: số B C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền lại số 283/UQ-CNTAB-PTH ngày 25/6/2024)

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D

Địa chỉ trụ sở: số A đường N, khu phố P, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Lê Đình C, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A đường N, khu phố P, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đình C, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: số A đường N, khu phố P, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1995 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: số A đường N, khu phố P, phường L (phường L, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: MPN B Đường số D, phường T (khu phố F, phường B, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đỗ Văn T1, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt)

4. Bà Lương Thị K, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã Đ 3, (xã M, huyện Đ cũ), tỉnh Lâm Đồng.

5. Ông Lê Công Q, sinh năm 1978 (vắng mặt)

6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Căn hộ S khối A, khu C Đường số A, phường L (phường P, thành phố T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Quách Trần Ngọc M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và Công ty TNHH D đã ký kết các hợp đồng cho vay như sau:

1. Khoản vay thứ nhất: Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT ký ngày 28/3/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng C1) và Công ty TNHH D (sau đây gọi tắt là Công ty D). Số tiền cho vay: không vượt quá 25.000.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân là: 19.223.000.000 đồng (theo các giấy nhận nợ ngày 28/3/2022; 29/4/2022; 13/5/2022; 16/5/2022; 20/5/2022; 04/7/2022; 12/7/2022; 19/7/2022; 15/8/2022; 16/8/2022; 17/8/2022). Số tiền gốc đã thanh toán: 0 đồng. Dư nợ gốc còn lại là: 19.223.000.000 đồng. Lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022-2023. Thời hạn duy trì hạn mức: từ 28/3/2022 đến hết ngày 25/3/2023. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 10 tháng/GNN.

2. Khoản vay thứ hai: Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 giữa Ngân hàng C1 và Công ty D. Số tiền cho vay không vượt quá 720.000.000 đồng. Số tiền đã giải ngân: 720.000.000 đồng (theo các giấy nhận nợ ngày 10/10/2022). Số tiền gốc đã thanh toán: 24.000.000 đồng. Dư nợ gốc còn lại là: 696.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư mua phương tiện vận

tải ("Dự án"): Cho vay mua 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI TUCSON biển kiểm soát 51K-460.78, mới 100 % phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 60 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay nêu trên của Công ty D là:

1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số: 856, tờ bản đồ số: 36 tại địa chỉ 1426/40/48 N, khu phố P, Phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 934207, số vào sổ cấp GCN: CH 08957 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/05/2020 cho ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T.

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0067/2020/HĐBĐ/NHCT945 ngày 12/5/2020 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký ngày 11/11/2020 và ngày 17/3/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 12/5/2020; đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 18/3/2021.

2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1528, tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Lô C5-06-64 Khu 50ha, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165074, số vào sổ cấp GCN: CH03128 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 25/02/2021 cho ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T.

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0028/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 25/02/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021.

3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 7.35, khối A, Khu C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 634359, số vào sổ cấp GCN: CS55144/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/12/2020 cho ông Lê Công Q, bà Lê Thị N thuộc thửa đất số: 85,86,87,88; tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính (Giấy chứng nhận này được cấp theo hồ sơ nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 020547, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT36019 ngày 18/7/2014 do Sở T cấp, Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận I; Thông báo số 20/GĐ-GĐ1 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Cục G về chất lượng công trình xây dựng (Bộ X) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng).

Tài sản này đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0050/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 26/4/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Công Q, bà Lê Thị N), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 27/4/2021.

4. Xe ô tô nhãn hiệu: HYUNDAI, số loại: TUCSON, số máy: D4HDNH727920, số khung: RLUJD81CBNN004559, màu sơn: đen, số chỗ ngồi: 5, biển số đăng ký: 51K–460.78 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố H cấp ngày 27/9/2022.

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 0131/2022/HĐBĐ/NHCT945-ACP ngày 10/10/2022 giữa Ngân hàng C1 và Công ty D), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/10/2022.

5. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 454858, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00706 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2005 cho ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K.

Tài sản này đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Đỗ Văn T1, bà Lương Thị K), đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 27/12/2021.

6. Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty D đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty D phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh và từ các Hợp đồng kinh tế do Ngân hàng C1 tài trợ của Công ty D: Các hợp đồng kinh tế và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) mà Công ty D đã ký với các đối tác; và/hoặc các Hợp đồng (bao gồm cả các Văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Công ty D sẽ ký với các Tổ chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp Đồng.

7. Toàn bộ hàng hóa luân chuyển thuộc quyền sở hữu của Công ty D được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng bao gồm: Hàng đang ở trong kho tại tất cả các cửa hàng, kho khác của công ty; Hàng ngoài kho (hàng đang đi đường và/hoặc ký gửi tại các đại lý...); Hàng hình thành trong tương lai.

Trong quá trình thực hiện khoản vay, Công ty D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng cho vay hạn mức nêu trên từ ngày 26/12/2022. Nguyên đơn đã nhiều lần đôn đốc, thường xuyên gửi văn bản đề nghị Công ty A và mời bên bảo đảm đến làm việc. Tuy nhiên Công ty D chỉ thanh toán được một phần gốc và không hợp tác tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng C1.

Do Công ty D đã vi phạm các hợp đồng cho vay nêu trên, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ đầy đủ cho Ngân hàng C1. Vì vậy, Ngân hàng C1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Đề nghị Tòa án tuyên buộc Công ty D phải thanh toán cho Ngân hàng C1 toàn bộ số tiền gốc còn nợ cùng số tiền lãi trong hạn, phí theo các hợp đồng

cho vay, các giấy nhận nợ và số tiền lãi nợ quá hạn tính đến hết ngày 26/3/2026 là: 29.948.527.301 đồng (hai mươi chín tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm lẻ một) đồng, trong đó:

1.1. Tổng nghĩa vụ phải trả Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT ký ngày 28/3/2022 tính đến hết ngày 26/3/2026 là 28.915.796.360 đồng, trong đó:

+ Dư nợ gốc: 18.168.000.000 đồng;

+ Dư nợ lãi: 10.747.796.360 đồng (gồm nợ lãi trong hạn: 6.683.879.232 đồng, nợ lãi quá hạn: 2.996.639.242 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 1.067.277.886 đồng)

1.2. Tổng nghĩa vụ phải trả Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 tính đến hết ngày 26/3/2026 là 1.032.730.941 đồng, chi tiết như sau:

+ Dư nợ gốc: 696.000.000 đồng

+ Dư nợ lãi: 336.730.941 đồng (gồm nợ lãi trong hạn: 287.915.178 đồng, nợ lãi quá hạn: 48.815.763 đồng).

2. Công ty D phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh cho Ngân hàng C1 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ trên số dư nợ gốc thực tế từ ngày 27/3/2026 cho đến khi tất toán xong khoản vay.

3. Trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng C1 được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp để thu hồi nợ gồm:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 1426/40/48 Nguyễn Duy T2, khu phố P, Phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 934207, số vào sổ cấp GCN: CH 08957 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/5/2020. Thửa đất số: 856, tờ bản đồ số: 36; địa chỉ: phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích: 56m^2 (Bằng chữ: Năm mươi sáu mét vuông); hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Nhà ở: Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ; địa chỉ: 1 N, khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích xây dựng: 46,4m^2; diện tích sàn xây dựng: 189,1m^2; hình thức sở hữu: sở hữu riêng. Thửa 856 được thành lập từ một phần thửa 592, tờ BĐ số 36 (TL 2003). Tình trạng pháp lý: Không tranh chấp.

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0067/2020/HĐBĐ/NHCT945 ngày 12/5/2020 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký ngày 11/11/2020 và ngày 17/03/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 12/5/2020; đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 18/3/2021.

3.2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1528, tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Lô C5-06-64 Khu 50ha, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165074, số vào sổ cấp GCN: CH03128 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 25/02/2021. (Vị trí khu đất thuộc khu dân cư C 50 ha theo Quyết định số 4868/QĐ-UBND ngày 01/11/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Thửa đất hiện nay thay thế thửa đất số 302-393, tờ bản đồ số 32 (BĐĐC năm 2004)).

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0028/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 25/02/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021.

3.3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 7.35, khối A, Khu C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 634359, số vào sổ cấp GCN: CS55144/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/12/2020 thuộc thửa đất số: 85,86,87,88; tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính (Giấy chứng nhận này được cấp theo hồ sơ nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 020547, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT36019 ngày 18/7/2014 do Sở T cấp, Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận I; Thông báo số 20/GĐ-GĐ1 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Cục G về chất lượng công trình xây dựng (Bộ X) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng).

Tài sản này đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp tài sản số 0050/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 26/4/2021 giữa Ngân hàng C1 và ông Lê Công Q, bà Lê Thị N), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 27/4/2021.

3.4. Xe ô tô nhãn hiệu: HYUNDAI, số loại: TUCSON, số máy: D4HDNH727920, số khung: RLUJD81CBNN004559, màu sơn: đen, số chỗ ngồi: 5, biển số đăng ký: 51K–460.78 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố H cấp ngày 27/9/2022.

Tài sản đã ký hợp đồng thế chấp có công chứng (Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 0131/2022/HĐBĐ/NHCT945-ACP ngày 10/10/2022 giữa Ngân hàng C1 và Công ty D), đăng kí giao dịch bảo đảm tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/10/2022.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp gồm:

1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23 toạ lạc tại thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AC 454858, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00706 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2005.

2. Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty D đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty D phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh và từ các Hợp đồng kinh tế do Ngân hàng C1 tài trợ của Công ty D: Các hợp đồng kinh tế và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) mà Công ty D đã ký với các đối tác; và/hoặc các Hợp đồng (bao gồm cả các Văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Công ty D sẽ ký với các Tổ chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp Đồng.

3. Toàn bộ hàng hóa luân chuyển thuộc quyền sở hữu của Công ty D được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng bao gồm: Hàng đang ở trong kho tại tất cả các cửa hàng, kho khác của công ty; Hàng ngoài kho (hàng đang đi đường và/hoặc ký gửi tại các đại lý...); Hàng hình thành trong tương lai.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi xử lý tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty D đối với Ngân hàng C1. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ tại Ngân hàng C1 thì Công ty D có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên cho Ngân hàng C1.

Ngoài ra, Ngân hàng C1 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T1 trình bày:

Trong tháng 12/2021, khi ông đang đi làm ăn xa (ở huyện B, tỉnh Lâm Đồng) thì vợ là bà Lương Thị K gọi nói về đi ký giấy tờ cho con rể là Lê Đình C vay tiền làm ăn. Lúc đó ông không biết con vay bao nhiêu tiền nhưng vì thương con cũng chạy về thẳng đến Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng để ký các giấy tờ đã được soạn sẵn. Khi đến nơi thì ông thấy vợ, con rể là Lê Đình C đợi sẵn và nói ông ký, lăn tay vào các giấy tờ đã soạn sẵn. Mặc dù ông không biết đọc, không biết viết, chỉ viết được tên của mình, nhưng cũng đã ký vào các giấy tờ ở trên. Ông xác định tại thời điểm đó ông không được nghe ai đọc lại. Ông cũng không biết là ký giấy tờ gì.

Khi ngân hàng khởi kiện, Tòa án đến nhà thì ông mới biết là đã thế chấp tài sản là nhà đất của gia đình cho Công ty D vay tiền ngân hàng. Nếu tại thời điểm ký mà ông biết trước là ký thế chấp tài sản của mình cho Công ty D vay với số tiền quá lớn (hai mươi lăm tỷ đồng) như vậy thì chắc chắn ông sẽ không ký vì cả gia đình gồm mẹ, vợ chồng, các con, cháu, dâu của ông cùng đang ở trên ngôi nhà này và không có chỗ ở nào khác.

Do đó nay ông có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa Ngân hàng C1 với ông và bà Lương Thị K ký tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị K trình bày:

Bà và ông Đỗ Văn T1 là vợ chồng và đứng tên nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 454851, thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23

tại thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2005. Bà xác định ngày 27/12/2021, bà có ký hợp đồng để thế chấp tài sản là nhà, đất do vợ chồng bà ở trên cho con rể là Lê Đình C làm ăn.

Bà xác định thời điểm ký giấy vay tiền chồng bà là ông Đỗ Văn T1 đang đi làm ăn xa, bà có gọi về và nói ký giấy tờ cho con mượn tiền làm ăn. Lúc đó, ông T1 chạy thẳng đến phòng công chứng và ký vào giấy tờ đã soạn sẵn. Bà xác định chỉ ký và viết tên mình, bà có đọc được chữ nhưng không hiểu nhiều vì chỉ học lớp 1. Còn ông T1 thì chỉ viết được tên mình và không biết đọc, không biết viết. Tại phòng công chứng hôm đó cũng không ai đọc lại hợp đồng thế chấp cho ông bà nghe lại.

Khi Tòa án đến nhà thì bà mới biết đã ký thế chấp tài sản là nhà đất của gia đình cho Công ty D vay với số tiền rất lớn là 25 tỷ đồng. Nếu tại thời điểm ký thế chấp tại phòng công chứng mà bà biết trước ký thế chấp tài sản của mình cho Công ty D vay với số tiền quá lớn như vậy thì chắc chắn bà sẽ không đồng ý ký.

Bà Lương Thị K cũng có yêu cầu độc lập: Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa Ngân hàng C1 với bà và ông Đỗ Văn T1 ký tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Ngày 10/12/2025, bà Lương Thị K và ông Đỗ Văn T1 có đơn đề nghị rút lại yêu cầu độc lập về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa Ngân hàng C1 với bà K và ông Đỗ Văn T1 ký tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công Q trình bày:

Ông xác nhận ông và vợ là Lê Thị N có ký hợp đồng thế chấp căn hộ là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Căn hộ số 7.35, khối A, Khu C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 634359, số vào sổ cấp GCN: CS55144/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/12/2020 thuộc thửa đất số: 85,86,87,88; tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính cho Công ty D vay tiền.

Hiện nay Công ty D không trả được nợ, Ngân hàng C1 yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp thì ông có ý kiến đề nghị Ngân hàng C1 tạo điều kiện để ông mua lại tài sản này. Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Lê Đình C, bà Lê Thị N: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng không cung cấp chứng cứ, không trình bày ý kiến liên quan đến vụ án và vắng mặt không rõ lý do. Bà Đỗ Thị T, ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K có đơn xin vắng mặt.

** Tại phiên tòa:*

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự, tiến hành thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu, thành phần Hội đồng xét xử và nguyên tắc xét xử. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự, nguyên đơn chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng :

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án :

Tranh chấp giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và Công ty TNHH D phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng tín dụng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2025).

Bị đơn Công ty TNHH D (là bên có nghĩa vụ) có trụ sở tại phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2025), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn Công ty TNHH D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình C, ông Lê Công Q, bà Lê Thị N vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đỗ Văn T1, bà Lương Thị K và bà Đỗ Thị T có yêu cầu vắng mặt; do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2025), tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Về yêu cầu trả nợ gốc:

[2.1.1]. Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT được ký kết giữa Ngân hàng C1 với Công ty D có cơ sở xác định bị đơn Công ty D có vay của Ngân hàng C1 số tiền là 19.223.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 28/3/2022 đến hết ngày 25/3/2023. Ngân hàng C1 đã giải ngân cho Công ty D theo các giấy nhận nợ ngày 28/3/2022; 29/4/2022; 13/5/2022; 16/5/2022; 20/5/2022; 04/7/2022; 12/7/2022; 19/7/2022; 15/8/2022; 16/8/2022; 17/8/2022.

[2.1.2]. Căn cứ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng C1 với Công ty D có cơ sở xác định bị đơn Công ty D có vay của Ngân hàng C1 số tiền là 720.000.000 đồng. Mục đích: Cho vay mua 01 xe ô tô hiệu HYUNDAI TUCSON biển kiểm soát 51K-460.78, phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn cho vay: tối đa không quá 60 tháng; số tiền đã giải ngân: 720.000.000 đồng theo giấy nhận nợ ngày 10/10/2022. Bị đơn chỉ thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc 24.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện các hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty D đã không trả nợ lãi và gốc đúng hạn theo thỏa thuận dù đã nhiều lần nhắc nợ.

Xét thấy, Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT ký ngày 28/3/2022 và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 giữa Ngân hàng C1 với Công ty D là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được lập thành văn bản có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 91 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017), nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ pháp lý ràng buộc trách nhiệm các bên phải thực hiện.

Công ty D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng C1 đã chuyển toàn bộ khoản nợ gốc và lãi thành nợ quá hạn là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo hợp đồng, phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017) và Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty D phải trả toàn bộ số tiền nợ gốc 19.223.000.000 đồng của Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT ký ngày 28/3/2022 và 696.000.000 đồng của Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 đồng cho nguyên đơn là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi:

Căn cứ vào Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-AN CUONG PHAT ký ngày 28/3/2022 được ký kết giữa Ngân hàng C1 với Công ty D thì lãi suất cho vay (lãi trong hạn) là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Từ ngày 28/3/2022 đến ngày 17/8/2022, Công ty D đã ký nhận 11 giấy nhận nợ, lãi suất được ghi cụ thể trên từng giấy nhận nợ cụ thể từ 8% đến 8,5%, lãi suất

cho vay sẽ được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn và lãi chậm trả lãi bằng 10%/năm. Căn cứ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022 được ký kết giữa Ngân hàng C1 và Công ty D thì lãi suất cho vay (lãi trong hạn) là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả nợ lãi trong hạn và lãi quá hạn, lãi chậm trả lãi là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty D phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên số dư nợ gốc theo mức lãi suất nợ quá hạn được thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ đã ký kể từ ngày 27/3/2026 đến khi trả hết nợ gốc là có căn cứ và phù hợp.

[2.3]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[2.3.1]. Căn cứ Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0067/2020/HĐBĐ/NHCT945 ngày 12/5/2020, và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký ngày 11/11/2020 và ngày 17/3/2021 được ký tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 12/5/2020 thì tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thuộc thửa đất số: 856, tờ bản đồ số: 36 có diện tích: 56m^2; hình thức sử dụng: sử dụng riêng; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Nhà ở: loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 46,4m^2; diện tích sàn xây dựng: 189,m^2; hình thức sở hữu: sở hữu riêng; địa chỉ: 1 N, khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 934207, số vào sổ cấp GCN: CH 08957 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/5/2020 cho ông Lê Đình C và bà Đỗ Thị T.

[2.3.2]. Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 0028/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 25/02/2021 được ký tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 26/02/2021 thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1528, tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Lô C5-06-64 Khu 50ha, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165074, số vào sổ cấp GCN: CH03128 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 25/02/2021 cho ông Lê Đình C và bà Đỗ Thị T.

[2.3.3]. Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 0050/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 26/4/2021 được ký tại Phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 27/4/2021 thì tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 7.35, khối A, Khu C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 634359, số vào sổ cấp GCN: CS55144/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/12/2020 cho ông Lê Công Q và bà Lê Thị N thuộc thửa đất số: 85,86,87,88; tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính.

[2.3.4]. Căn cứ Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 0131/2022/HĐBĐ/NHCT945-ACP ngày 10/10/2022 được ký giữa Ngân hàng C1 và Công ty D, đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 10/10/2022 thì tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu: HYUNDAI, số loại: TUCSON, số máy: D4HDNH727920, số khung: RLUJD81CBNN004559, màu sơn: đen, số chỗ ngồi: 5, biển số đăng ký: 51K–460.78 do Phòng Cảnh sát giao thông Công an Thành phố H cấp ngày 27/9/2022 do Công ty D đứng tên sở hữu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung và hình thức của các hợp đồng thế chấp phù hợp với quy định tại Điều 317, Điều 318 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, các bên cũng đã thực hiện đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nên các hợp đồng thế chấp trên có hiệu lực pháp luật.

Xét thấy, các hợp đồng thế chấp có đối tượng thế chấp là quyền tài sản của: ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T; ông Lê Công Q, bà Lê Thị N; Công ty D. Do đó, căn cứ vào Điều 295, Điều 299 và Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trong trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả các khoản nợ trên thì Ngân hàng C1 có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi xử lý các tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

[2.4]. Yêu cầu của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu xử lý đối với tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 454858, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00706 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2005.

- Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty D đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty D phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh và từ các Hợp đồng kinh tế do Ngân hàng C1 tài trợ của Công ty D: Các hợp đồng kinh tế và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) mà Công ty D đã ký với các đối tác; và/hoặc các Hợp đồng (bao gồm cả các Văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Công ty D sẽ ký với các Tổ chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp Đồng.

- Toàn bộ hàng hóa luân chuyển thuộc quyền sở hữu của Công ty D được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng bao gồm: Hàng đang ở trong kho tại tất cả các cửa hàng, kho khác của công ty; Hàng ngoài kho (hàng đang đi đường và/hoặc ký gửi tại các đại lý...); Hàng hình thành trong tương lai.

Xét, việc nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn

[2.5]. Yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 và bà K có

yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa Ngân hàng C1 với ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K ký tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu và đã được Tòa án thụ lý. Tuy nhiên, ngày 10/12/2025, bà Lương Thị K và ông Đỗ Văn T1 có đơn đề nghị rút lại yêu cầu độc lập. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này của ông T1 và bà K là tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu độc lập của ông T1 và bà K.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định pháp luật. H lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Chi phí tố tụng, Công ty D phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2025);

Căn cứ Điều 91, 95, 96 và Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2017);

Căn cứ Điều 295, 299, 317, 318, 319, 323 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1:

Công ty TNHH D có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 tổng số tiền tính đến hết ngày 26/3/2026 là 29.948.527.301 (hai mươi chín tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu năm trăm hai mươi bảy nghìn ba trăm lẻ một) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, trong đó: nợ gốc: 18.864.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 6.971.794.410 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.045.455.005 đồng, nợ lãi chậm trả lãi: 1.067.277.886 đồng.

Kể từ ngày 27/3/2026, Công ty TNHH D còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất đã thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-A1 ký ngày 28/3/2022; Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022; và theo các giấy nhận nợ số 800005063919 ngày 16/5/2022; số 800005221560 ngày 17/8/2022; số 801005176257 ngày 19/7/2022; ngày 29/4/2022; số 802005149040 ngày 04/7/2022; ngày 12/7/2022; số 805005219348 ngày 16/8/2022; số 806005074942 ngày 20/5/2022; số 807005062855 ngày 13/5/2022; ngày 15/8/2022; số 809004990779 ngày 28/3/2022 và số 808005310901 ngày 10/10/2022 đối với số tiền nợ gốc còn lại chưa thanh toán.

Nếu Công ty TNHH D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý sản thế chấp là:

1.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 856, tờ bản đồ số 36 toạ lạc tại địa chỉ 1426/40/48 N, khu phố P, phường L, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 934207, số vào sổ cấp GCN: CH 08957 do Ủy ban nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/01/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 11/5/2020. Theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0067/2020/HĐBĐ/NHCT945 ngày 12/5/2020 và các hợp đồng sửa đổi, bổ sung kèm theo ký ngày 11/11/2020 và ngày 17/3/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T, đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 12/5/2020, đăng ký thay đổi, sửa chữa sai sót tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 18/3/2021.

1.2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1528, tờ bản đồ số 32 toạ lạc tại Lô C5-06-64 Khu 50ha, Phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165074, số vào sổ cấp GCN: CH03128 do Ủy ban nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02/4/2018, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 25/02/2021. Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0028/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 25/02/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và ông Lê Đình C, bà Đỗ Thị T, đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 26/02/2021.

1.3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Căn hộ số 7.35, khối A, Khu C Đường A, phường P, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 634359, số vào sổ cấp GCN: CS55144/DA do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 23/12/2020 thuộc thửa đất số: 85,86,87,88; tờ bản đồ số: 11 Bộ địa chính (Giấy chứng nhận này được cấp theo hồ sơ nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 020547, để thay thế một phần công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT36019 ngày 18/7/2014 do Sở T

cấp, Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2010 và Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Quận I; Thông báo số 20/GĐ-GĐ1 ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Cục G về chất lượng công trình xây dựng (Bộ X) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng). Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0050/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 26/4/2021 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và ông Lê Công Q, bà Lê Thị N, đăng kí giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 27/4/2021.

1.4. Xe ô tô nhãn hiệu: HYUNDAI, số loại: TUCSON, số máy: D4HDNH727920, số khung: RLUJD81CBNN004559, màu sơn: đen, số chỗ ngồi: 5, biển số đăng ký: 51K–460.78 do Phòng C Công an Thành phố H cấp ngày 27/9/2022 theo Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 0131/2022/HĐBĐ/NHCT945-ACP ngày 10/10/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 và Công ty TNHH D, đăng kí giao dịch bảo đảm ngày 10/10/2022.

Trường hợp Công ty TNHH A xong toàn bộ khoản vay thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 có trách nhiệm giải chấp toàn bộ hồ sơ và các giấy tờ chủ quyền của các tài sản thế chấp nêu trên ngay sau khi Công ty TNHH D tất toán toàn bộ nợ vay của Hợp đồng cho vay hạn mức số 0026/2022-HĐCVHM/NHCT945-A1 ký ngày 28/3/2022; Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 0114/2022-HĐCVDADT/NHCT945-ACP ký ngày 10/10/2022.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 về việc yêu cầu phát mãi, xử lý đối với tài sản thế chấp:

2.1. Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 522, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại thôn Y, xã M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 454858, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00706 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2005.

2.2. Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty TNHH D đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty TNHH D phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh và từ các Hợp đồng kinh tế do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 tài trợ của Công ty TNHH D: Các hợp đồng kinh tế và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng (nếu có) mà Công ty TNHH D đã ký với các đối tác; và/hoặc Các Hợp đồng (bao gồm cả các Văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Công ty TNHH D sẽ ký với các Tổ chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp Đồng.

2.3. Toàn bộ hàng hóa luân chuyển thuộc quyền sở hữu của Công ty TNHH D được phản ánh trong sổ sách kế toán và/hoặc chứng từ kho hàng bao gồm: Hàng đang ở trong kho tại tất cả các cửa hàng, kho khác của công ty; Hàng ngoài kho (hàng đang đi đường và/hoặc ký gửi tại các đại lý...); Hàng hình thành trong tương lai.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K: Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản số 0146/2021/HĐBĐ/NHCT945-AN CUONG PHAT ngày 27/12/2021 giữa

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 với ông Đỗ Văn T1 và bà Lương Thị K ký tại Phòng C2, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Án phí: 137.948.527 (một trăm ba mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm hai mươi bảy) đồng, Công ty TNHH D phải chịu.

4.2. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng cho ông Đỗ Văn T1 theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000328 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Lương Thị K theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000327 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.4. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí 64.703.002 (sáu mươi bốn triệu bảy trăm lẻ ba nghìn không trăm lẻ hai) đồng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1 theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004730 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí tố tụng: Chí phí tố tụng số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, Công ty TNHH A phải hoàn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C1.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 –Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày; Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND KV2 TP. HCM;
- THADS TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Hà Văn Đoàn