

Bản án số: 121/2026/KDTM-ST
Ngày: 19-6-2026
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 4, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đinh Hoàng Việt;
- Ông Nguyễn Trọng Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 12 và ngày 19 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2025/TLST-KDTM ngày 17 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 185/2026/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 3 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2026/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2026; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/2026/TB – TA ngày 07 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP C.

Địa chỉ: 108 Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: 111 – 121 Ngô Gia Tự, phường Vườn Lài, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phạm Minh T, sinh năm 1988 (vắng mặt)
- Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1995 (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 2000 (có mặt)

4. Ông Bùi Vũ A, sinh năm 1985 (vắng mặt)
5. Bà Nguyễn Thị Thuỳ Nh, sinh năm 1993 (có mặt)
6. Ông Tsần Ngọc Tn, sinh năm 1996 (có mặt)
7. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1999 (vắng mặt)

(Theo văn bản uỷ quyền lại số 1517/UQ-CN10-P.TH ngày 12/8/2025 của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh 10 Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bị đơn: Công ty TNHH BM.

Địa chỉ: A2 - 00.04 Khu Chung cư phức hợp M1, số 74 N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền: Ông Hoàng Đình Quốc Đ, sinh năm 1994 (có mặt)

(Theo giấy uỷ quyền số 0826/UQPL – VT 10 ngày 09/02/2026 của **Công ty TNHH BM**).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phan Đắc Pha L**, sinh ngày: 20/10/1980, CCCD: 037180008888, nơi cấp: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, ngày cấp: 08/03/2022 (vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ D2 – 11 – 01 Chung cư Cantavil Premier, phường B. Thành phố H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2026 của Ngân hàng TMCP C:

Công ty TNHH BM đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP C với các Hợp đồng cho vay sau:

1. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH - ký ngày 19/01/2023, giới hạn cho vay là 106.960.000.000 đồng. (Số tiền bằng chữ: Một trăm lẻ sáu tỷ chín trăm sáu mươi triệu đồng); Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp pháp, hợp lệ để nhận chuyển nhượng tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, Khu dân cư Miền Tây - Cần Đô, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ; Thời hạn cho vay: 180 tháng.

2. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH - ký ngày 24/06/2024, giới hạn cho vay là 161.252.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp pháp, hợp lệ để sửa chữa công trình xây dựng trên đất và mua mới tài sản cố định/công cụ dụng cụ phục vụ hoạt động kinh doanh tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, Khu dân

cư Miền Tây - Cần Đô, Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ;
Thời hạn cho vay: 180 tháng

Thực hiện quan hệ tín dụng, Ngân hàng TMCP C đã giải ngân cho **Công ty TNHH BM** theo các giấy nhận nợ là 145.843.925.677 đồng

Biện pháp bảo đảm, tài sản bảo đảm: toàn bộ khoản vay được bảo đảm bằng tài sản của chính công ty và bên thứ ba theo các Hợp đồng thế chấp cụ thể sau:

- Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023, số công chứng: 221, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 16/02/2023, số công chứng: 476, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023, số công chứng: 826, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024, số công chứng: 2405, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD;

- Văn bản bảo lãnh của Bà **Phan Đắc Pha L** bảo lãnh cho **Công ty TNHH BM**.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay trên là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, khu dân cư Miền Tây – Cần Đô, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 080274, số vào sổ cấp GCN: CT 19835 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2022

Trong quá trình thực hiện quan hệ tín dụng, cho **Công ty TNHH BM** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (lãi và gốc) các khoản vay theo hợp đồng cho vay nêu trên từ ngày 21/5/2025. Mặc dù Ngân hàng TMCP C đã nhiều lần yêu cầu bên vay, bên bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ của mình nhưng các bên vẫn không thực hiện, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP C.

Tạm tính đến ngày 14/08/2025, **Công ty TNHH BM** còn nợ Ngân hàng TMCP C tổng số tiền là **151.966.770.756 đồng**, trong đó: nợ gốc: 145.843.925.677 đồng, nợ lãi: 6.122.845.079 đồng.

Những vấn đề cụ thể Ngân hàng TMCP C yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Buộc **Công ty TNHH BM** thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm tính đến ngày 14/8/2025 là 151.966.770.756 đồng (trong đó số tiền nợ gốc là 145.843.925.677 đồng, số tiền nợ lãi là 6.122.845.079 đồng).

2. Ngoài ra, **Công ty TNHH BM** còn phải trả các khoản lãi, phí, chi phí khác (nếu có) còn tiếp tục phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên cho đến khi Ngân hàng TMCP C thu hồi hết nợ, theo lãi suất đã thỏa thuận, quy định tại hợp đồng cho vay nêu trên (và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay), giấy nhận nợ.

3. Ngay khi **Công ty TNHH BM** không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng TMCP C có quyền tự mình hoặc yêu cầu tổ chức, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023, số công chứng: 221, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD

- Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 16/02/2023, số công chứng: 476, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD;

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023, số công chứng: 826, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD;

- Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024, số công chứng: 2405, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

- Văn bản bảo lãnh của Bà **Phan Đắc Pha L** bảo lãnh cho **Công ty TNHH BM**.

Tài sản bảo đảm: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, khu dân cư Miền Tây – Cần Đô, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 080274, số vào sổ cấp GCN: CT19835 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2022.

Tuy nhiên, tại đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 01/6/2026 của Ngân hàng TMCP C, trong quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng và **Công ty TNHH BM** đã phối hợp bán đấu giá thành công tài sản là Quyền sử dụng đất

Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, Khu dân cư Miền Tây – Cần Đô, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 080274, số vào sổ cấp GCN: CT 19835 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 09 tháng 12 năm 2022 để trả nợ cho Ngân hàng theo Thông báo kết quả phiên đấu giá số 656/26/MPA-CV ngày 30/3/2026 và biên bản đấu giá thành ngày 30/3/2026.

Nay Ngân hàng rút một phần yêu cầu theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2025, không yêu cầu Toà án tuyên phát mãi tài sản là các bất động sản theo các hợp đồng: Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023, số công chứng: 221, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 16/02/2023, số công chứng: 476, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023, số công chứng: 826, quyền số 01/2023 TP/CC- SCC/HĐGD; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024, số công chứng: 2405, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc **Công ty TNHH BM** phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền lãi còn lại tính tới ngày 19/6/2026 tổng số tiền: 17.266.114.957 đồng, lãi trong hạn: 16.863.052.338 đồng, lãi quá hạn: 403.062.619 đồng, trong đó:

Đối với Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 là **8.914.086.401 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.914.086.401 đồng (nợ lãi trong hạn: 8.895.685.808 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.400.593 đồng)

Đối với Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024 là **8.352.028.556 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.352.028.556 đồng (nợ lãi trong hạn: 7.967.366.530 đồng, nợ lãi quá hạn: 384.662.026 đồng).

Ngoài ra, **Công ty TNHH BM** còn phải trả các khoản lãi, phí, chi phí khác (nếu có) còn tiếp tục phát sinh sau ngày tạm tính nêu trên cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ, theo lãi suất đã thỏa thuận, quy định tại hợp đồng cho vay nêu trên (và các văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay), giấy nhận nợ.

Ngay khi **Công ty TNHH BM** không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng có quyền tự mình hoặc yêu cầu tổ chức, cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền cưỡng chế, xử lý, phát mãi tài sản theo Văn bản

bảo lãnh của Bà **Phan Đắc Pha L** bảo lãnh cho **Công ty TNHH BM** để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh ông Hoàng Đình Quốc Đạt trình bày: Công ty thống nhất việc nguyên đơn bán tài sản để thu hồi nợ theo hợp đồng tín dụng nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, bị đơn chưa thống nhất tiền lãi phát sinh mà nguyên đơn yêu cầu. Đề nghị xem xét lại cách tính lãi của ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Đắc Pha L** vắng mặt trong suốt quá trình tòa thụ lý và giải quyết vụ án nên không có lời khai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Ngân hàng TMCP C đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Phan Đắc Pha L** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp được ký kết đúng theo quy định pháp luật nên có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 ký kết giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh cũng như việc các bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền còn thiếu, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng tín dụng” theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 10 khoản 10.5 của các Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, khoản 10.05 Điều 10 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 và do Ngân hàng TMCP C có Đơn xin lựa chọn toà án giải quyết, chọn Toà án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh là nơi giải quyết tranh chấp, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần mã số doanh nghiệp 0100111948, đăng ký lần đầu ngày 03/7/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 08/01/2024 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp có cơ sở xác định ông Trần Bình Minh là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng. Xét Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh mã số chi nhánh 0100111948-059 đăng ký lần đầu ngày 19/8/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 24/6/2020 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp có cơ sở xác định ông Trương Minh Tiến là người đứng đầu của chi nhánh. Xét Ngân hàng TMCP C có Văn bản ủy quyền số 652/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 25/6/2024 và Văn bản ủy quyền lại số 1517/UQ-CN10-P.TH ngày 12/8/2025 của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh 10 là hợp lệ nên ông Huỳnh Ngọc Xuân Duy, ông Phạm Minh Tuấn, ông Lê Hoàng Hải, ông Nguyễn Tấn Lợi, ông Bùi Vũ An, bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhân, ông Tsần Ngọc Tuấn, bà Nguyễn Thị Oanh có đủ tư cách đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.2] Xét giấy ủy quyền số 0826/UQPL – VT 10 ngày 09/02/2026 của **Công ty TNHH BM** là hợp lệ nên ông Hoàng Đình Quốc Đạt đủ tư cách đại diện bị đơn tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3.3] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Đắc Pha L**, đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cùng giấy triệu tập nhiều lần nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng, từ bỏ quyền lợi hợp pháp của mình. Tòa án triệu tập họp lần thứ hai nhưng vắng mặt do vậy Tòa căn cứ vào chứng cứ và lời khai của nguyên đơn để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.4] Xét Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023; Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940

ngày 16/02/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024 ; Xét Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 1801754674 đăng ký lần đầu ngày 15/11/2023, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 19/5/2025, bà Huỳnh Thị Bé Ba, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Nông Phát và Công ty Cổ phần ACL Việt – Úc là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các Hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản bảo đảm tại là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, Khu dân cư Miền Tây – Cần Đô, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ nên không cần thiết phải đưa bà Huỳnh Thị Bé Ba, Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Phú Nông Phát và Công ty Cổ phần ACL Việt – Úc vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng tín dụng: Căn cứ Điều 51 Luật Tổ chức tín dụng quy định “Việc cho vay phải được lập thành hợp đồng tín dụng. Hợp đồng tín dụng phải có nội dung về điều kiện vay, mục đích sử dụng tiền vay, hình thức vay, số tiền vay, lãi suất, thời hạn vay, hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm, phương thức trả nợ và những cam kết khác được các bên thoả thuận”. Xét Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 đảm bảo đúng quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[5] Xét đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 01/6/2026 của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C về việc không yêu cầu Tòa án tuyên phát mãi tài sản là bất động sản theo các Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023; Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 16/02/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024 là hợp lệ theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc các bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc theo các hợp đồng cho vay, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[6.1] Như phân tích tại phần [4] do hợp đồng cho vay phát sinh hiệu lực pháp luật và căn cứ vào các giấy nhận nợ chữ ký và chữ viết của bên vay là đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh có cơ sở xác định bên vay đã nhận đủ tiền vay theo hợp đồng.

[6.2] Căn cứ vào các bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; biên bản làm việc giữa Ngân hàng với Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh; Các thông báo thanh toán nợ quá hạn của Ngân hàng, tại phiên tòa xác nhận các bị đơn vẫn chưa hoàn trả nợ theo các hợp đồng cho vay. Nay nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả nợ là có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc các bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng cho vay, Hội đồng xét xử phân tích như sau:

[7.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng quy định: “Trong trường hợp khách hàng không trả được nợ đến hạn thì tổ chức tín dụng có quyền xử lý nợ theo hợp đồng tín dụng”. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng quy định: “Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật”. Căn cứ Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn tổ chức tín dụng cho vay bằng tiền đồng Việt Nam đối với khách hàng theo lãi suất thỏa thuận, nên Ngân hàng là tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng là không trái pháp luật.

[7.2] Căn cứ vào khoản 1.5 Điều 1 của Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, căn cứ khoản 1.05 Điều 1 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 là 180 tháng kể từ ngày tiếp theo của Ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên.

[7.3] Căn cứ vào khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, căn cứ khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 có cơ sở xác định Ngân hàng đã thực hiện thông báo điều chỉnh lãi theo đúng quy định. Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận buộc bị đơn thanh toán tiền lãi trong hạn của hợp đồng nêu trên.

[7.4] Căn cứ các Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, Hợp đồng cho vay dự

án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023, nội dung thỏa thuận của hai bên về lãi suất quá hạn được tính bằng 150% của lãi suất trong hạn là phù hợp nên được chấp nhận. Như phân tích tại phần [5] bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên có cơ sở xem xét yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán các khoản tiền lãi theo các hợp đồng tín dụng. Cụ thể: Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh thanh toán ngay cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm tính đến ngày xét xử là **17.266.114.957 đồng**, bao gồm:

Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 là **8.914.086.401 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.914.086.401 đồng (nợ lãi trong hạn: 8.895.685.808 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.400.593 đồng)

Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024 là **8.352.028.556 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.352.028.556 đồng (nợ lãi trong hạn: 7.967.366.530 đồng, nợ lãi quá hạn: 384.662.026 đồng).

[7] Đối với yêu cầu bà **Phan Đắc Pha L** tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ trong trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét Thông báo kết quả phiên đấu giá số 656/26/MPA-CV ngày 30/3/2026 và biên bản đấu giá thành ngày 30/3/2026; Xét đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện ngày 01/6/2026; Xét Văn bản bảo lãnh của Bà **Phan Đắc Pha L** bảo lãnh cho **Công ty TNHH BM**. Do đó, trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn có quyền đề nghị bà **Phan Đắc Pha L** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi thi hành xong với Ngân hàng TMCP C theo quy định của pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[8] Do nguyên đơn có đơn yêu cầu rút tài sản thế chấp nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp quy định tại khoản 5 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 40; khoản 5 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 91, 95 của Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào Điều 463, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

[1] Buộc Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh phải thanh toán một lần toàn bộ số tiền còn nợ cho Ngân hàng TMCP C tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày xét xử là **17.266.114.957 đồng**, bao gồm:

Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023 là **8.914.086.401 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.914.086.401 đồng (nợ lãi trong hạn: 8.895.685.808 đồng, nợ lãi quá hạn: 18.400.593 đồng)

Khoản nợ Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024 là **8.352.028.556 đồng**, bao gồm: Nợ gốc: 0 đồng; Nợ lãi: 8.352.028.556 đồng (nợ lãi trong hạn: 7.967.366.530 đồng, nợ lãi quá hạn: 384.662.026 đồng).

Tiền lãi sẽ được tiếp tục tính từ ngày 20/6/2026 cho đến khi Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh thanh toán xong nợ, theo mức lãi suất quy định trong Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 63/2024-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 24/06/2024, Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 08/2023-HĐCVDADT/NHCT940-BINH MINH ngày 19/01/2023.

[3] Đình chỉ đối với yêu cầu phát mãi tài sản là bất động sản theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản, bao gồm: Hợp đồng thế chấp số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 17/01/2023; Hợp đồng thế chấp Bất động sản 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 16/02/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 41/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 14/03/2023; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp tài sản số: 41/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 08.NQ/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 và số 16/2023/HĐBĐ/NHCT940/SDBS01 ngày 14/05/2024. Cụ thể là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 75, đường Lý Hồng Thanh, khu dân cư Miền Tây – Cần Đô, phường Cái Khế, quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận Quyền sử

dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DE 080274, số vào sổ cấp GCN: CT 19835 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ cấp ngày 09/12/2022.

[4] Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

[5] Trong trường hợp Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà **Phan Đắc Pha L** có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi thi hành xong với Ngân hàng TMCP C theo quy định của pháp luật.

[6] Ngân hàng TMCP C chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 12.000.000 (mười hai triệu) đồng.

[7] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Đầu tư Xuất nhập khẩu Bình Minh chịu 125.266.115 (một trăm hai mươi lăm triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm mười lăm) đồng

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền án phí đã nộp 129.983.386 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0028549 ngày 21/10/2025 Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 ./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 4;
- Phòng THADS Khu vực 4;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn

