

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 118/2026/KDTM-ST

Ngày: 18/6/2026

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng
và tranh chấp đòi tài sản

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 Từ Thị Minh Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Hữu Phước

2. Bà Vũ Kim Liên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Trang - Thư ký Tòa án, 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 Lâm Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Từ ngày 08 đến ngày 18 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 13/2025/TLST-KDTM ngày 06/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2026/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2026/QĐST-KDTM ngày 08 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP C

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

Địa chỉ chi nhánh: 1 N, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là 1 N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Xuân Q, bà Nguyễn Thị H, bà Trương Thị Ngọc L và /hoặc ông Phạm Minh T, bà Vũ Hồng H1, ông Trần Lê Đăng K, ông Lê Xuân T1, ông Bùi Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Tsần Ngọc T2, bà Nguyễn Thị O, ông Đỗ Hồng T3, bà Mai Thị Phương T4 (có mặt ngày 08/6, có đơn xin vắng mặt ngày 18/6/2026)

Địa chỉ: 1 N, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là 1 N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH A1 (được chuyển đổi từ Công ty cổ phần K2).

Địa chỉ: D P, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là D P, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phát M, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 079082011177.

Địa chỉ: Số C đường M khu đô thị L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số C đường M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Minh).

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

- Ông Phạm Quang X, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 001 069 013 786 ngày cấp 24/11/2021.

Địa chỉ: 4 N, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số D N, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Bà Phùng Thị Tổ U, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 079 168 038 173

Địa chỉ: B N, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là 290 N, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của ông X và bà U: Ông Lê Phát M, sinh năm 1982(vắng mặt).

Địa chỉ: Số C đường M khu đô thị L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là số C đường M, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Trần Đình P, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 079074010730 ngày cấp 22/11/2021.

- Bà Lê Thị T5, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Căn cước công dân số: 093178001858 ngày cấp 19/12/2021.

Cùng địa chỉ: B Tổ 16A KP3A, Phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là B236A Tổ 16A KP3A, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Dương Phương S, sinh năm 1996 (vắng mặt);

- Bà Lê Minh T6, sinh năm 1996(vắng mặt);

- Bà Trần Thị Thảo N1, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số G Đường số E, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ trước đây là Số G Đường số E, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và bản tự khai của nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH A1 (được chuyển đổi từ Công ty CP K2) đã vay vốn tại Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh A2 Thành phố Hồ Chí Minh với các Hợp đồng cho vay như sau: Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023, và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023, số tiền vay là 55.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Thời hạn cho vay: 06 tháng/ giấy nhận nợ, quá hạn từ ngày 29/02/2024.

-Đư nợ Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023 tạm tính đến ngày 08/06/2026 như sau:

+ Dư nợ gốc hiện tại	40.008.113.939 đồng
+ Lãi trong hạn	1.142.398.223 đồng
+ Lãi quá hạn	12.650.548.602 đồng
+ Tổng cộng	53.801.060.764 đồng

Được bảo đảm bằng các bất động sản, cụ thể:

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 06/04/2022, số công chứng 007443, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/04/2022. Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tô U;

+Tài sản bảo đảm 01: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 669, tờ bản đồ 17, 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 CT012106, số vào sổ cấp GCN: CH07414 do U1 cấp ngày 30/01/2020, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 04/02/2021.

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/06/2022, số công chứng 013864, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 14/06/2022. Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5;

+Tài sản bảo đảm 02: Bất động sản nhà, đất gồm quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5 và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do UBND quận G cấp ngày 19/01/2009, cập nhật chủ quyền cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5 ngày 25/03/2016.

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/07/2022 (số công chứng 016516, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 15/07/2022). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5.

+Tài sản bảo đảm 03: Bất động sản nhà, đất gồm quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ 32 và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: một phần căn nhà số C, Khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 BR967192, số vào sổ cấp GCN: CH02666 do U2 cấp ngày 17/02/2014, cập nhật chủ quyền cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5 ngày 13/06/2022).

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/07/2022 (số công chứng 016554, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 15/07/2022). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tô U.

+ Tài sản bảo đảm 04: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 229, tờ bản đồ 40, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CI448260, số vào sổ cấp GCN: CH04842 do UBND huyện C cấp ngày 31/05/2017, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 23/03/2022).

-Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023. Bên thế chấp/chủ sở hữu: Công ty Cổ phần K2.

+Tài sản bảo đảm 05: các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn; ...) của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C Chi nhánh 10- Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ:

(i) Các Hợp đồng/văn bản thỏa thuận/đơn đặt hàng; Biên bản xác nhận công nợ/bảng kê giao nhận; hóa đơn.... được ký giữa Bên Thế Chấp và các bên thứ ba và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có); và/hoặc

(ii) Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên Thế Chấp sẽ ký với các Tổ Chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp đồng này.

-Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023. Bên thế chấp/chủ sở hữu: Công ty cổ phần K2

+Tài sản bảo đảm 06: Toàn bộ hàng tồn kho thuộc sở hữu của bên thế chấp có nguồn gốc từ vốn vay của bên nhận thế chấp là nguyên liệu, vật liệu, thành phẩm, hàng hóa, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,... hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh A2- Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị hàng tồn kho tối thiểu bằng số dư tín dụng tại mọi thời điểm. Hàng tồn kho bao gồm: (i) hàng đang ở trong kho, (ii) hàng ngoài kho (hàng đang đi đường, hàng được gửi tại các đại lý, cửa hàng,...), (iii) hàng hình thành trong tương lai.

Cụ thể các địa điểm kho hàng tại các địa chỉ như sau:

+ A Hồ N, Phường A, quận B

+ Các kho khác của công ty (nếu có)

Kho hàng thuộc quyền quản lý, sử dụng hoặc do bên thế chấp thuê của bên thứ ba nhằm cất giữ hàng hóa;

(b) Các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm (bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung của hợp đồng bảo hiểm) đối với một hoặc tất cả các tài sản nêu tại điểm (a) nêu trên;

(c) Tất cả các quyền đòi nợ, quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà bên thế chấp có thể nhận được sau thời điểm hợp đồng này có hiệu lực để mua bán, trao đổi, cho thuê, thay đổi, thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến bất kỳ tài sản nào được đề cập tại điểm (a) và (b) nêu trên.

-Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 20/03/2023 (số công chứng 003608, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 22/03/2023). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tô U.

+Tài sản bảo đảm 07: Quyền sử dụng đất tại thửa đất 658, tờ bản đồ 34, phường T, Quận A, 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 CM774974, số vào sổ cấp GCN: CH16124 do U2 cấp ngày 10/01/2019, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 21/07/2022).

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 5, tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh lúc định giá để cho vay vào tháng 6 năm 2022 là 4.680.000.000 đồng. Nay tôi không xác định được giá trị nhà đất này là trị giá bao nhiêu và không yêu cầu Tòa án định giá nhà đất này.

- Nhà đất địa chỉ: 3 khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014. Lúc định giá để cho vay vào tháng 7 năm 2022 thì giá trị nhà đất là 5.338.000.000 đồng, nay tôi không xác định được giá trị nhà đất này là trị giá bao nhiêu và không yêu cầu Tòa án định giá nhà đất này.

Do Công ty TNHH A1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, nên toàn bộ khoản vay nêu trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 29/02/2024.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 08/06/2026 là 53.801.060.764 đồng (Năm mươi ba tỷ tám trăm lẻ một triệu không trăm sáu mươi ngàn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) trong đó :

+ Dư nợ gốc hiện tại	40.008.113.939 đồng
+ Lãi trong hạn	1.142.398.223 đồng
+ Lãi quá hạn	12.650.548.602 đồng

Yêu cầu bị đơn phải trả tổng số tiền gốc, lãi từ ngày 09/06/2026 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất các bên thỏa thuận tại các hợp đồng vay.

Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm nói trên để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật trong trường hợp CÔNG TY TNHH A1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

2/ Theo bản tự khai của ông Lê Phát M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH A1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang X, bà Phùng Thị Tố U trình bày:

Bị đơn có ký hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản đúng như lời nguyên đơn trình bày theo đơn khởi kiện ngày 10/02/2025 để vay vốn tại Ngân hàng TMCP C số tiền gốc và lãi đúng như lời trình bày trong đơn khởi kiện của nguyên đơn và theo như thông báo thụ lý vụ án số 13/2025/TLST-DS ngày 06/3/2025 của Tòa án nhưng nay do bị đơn khó khăn không có khả năng trả tiền được cho ngân hàng, bị đơn đồng ý trả nợ và phát mãi tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật.

Tôi đồng ý xác định giá trị nhà đất 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hiện nay như giá lúc định giá để cho vay tiền của ngân hàng là 4.680.000.000 đồng và giá trị nhà đất địa chỉ: 3 khu phố D, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 5.338.000.000 đồng. Tôi không yêu cầu Tòa án định giá nhà đất 73/3 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và không yêu cầu định giá nhà đất số 395/39 khu phố D, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lê Phát M có đơn xin xét xử vắng mặt.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T5 có yêu cầu độc lập trình bày như sau:

Ngày 14/07/2022, tôi và ông Phạm Quang X đại diện Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), có thực hiện thỏa thuận mượn giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với hợp đồng số: 01/2022/HĐ_KNIC_LTT cụ thể:

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số: 5, tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số GCN: 0376/2009/UB.GCN, do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009).

- Thửa đất số: 120, tờ bản đồ số: 32, tọa lạc tại địa chỉ: 3 khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 GCN:CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014).

Nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng như sau:

- + *Mục đích mượn*: Để làm cơ sở kinh doanh kể cả mượn làm tài sản đảm bảo các khoản vay của ngân hàng cho mục đích hoạt động kinh doanh của bên B.

- + *Thời hạn mượn*: không thời hạn kể từ ngày 02 bên ký kết hoặc cho đến khi bên A có thông báo yêu cầu bên B chấm dứt việc mượn tài sản hoặc khi bên B vi phạm các điều khoản của hợp đồng: 01/2022/HĐ_KNIC_LTT ngày 14/07/2022.

- + *Quyền và nghĩa vụ các bên*: Bên mượn nếu vi phạm các điều khoản được quy định trong Hợp đồng này dẫn đến việc bị ngân hàng xử lý thu hồi nợ thì bên mượn phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bên cho mượn tài sản khác tương đương với giá trị tài sản nói trên theo giá thị trường vào thời điểm thanh toán.

Đến ngày 21/12/2023, tôi có gửi thông báo trực tiếp đến ông Phạm Quang X đại diện Công ty Cổ Phần K2 (nay là Công ty TNHH A1) với nội dung: đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đính kèm thông báo) có ký xác nhận bởi ông Phạm Quang X.

Tuy nhiên, kể từ ngày nhận được thông báo đòi lại tài sản đến nay, ông Phạm Quang X vẫn không hoàn trả Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tôi theo thỏa thuận; thủ tục cho vay của ngân hàng cho Công ty TNHH A1 vay số tiền sai với quy định, định giá tài sản cao hơn giá thị trường để cho công ty vay số tiền cao, Công ty TNHH A1 không thể chứng minh được thu nhập để ngân hàng cho vay với số tiền cao như vậy vì tôi là kế toán của Công ty TNHH A1, do đó dẫn đến doanh nghiệp không có khả năng trả nợ gây thiệt hại cho tôi, khi vay tiền người thẩm định vẫn biết gia đình tôi đang ở đó và

vẫn biết tôi chỉ cho công ty mượn tài sản vì tôi làm kế toán trong công ty nên tin tưởng ông X nhưng tôi không ngờ ông X và vợ ông X đã lợi dụng tín nhiệm để chiếm đoạt tài sản của tôi, nhân hàng phát mại tài sản thì gia đình tôi sống ở đâu.

- Nhà đất tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo như ngân hàng trình bày lúc định giá để cho vay vào tháng 6 năm 2022 là 4.680.000.000 đồng. Nay tôi xác định giá trị nhà đất này là 4.680.000.000 đồng theo như ngân hàng thẩm giá và tôi không yêu cầu Tòa án định giá nhà đất 73/3 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhà đất địa chỉ: 3, phường Đ, Quận A, 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 vào sổ GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014. Theo như ngân hàng trình bày lúc định giá để cho vay vào tháng 7 năm 2022 thì giá trị nhà đất là 5.338.000.000 đồng, nay tôi đồng ý xác định giá trị nhà đất này là trị giá 5.338.000.000 đồng theo như ngân hàng thẩm định giá và tôi không yêu cầu Tòa án định giá nhà đất 395/39 KP4, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết :

- Buộc Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tố U chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị T5 các tài sản sau : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 5, tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số: 120, tờ bản đồ số: 32, tọa lạc tại địa chỉ: 3 khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014.

- Trường hợp Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tố U không hoàn trả tài sản Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà T5 thì Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tố U chịu trách nhiệm liên đới phải bồi thường thiệt hại cho bà T5 số tiền tương đương giá trị 02 nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán; giá trị nhà đất nêu trên tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 8.500.000.000 đồng (Tám tỷ, năm trăm triệu đồng).

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc Ngân hàng TMCP C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và Giấy chứng nhận

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014 cho bà và ông P theo quy định pháp luật.

-Ngày 17/6/2026 bà T5 có đơn thay đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

+Buộc Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1) hoàn trả cho bà Lê Thị T5 các tài sản sau : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Thửa đất số: 55, tờ bản đồ số: 5, tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số: 120, tờ bản đồ số: 32, tọa lạc tại địa chỉ: 3 khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014.

+Trường hợp Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), không hoàn trả tài sản Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà T5 thì Công ty Cổ phần K2 (nay là Công ty TNHH A1), chịu trách nhiệm trả lại cho tôi giá trị 02 nhà đất nêu trên và bồi thường thiệt hại cho bà T5 số tiền tương đương giá trị 02 nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán; giá trị nhà đất nêu trên tạm tính đến ngày 21/7/2025 là 8.500.000.000 đồng (Tám tỷ, năm trăm triệu đồng).

Là tài sản chung của vợ chồng tôi và ông Trần Đình P, nếu Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của tôi thì đề nghị Tòa án giao nhà đất hoặc giá trị tài sản cho tôi và ông P.

+Tôi xin rút yêu cầu về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc Ngân hàng TMCP C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014 cho tôi và ông P, tôi xin rút yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Bà T5 có đơn xin xét xử vắng mặt.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình P trình bày như sau:

Tôi đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ tôi là bà Lê Thị T5 theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/7/2025 và yêu cầu độc lập ngày 28/8/2025, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi, vợ chồng tôi mất hết nhà cửa tài sản do tin tưởng ông X, bà U, chúng tôi chỉ cho ông X mượn giấy tờ nhà, nay ngân hàng yêu cầu phát mại tài sản nhà

đất địa chỉ: 7 Đường số E, phường A (phường A cũ), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà đất tại địa chỉ: 3, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của chúng tôi không đồng ý, về thủ tục cho vay và thế chấp tài sản của công ty TNHH A1 không đúng theo luật tổ chức tín dụng, đề nghị Tòa án yêu cầu ngân hàng cung cấp toàn bộ hồ sơ vay vốn của công ty TNHH A1, ngân hàng và công ty TNHH A1 phải chứng minh việc cho vay đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5.

Ông Trần Đình P có đơn xin vắng mặt.

***Tại phiên toà ngày 08/6/2026:**

1/ Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết : Buộc bị đơn phải trả tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 08/06/2026 là 53.801.060.764 đồng (Năm mươi ba tỷ tám trăm lẻ một triệu không trăm sáu mươi ngàn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) trong đó :

+ Dư nợ gốc hiện tại	40.008.113.939 đồng
+ Lãi trong hạn	1.142.398.223 đồng
+ Lãi quá hạn	12.650.548.602 đồng

Yêu cầu tính tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn từ ngày 09/6/2026 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023 và các giấy nhận nợ đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm nói trên để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật trong trường hợp CÔNG TY TNHH A1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5 về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

-Ngày 17/6/2026 nguyên đơn có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Rút yêu cầu phát mãi tài sản sau:

+Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn; ...) của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C Chi nhánh 10- Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ:

(i) Các Hợp đồng/văn bản thỏa thuận/đơn đặt hàng; Biên bản xác nhận công nợ/bảng kê giao nhận; hóa đơn.... được ký giữa Bên Thế Chấp và các bên thứ ba và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có); và/hoặc

(ii) Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên Thế Chấp sẽ ký với các Tổ Chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp đồng này theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023.

+Toàn bộ hàng tồn kho thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Bên Nhận Thế Chấp là nguyên liệu, vật liệu, thành phẩm, hàng hóa, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,... hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh A2 Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị hàng tồn kho tối thiểu bằng số dư tín dụng tại mọi thời điểm. Hàng tồn kho bao gồm: (i) hàng đang ở trong kho, (ii) hàng ngoài kho (hàng đang đi đường, hàng được gửi tại các đại lý, cửa hàng,...), (iii) hàng hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023.

- Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/6/2026 và có bản tự khai trình bày yêu cầu như sau:

Buộc bị đơn phải trả tổng số tiền gốc, lãi tạm tính đến ngày 18/06/2026 là với số tiền là: 53.965.477.645 đồng, bao gồm:

Nợ gốc: 40.008.113.939 đồng.

Nợ lãi trong hạn: 1.142.398.222 đồng.

Nợ lãi quá hạn: 12.814.965.484 đồng

-Yêu cầu tính tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn từ ngày 19/6/2026 cho đến khi bị đơn trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023 và các giấy nhận nợ đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ vay theo quy định pháp luật trong trường hợp CÔNG TY TNHH A1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ với Ngân hàng như sau:

1/Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 06/04/2022, số công chứng 007443, quyền số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/04/2022. Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tố U;

Tài sản bảo đảm : Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 669, tờ bản đồ 17, 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 CT012106, số vào sổ cấp GCN: CH07414 do U1 cấp ngày 30/01/2020, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 04/02/2021.

2/Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/06/2022, số công chứng 013864, quyền số 06/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 14/06/2022. Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5:

Tài sản bảo đảm : Bất động sản nhà, đất gồm quyền sử dụng đất tại thửa đất số 55, tờ bản đồ số 5 và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: 7 Đường số E, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do UBND quận G cấp ngày 19/01/2009, cập nhật chủ quyền cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5 ngày 25/03/2016.

3/Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/07/2022 (số công chứng 016516, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 15/07/2022). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5.

Tài sản bảo đảm : Bất động sản nhà, đất gồm quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ 32 và nhà ở tọa lạc tại địa chỉ: một phần căn nhà số C, Khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 BR967192, số vào sổ cấp GCN: CH02666 do U2 cấp ngày 17/02/2014, cập nhật chủ quyền cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5 ngày 13/06/2022).

4/Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/07/2022 (số công chứng 016554, quyền số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 15/07/2022). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tổ U.

Tài sản bảo đảm : Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 229, tờ bản đồ 40, địa chỉ: xã A, huyện C, 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 CI448260, số vào sổ cấp GCN: CH04842 do UBND huyện C cấp ngày 31/05/2017, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 23/03/2022).

5/Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 20/03/2023 (số công chứng 003608, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; Đăng ký biện pháp bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng Đ ngày 22/03/2023). Bên thế chấp/chủ sở hữu: ông Phạm Quang X và bà Phùng Thị Tổ U.

Tài sản bảo đảm : Quyền sử dụng đất tại thửa đất 658, tờ bản đồ 34, phường T, Quận A, 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 CM774974, số vào sổ cấp GCN: CH16124 do U2 cấp ngày 10/01/2019, cập nhật chủ quyền cho ông Phạm Quang X ngày 21/07/2022).

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không thu hồi đủ trả nợ thì Công ty TNHH A1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP C cho đến khi trả hết nợ.

3/ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay là đã tuân thủ đúng, đầy đủ quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn và đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang X, bà Phùng Thị Tổ U là ông M, bà Lê Thị T5 và ông Trần Đình P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phương S, bà Lê Minh T6 và bà Trần Thị Thảo N1 đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Dương Phương S, bà Lê Minh T6, bà Trần Thị Thảo N1 vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2;

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, ông M, bà T5, ông P, ông S, bà T6, bà N1 theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T5 là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà T5.

Xét nguyên đơn và bà T5 tự nguyện rút một yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút và đình chỉ một phần yêu cầu độc lập đối với yêu cầu bà T5 đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023 có cơ sở xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về hợp đồng vay tài sản giữa tổ chức tín dụng với khách hàng theo quy định tại Điều 1 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và bà T5 có yêu cầu độc lập buộc bị đơn trả lại tài sản đã mượn theo Hợp đồng cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐ_KNIC_LTT ngày 14/7/2022 ký giữa bà Lê Thị T5 và Công ty TNHH A1 do đó xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng và tranh chấp đòi tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào hợp đồng tín dụng và Đơn xin chọn thẩm quyền Tòa án giải quyết ngày 20/02/2025 của nguyên đơn về việc lựa chọn thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân Khu vực 4 do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng:

[2.1] - Căn cứ Văn bản ủy quyền lại số 1013/UQ-CN10-P.TH ngày 07/5/2026 của Ngân hàng Thương mại cổ phần C ủy quyền cho ông Đỗ Xuân Q, bà Nguyễn Thị H, bà Trương Thị Ngọc L và /hoặc ông Phạm Minh T, bà Vũ Hồng H1, ông Trần Lê Đăng K, ông Lê Xuân T1, ông Bùi Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy

N, ông Tsần Ngọc T2, bà Nguyễn Thị O, ông Đỗ Hồng T3, bà Mai Thị Phương T4 có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông Đỗ Xuân Q, bà Nguyễn Thị H, bà Trương Thị Ngọc L và /hoặc ông Phạm Minh T, bà Vũ Hồng H1, ông Trần Lê Đăng K, ông Lê Xuân T1, ông Bùi Vũ A, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Tsần Ngọc T2, bà Nguyễn Thị O, ông Đỗ Hồng T3, bà Mai Thị Phương T4 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

- Căn cứ Giấy ủy quyền ngày 05/5/2025 của Công ty TNHH A1 ủy quyền cho ông Lê Phát M có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông M là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH A1.

- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 22/4/2025 của ông Phạm Quang X ủy quyền cho ông Lê Phát M có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông M là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Quang X.

- Căn cứ Hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2025 của bà Phùng Thị Tố U ủy quyền cho ông Lê Phát M có hình thức và nội dung hợp lệ vì vậy ông M là người đại diện hợp pháp của bà Phùng Thị Tố U.

[2.2] Xét thấy ông Lê Phát M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang X, bà Phùng Thị Tố U là ông M, bà Lê Thị T5 và ông Trần Đình P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phương S, bà Lê Minh T6 và bà Trần Thị Thảo N1 đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật nhưng ông Dương Phương S, bà Lê Minh T6, bà Trần Thị Thảo N1 vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành tố tụng và vắng mặt phiên tòa lần thứ 2, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, ông M, ông P, bà T5, ông S, bà T6, bà N1 theo quy định Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Xét Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023; các Giấy nhận nợ ký kết giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty TNHH A1 hợp pháp vì có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

-Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023; các Giấy nhận nợ ký kết giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty TNHH A1 và bảng tính gốc, lãi, lãi quá hạn của bị đơn do Ngân hàng cung cấp có cơ sở xác định bị đơn phát sinh nợ quá hạn gốc và lãi vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng và bị đơn còn nợ của Ngân hàng tạm tính đến ngày 18/6/2026 tổng số tiền là 53.965.477.645 đồng bao gồm: gốc 40.008.113.939 đồng, lãi trong hạn: 1.142.398.222 đồng và lãi quá hạn: 12.814.965.484 đồng theo như lời nguyên đơn trình bày là có cơ sở.

[3.2] Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023:

2.01 Lãi suất Cho Vay

Lãi suất cho vay trong Hợp Đồng này là lãi suất điều chỉnh, được xác định và điều chỉnh theo các quy định dưới đây:

(a) Lãi suất cho vay trong hạn:

Lãi suất cho vay trong hạn của Khoản Nợ là lãi suất ghi trên từng Giấy Nhận Nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo nguyên tắc xác định như sau:

(i) Thời hạn điều chỉnh lãi suất, ngày xác định lãi suất, thông báo điều chỉnh lãi suất:

- Lãi suất cho vay được điều chỉnh một (01) tháng một lần (“Thời Hạn Điều Chỉnh Lãi Suất”).

- Lãi suất cho vay của bất kỳ Khoản Nợ nào sẽ được xác định vào Ngày Giải Ngân K1 nợ đó và được điều chỉnh (xác định lại) vào ngày một (01) của tháng cuối cùng của Thời Hạn Điều Chỉnh Lãi Suất hoặc Ngày Làm Việc liền kề trước đó nếu ngày một (01) đó không phải là Ngày Làm Việc (“Ngày Xác Định Lãi Suất”).

* Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Vay được áp dụng Chương trình ưu đãi lãi suất: “Đồng hành cùng KHDN”

- Phương thức áp dụng: Thả nổi

- Thời hạn giải ngân của chương trình: Chỉ áp dụng đối với dư nợ mới phát sinh từ ngày Hợp Đồng này có hiệu lực cho đến khi có thông báo về việc kết thúc thời hạn chương trình của Tổng Giám Đốc Ngân hàng TMCP C. Định kỳ 03 tháng. Bên Cho Vay sẽ đánh giá lại hiệu quả thực tế thu được từ Bên Vay so với điều kiện của Chương trình để áp dụng chính sách phù hợp (dừng tiếp tục chính sách ưu đãi/ chuyển Bên Vay sang mức ưu đãi khác....) Lãi suất cho vay ưu đãi:

Thời gian vay Đến 06 tháng

Lãi suất ưu đãi 9%/365 ngày (tương đương 9%/năm)

Thời hạn ưu đãi tối đa 06 tháng kể từ ngày bắt đầu của kỳ tính lãi đầu tiên

- Hết thời hạn ưu đãi, lãi suất cho vay được áp dụng theo quy định của NHCT

- Tần suất điều chỉnh lãi suất: một (01) tháng/lần vào Ngày Xác Định Lãi Suất.

Bên Cho Vay chấm dứt ưu đãi lãi suất cho Bên Vay nếu Bên Vay để phát sinh nợ quá hạn hoặc phải cơ cấu nợ. Đồng thời Bên Vay phải bồi hoàn lại toàn bộ số tiền ưu đãi lãi suất trong trường hợp Bên Vay sử dụng vốn sai mục đích và/hoặc vi phạm các cam kết tại Hợp đồng Cho Vay Hợp đồng thế chấp. Bên Cho vay sẽ thu hồi toàn bộ phần chênh lệch giữa lãi suất cho vay ưu đãi và lãi suất cho vay thông thường theo công thức sau:

Số tiền thu hồi lãi suất ưu đãi: $\sum = (A * (x - y) / 365 * T)$

Trong đó:

A : Phần dư nợ bị thu hồi ưu đãi lãi suất.

x: Sàn lãi suất cho vay thông thường (tại thời điểm giải ngân các khoản ưu đãi) tương ứng với mục đích vay vốn của Bên Vay theo quy định của Bên Cho vay trong từng thời kỳ. Tại thời điểm cho vay, sàn lãi suất cho vay của Bên Cho vay là 9,0%/năm

y: Lãi suất cho vay ưu đãi Bên Cho vay áp dụng cho Bên Vay.

T : Số ngày ưu đãi lãi suất

(v) 365 Lãi suất cho vay tại thời điểm ký Hợp Đồng là 9/365 %/năm tương đương 7%/ngày) đối với khoản vay bằng VNĐ (đồng Việt Nam) và chỉ có giá trị cho kỳ tính lãi đầu tiên đối với những khoản giải ngân phát sinh tại ngày ký Hợp Đồng.

(b) Lãi suất đối với dư nợ gốc bị quá hạn

Trường hợp số dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn theo quy định tại Điều 3.06(b) và 8.02 Hợp Đồng này thì Bên Vay phải trả lãi trên số dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn như thoả thuận tại điểm 2.01(a) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn.

(c) Lãi suất chậm trả lãi

Trường hợp Bên Vay không trả đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền lãi nào theo Hợp Đồng này (bao gồm trường hợp Bên Vay được Bên Cho Vay chấp thuận cho cơ cấu lại thời hạn trả nợ theo điểm (a) Điều 3.6 Hợp Đồng này) thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất bằng 10%/năm) tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2.02 Cơ sở tính lãi, phương thức tính lãi

(a) Tiền lãi của Khoản Nợ được tính theo lãi suất năm, trên cơ sở một năm có 365 ngày.

b) Thời hạn tính lãi được tính từ ngày giải ngân đến hết ngày liền kề trước ngày thanh toán hết khoản vay (tính ngày đầu, bỏ ngày cuối) và thời điểm xác định số dư để tính lãi là cuối mỗi ngày trong thời hạn tính lãi.

(c) Số tiền lãi vay trong hạn bằng $(=) \sum (\text{dư nợ gốc trong hạn thực tế nhân } (x) \text{ lãi suất cho vay trong hạn nhân } (x) \text{ số ngày vay thực tế}) / 365$.

(d) Số tiền lãi đối với dư gốc bị quá hạn bằng $(=) \sum (\text{dư nợ gốc thực tế bị chuyển nợ quá hạn nhân } (x) \text{ lãi suất áp dụng đối với dư nợ gốc bị chuyển nợ quá hạn nhân } (x) \text{ số ngày quá hạn}) / 365$.

(e) Số tiền lãi chậm trả lãi bằng $(=) (\text{số tiền lãi chậm trả nhân } (x) \text{ lãi suất chậm trả lãi nhân } (x) \text{ số ngày chậm trả lãi thực tế}) / 365$.

-Xét các giấy nhận nợ như sau:

- + Giấy nhận nợ số 54 ngày 30/8/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 55 ngày 06/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 56 ngày 07/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 57 ngày 08/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 58 ngày 15/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 59 ngày 19/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 60 ngày 29/9/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 61 ngày 02/10/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 62 ngày 03/10/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 63 ngày 04/10/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 64 ngày 06/10/2023;*
- + Giấy nhận nợ số 65 ngày 12/10/2023;*

- + Giấy nhận nợ số 66 ngày 21/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 67 ngày 23/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 68 ngày 24/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 69 ngày 24/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 69 ngày 07/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 70 ngày 07/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 71 ngày 14/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 72 ngày 25/01/2024;
- + Giấy nhận nợ số 73 ngày 25/01/2024;
- + Giấy nhận nợ số 73 ngày 23/02/2024;
- + Giấy nhận nợ số 74 ngày 23/02/2024;

Do đó mức lãi suất các bên thỏa thuận nêu tại hợp đồng cho vay và các giấy nhận nợ là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng: *“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”*.

[3.3] Điều 8 của Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023 quy định:

“8.01. Bên Cho Vay được quyền tuyên bố chấm dứt cho vay và/hoặc thu hồi trước hạn một phần hoặc toàn bộ dư nợ gốc và lãi cộng dồn (vào ngày do Bên Cho Vay ấn định bằng thông báo cho Bên Vay) khi phát sinh hoặc tiếp diễn một trong các sự kiện sau:

(a) Bên Vay không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nợ gốc đến hạn của bất kỳ khoản nợ nào, lãi đến hạn tính trên bất kỳ khoản nợ nào, và/hoặc bất kỳ nghĩa vụ tài chính khác đến hạn theo quy định tại hợp đồng này, hợp đồng bảo đảm”.

Xét thấy, đến nay đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ các đợt trả nợ, bị đơn đã xác nhận nợ tiền và vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền nợ gốc, tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo như lời nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở; căn cứ các điều 463, 466 và điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc, lãi tạm tính đến ngày 18/6/2026 tổng số tiền là 53.965.477.645 đồng và bị đơn phải trả tiền lãi tính từ ngày 19/6/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận quy định trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023; các Giấy nhận nợ đã ký cho đến khi Công ty TNHH A1 trả hết nợ vay.

Trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[3.4] Xét thấy để bảo đảm cho khoản vay nêu trên Công ty TNHH A1, ông P, bà T5, ông X, bà U và Ngân hàng TMCP C đã ký các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 06/4/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 669, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ 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 CT 012106, số vào sổ cấp GCN: CH07414 do Ủy ban nhân dân Quận U1 cấp ngày 30/01/2020 ký tại Văn phòng C1 theo số công chứng: 007443, Quyền số: 04/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 08/4/2022.

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 55, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ 7 đường số E, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 ký tại Văn phòng C1 theo số công chứng: 013864, Quyền số: 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận G ngày 14/6/2022.

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ: M phần căn nhà số C Khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 BR 967192, số vào sổ cấp GCN: CH 02666 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 17/02/2014 tại Văn phòng C1 theo số công chứng: 016516, Quyền số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 15/7/2022.

- Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 11/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 229, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ xã A, huyện C, 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 CI 448260, số vào sổ cấp GCN: CH04842 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/05/2017 tại Văn phòng C1 theo số công chứng: 016554, Quyền số: 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 15/7/2022.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 20/03/2023: quyền sử dụng đất tại thửa đất 658, tờ bản đồ 34, tại địa chỉ phường T, Quận A, 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 CM774974, số vào sổ cấp GCN: CH16124 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 10/01/2019 tại Văn phòng C1 theo số công chứng 003608, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD; đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận A ngày 22/03/2023.

Xét các bên thỏa thuận tại các Hợp đồng thế chấp là tự nguyện và hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, căn cứ vào nội dung của các điều 3, 4, 5, và Điều 6 của

các Hợp đồng thế chấp nêu trên do đó nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm của bị đơn để trả nợ cho nguyên đơn là có cơ sở; vì vậy căn cứ vào các điều 292, 293, 295, 298, 299, 303, 304, 317, 318, 319, 320 và Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp nêu trên để trả nợ cho nguyên đơn.

Từ những chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

[3.5] Xét nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu phát mãi tài sản như sau:

- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn; ...) của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C Chi nhánh 10- Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ:

(i) Các Hợp đồng/văn bản thỏa thuận/đơn đặt hàng; Biên bản xác nhận công nợ/bảng kê giao nhận; hóa đơn.... được ký giữa Bên Thế Chấp và các bên thứ ba và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có); và/hoặc

(ii) Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên Thế Chấp sẽ ký với các Tổ Chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp đồng này theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023.

-Toàn bộ hàng tồn kho thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Bên Nhận Thế Chấp là nguyên liệu, vật liệu, thành phẩm, hàng hóa, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,... hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh A2 Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị hàng tồn kho tối thiểu bằng số dư tín dụng tại mọi thời điểm. Hàng tồn kho bao gồm: (i) hàng đang ở trong kho, (ii) hàng ngoài kho (hàng đang đi đường, hàng được gửi tại các đại lý, cửa hàng,...), (iii) hàng hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023; do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phát mãi các tài sản nguyên đơn đã rút nêu trên theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023 và Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023.

[4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị T5, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Xét bà T5 tự nguyện rút một phần yêu cầu độc lập về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc Ngân hàng TMCP C phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân

Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014 cho bà và ông P; do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng do bà T5 đã rút.

[4.2] Xét bà T5 thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập không vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự, vì vậy Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập của bà T5 nêu trên.

[4.3] Xét Hợp đồng cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐ_KNIC_LTT ngày 14/7/2022 ký giữa bà Lê Thị T5 và Công ty TNHH A1 hợp pháp vì có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ các điều 1, 2, 3 và Điều 4 của Hợp đồng cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐ_KNIC_LTT ngày 14/7/2022 các bên thỏa thuận như sau:

“ Bên A đồng ý cho bên B mượn Giấy Quyền sử dụng đất (QSDĐ), Quyền sở hữu nhà ở và T Khác gắn liền với đất như sau :

1/ Giấy chứng nhận QSDĐ với số sổ: GCN : 0376/2009/UB. GCN do quận G, cấp ngày 19/01/2009 thửa số 55, tờ bản đồ : 5. Địa chỉ : 7 Đường số E, phường A (phường A cũ) ,Quận G, TP . Diện tích : 36.2 m², diện tích sàn : 70.4 m².

2/Giấy Chứng Nhận QSDĐ với số sổ : GCN : CH 02666 do Quận A cấp ngày 17/02/2014 thửa số 120, tờ bản đồ : 32. Địa chỉ : 3, phường Đ, Quận A, TP .. Diện tích : 86.7 m², diện tích sàn: 107.2 m².

Điều 2: Thời hạn của hợp đồng Bên A đồng ý cho bên B mượn tài sản với tình trạng như trên, trong thời gian là được tính từ ngày ký hợp đồng cho đến khi 02 bên không còn có nhu cầu mượn và cho mượn.

Khi cần trong thời hạn hợp đồng, bên A có thể lấy lại tài sản sau khi đã thông báo cho bên B trước 60 ngày hoặc khi xảy ra tình trạng vi phạm hợp đồng như

-Không đúng như thỏa thuận Điều 3, khoản 2 của Hợp đồng . Bên B có thể hoàn trả lại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Điều 1 của hợp đồng bất cứ lúc nào khi không có nhu cầu sử dụng hoặc sử dụng không đạt yêu cầu của mình.

Điều 3: Nghĩa vụ của 2 bên :

1.Nghĩa vụ của bên A: Cho mượn Giấy Quyền sử dụng đất theo Điều 1 của hợp đồng. Thực hiện việc công chứng thế chấp tại các ngân hàng mà Bên B yêu cầu

2. Nghĩa vụ của bên B: Có trách nhiệm trả lãi vay và đáo hạn gốc với các giấy CNQSDĐ của ĐIỀU 1 đối với ngân hàng đang thế chấp GCNQSDĐ trong thời hạn mượn.

Điều 4: Trách nhiệm vi phạm hợp đồng:

Bên B vi phạm nghĩa vụ Điều 3 khoản 2 của hợp đồng thì bên A có quyền đòi lại giấy quyền sử dụng đất đã cho mượn”.

-[4.4] Xét Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 ký kết giữa các bên có hình thức và nội dung hợp pháp là tài sản bảo đảm cho hợp đồng vay giữa nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho ngân hàng. Do đó yêu cầu độc lập của bà T5 về việc buộc Công ty TNHH A1 hoàn trả cho bà Lê Thị T5 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH02666, do Ủy ban nhân dân Quận U2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2014. Trường hợp Công ty TNHH A1 không hoàn trả tài sản Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà T5, ông P thì Công ty TNHH A1 chịu trách nhiệm trả lại cho bà T5, ông P giá trị 02 nhà đất nêu trên cho bà T5 số tiền tương đương giá trị 02 nhà đất nêu trên theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán là có cơ sở; căn cứ các điều 334, 335, 340, 342, 494, 495, 496 và Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5.

-Các đương sự xác định giá trị nhà đất số C khu phố D, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là 5.338.000.000 đồng và giá trị nhà đất số G Đường số E, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là 4.680.000.000 đồng như ngân hàng định giá, không yêu cầu Tòa án định giá tài sản vì vậy Tòa án không định giá tài sản, giá trị nhà đất nêu trên là cơ sở để Tòa án khi giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí là 161.965.478 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 và phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của bà T5 được Tòa án chấp nhận là 118.018.000 đồng.

Bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho Ngân hàng TMCP C.

Nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng đối với yêu cầu phát mãi tài sản đã rút theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023 về việc xem xét thẩm định tại chỗ kho hàng số A Hồ N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 54/2025/QĐ-XXTĐTC ngày 16/7/2025.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn và bà T5.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 điều 30, Điều 35, điểm b khoản 1 điều 40, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 201, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 292, 293, 295, 298, 299, 303, 304, 317, 318, 319, 320, 323, 335, 340, 342, 463, 466, 468, 494, 495, 496 và Điều 499 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Căn cứ vào Luật sửa đổi, bổ sung một – số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025;

- Căn cứ Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao, Bộ T7, Bộ Tư pháp hướng dẫn về việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP C.

- Buộc Công ty TNHH A1 phải trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần C tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2026 là 53.965.477.645 đồng (năm mươi ba tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm bốn mươi lăm đồng), bao gồm: nợ gốc 40.008.113.939 đồng; lãi trong hạn: 1.142.398.222 đồng và lãi quá hạn: 12.814.965.484 đồng.

- Buộc Công ty TNHH A1 phải trả cho Ngân hàng TMCP C tiền lãi tính từ ngày 19/6/2026 cho đến khi Công ty TNHH A1 trả hết nợ vay theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 02/2023-HĐCVHM/NHCT940-KNIC ngày 28/02/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023-HĐCVHM-SĐBS01/NHCT940-AURA ngày 06/12/2023 và các:

- + Giấy nhận nợ số 54 ngày 30/8/2023;
- + Giấy nhận nợ số 55 ngày 06/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 56 ngày 07/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 57 ngày 08/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 58 ngày 15/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 59 ngày 19/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 60 ngày 29/9/2023;
- + Giấy nhận nợ số 61 ngày 02/10/2023;
- + Giấy nhận nợ số 62 ngày 03/10/2023;
- + Giấy nhận nợ số 63 ngày 04/10/2023;
- + Giấy nhận nợ số 64 ngày 06/10/2023;
- + Giấy nhận nợ số 65 ngày 12/10/2023;

- + Giấy nhận nợ số 66 ngày 21/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 67 ngày 23/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 68 ngày 24/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 69 ngày 24/11/2023;
- + Giấy nhận nợ số 69 ngày 07/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 70 ngày 07/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 71 ngày 14/12/2023;
- + Giấy nhận nợ số 72 ngày 25/01/2024;
- + Giấy nhận nợ số 73 ngày 25/01/2024;
- + Giấy nhận nợ số 73 ngày 23/02/2024;
- + Giấy nhận nợ số 74 ngày 23/02/2024;

đã ký kết giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty TNHH A1.

- Thời hạn trả nợ: Trả một lần ngay sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

- Trường hợp, Công ty TNHH A1 không thanh toán hoặc thanh toán không đủ nợ thì Ngân hàng TMCP C được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo các hợp đồng thế chấp như sau:

+ Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 03/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 06/4/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 669, Tờ bản đồ số 17, địa chỉ 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 CT 012106, sổ vào sổ cấp GCN: CH07414 do Ủy ban nhân dân Quận U1 cấp ngày 30/01/2020.

+Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 55, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ 7 đường số E, Phường A, quận G theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009.

+Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 120, tờ bản đồ số 32, tại địa chỉ: M phần căn nhà số C Khu phố D, phường Đ, Quận A, 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 BR 967192, sổ vào sổ cấp GCN CH 02666 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 17/02/2014.

+Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản số 11/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 229, tờ bản đồ số 40, tại địa chỉ xã A, huyện C, 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 CI 448260, sổ vào sổ cấp GCN: CH04842 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/05/2017.

+Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 20/03/2023: quyền sử dụng đất tại thửa đất 658, tờ bản đồ 34, tại địa chỉ phường T, Quận A, 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 CM774974, số vào sổ cấp GCN: CH16124 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 10/01/2019.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không thu hồi đủ trả nợ thì Công ty TNHH A1 có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng TMCP C cho đến khi trả hết nợ.

- Đình chỉ các yêu cầu phát mãi các tài sản sau: Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn; ...) của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C Chi nhánh 10- Thành phố Hồ Chí Minh phát sinh từ:

(i) Các Hợp đồng/văn bản thỏa thuận/đơn đặt hàng; Biên bản xác nhận công nợ/bảng kê giao nhận; hóa đơn.... được ký giữa Bên Thế Chấp và các bên thứ ba và các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này (nếu có); và/hoặc

(ii) Các Hợp đồng (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) mà Bên Thế Chấp sẽ ký với các Tổ Chức/ Cá nhân sau thời điểm ký Hợp đồng này theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023.

Toàn bộ hàng tồn kho thuộc sở hữu của Bên Thế Chấp có nguồn gốc từ vốn vay của Bên Nhận Thế Chấp là nguyên liệu, vật liệu, thành phẩm, hàng hóa, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,... hình thành từ vốn vay của Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh A2 Thành phố Hồ Chí Minh với giá trị hàng tồn kho tối thiểu bằng số dư tín dụng tại mọi thời điểm. Hàng tồn kho bao gồm: (i) hàng đang ở trong kho, (ii) hàng ngoài kho (hàng đang đi đường, hàng được gửi tại các đại lý, cửa hàng,...), (iii) hàng hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 03/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 28/02/2023 do nguyên đơn rút yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan-bà Lê Thị T5:

- Buộc Công ty TNHH A1 phải trả lại giá trị nhà đất tại địa chỉ 7 đường số E, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 và giá trị nhà đất tại địa chỉ: Một phần căn nhà số C Khu phố D, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 967192, số vào sổ cấp GCN: CH 02666 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 17/02/2014 cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5 theo giá trị tại thời điểm thi hành án.

- Trường hợp Công ty TNHH A1 trả hết nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C và Công ty TNHH A1 có nghĩa vụ làm thủ tục giải chấp tài sản thế chấp

và trả lại bản chính giấy chứng nhận cho bà T5, ông P theo quy định pháp luật như sau:

- + Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 0376/2009/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/01/2009 cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5;

- + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 967192, số vào sổ cấp GCN: CH 02666 do Ủy ban nhân dân Quận U2 cấp ngày 17/02/2014 cho ông Trần Đình P và bà Lê Thị T5.

- Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập về việc hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 13/6/2022, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 10/2022/HĐBĐ/NHCT ngày 14/7/2022 và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng do bà T5 đã rút.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH A1 phải chịu tiền án phí là 161.965.478 đồng (một trăm sáu mươi một triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm bảy mươi tám đồng) đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 118.018.000 đồng (một trăm mười tám triệu, không trăm mười tám nghìn đồng) đối với yêu cầu độc lập của bà T5.

- Công ty TNHH A1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Công ty TNHH A1 có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng) cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần C phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 77.237.475 đồng (bảy mươi bảy triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng) theo biên lai thu tiền số 0075453 ngày 03/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh).

- Trả lại cho bà Lê Thị T5 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.000.000 đồng (năm mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0006098 ngày 29/7/2025; 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013685 ngày 04/9/2025 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0013691 ngày 04/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 KV4 - TP.HCM;
- Phòng THADS KV4 - TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Từ Thị Minh Tú