

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 06/2026/KDTM-ST
Ngày 17- 4- 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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phạm Minh Thuận.
- Bà Bò Thị Ánh Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Hoàng Trung Tính - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 60/2024/TLST-KDTM ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2026/QĐXXST-KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 49/2026/QĐST-KDTM ngày 27 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q; địa chỉ trụ sở: Số A L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội (nay là phường Y, Thành phố Hà Nội).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Trung T – Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lưu Duy L, sinh năm 1985;
- Ông Trần Phi A, sinh năm 1996;
- Ông Nguyễn Trường C, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Tòa nhà N, số I, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bình

Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo văn bản ủy quyền ngày 23/6/2025, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH một thành viên T3; địa chỉ trụ sở: Số E, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh); *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Võ Thành L1 – Chức danh: Chủ tịch công ty kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, tờ bản đồ số 47, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Lê Thành D, sinh năm 1995 địa chỉ: số A, tờ bản đồ số 47, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

Theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2024.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn*: ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: số A, tờ bản đồ số 47, tổ A, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

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

1. Ông Võ Thành L1, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số D, tổ H, khu F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

2. Ông Võ Thành N, sinh năm 1973; nơi thường trú: Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

3. Bà Cao Thanh T1, sinh năm 1976; nơi thường trú: Số F, đường Đ, tổ B, khu phố F, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

4. Ông Võ Thành T2, sinh năm 1986; nơi cư trú: khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 23/9/2024, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (gọi tắt là Ngân hàng Q) và Công ty TNHH một thành viên T3 (gọi tắt là Công ty T3) đã cùng ký kết Thỏa thuận chung, Hợp đồng tín dụng cùng Văn bản nhận nợ như sau:

- Ngày 27/09/2023 Ngân hàng Q ký hợp đồng cấp tín dụng cho Công ty T3 số 163339.23.140.398080. TD với hạn mức là 7.000.000.000 đồng.

Cùng ngày 27/09/2023, Ngân hàng Q giải ngân cho Công ty T3 số tiền 3.000.000.000 đồng theo Văn bản nhận nợ số: LD232700884; thời hạn cho vay kể từ sau ngày giải ngân liền kề đến ngày 27/03/2024; lãi suất cho vay thông thường trong đó (lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 26/12/2023 là 8.50%/năm, lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, vào (các) ngày 27/12 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay nhỏ hơn hoặc bằng 06 tháng đối với khách hàng SME siêu nhỏ do Ngân hàng Q công bố/thông báo có hiệu lực áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1.04%/năm). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

- Ngày 28/09/2023 Ngân hàng Q giải ngân cho Công ty T3 số tiền 2.200.000.000 đồng theo văn bản nhận nợ số: LD2327179107; thời hạn cho vay kể từ sau ngày giải ngân liền kề đến ngày 28/03/2024; lãi suất cho vay thông thường trong đó (lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 27/12/2023 là 8.50%/năm, lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, vào (các) ngày 28/12 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay nhỏ hơn hoặc bằng 06 tháng đối với khách hàng SME siêu nhỏ do Ngân hàng Q công bố thông báo có hiệu lực áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1.04%/năm). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

- Ngày 29/09/2023 Ngân hàng Q giải ngân cho Công ty T3 số tiền 1.800.000.000 đồng theo văn bản nhận nợ số: LD2327293022; thời hạn cho vay kể từ sau ngày giải ngân liền kề đến ngày 29/03/2024; lãi suất cho vay thông thường trong đó (lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 28/12/2023 là 8.50%/năm, lãi suất cho vay thời gian tiếp theo điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần, vào (các) ngày 29/12 hàng năm và được xác định bằng lãi suất tham chiếu VNĐ thời hạn khoản vay nhỏ hơn hoặc bằng 06 tháng đối với khách hàng SME siêu nhỏ do Ngân hàng Q công bố/thông báo có hiệu lực áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng (+) biên độ 1.04%/năm). Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, lãi suất chậm trả 10%/năm.

Tài sản đảm bảo cho khoản vay:

- Quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) tại thửa đất số: 1931, tờ bản đồ số: 34; địa chỉ: Khu T, huyện B (nay là phường T, thành phố B), tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 698976, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H003678 do UBND huyện B cấp ngày 18/4/2007, cập nhật

thông tin chủ sở hữu ngày 30/11/2011 cho cá nhân bà Cao Thanh T1. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ngày 09/12/2020; số công chứng: 13076, Quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) tại thửa đất số: 2367, tờ bản đồ số: 42; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 309047, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H005614 do UBND huyện B cấp ngày 04/10/2007, cập nhật tặng cho ngày 06/3/2008 cho bà Cao Thanh T1. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ngày 09/12/2020; số công chứng: 13075, Quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

- Quyền sử dụng 394,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 394,4 m² đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng: đến tháng 9/2063)) tại thửa đất số: 1216, tờ bản đồ số: 9; địa chỉ: Thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B), tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 174529, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04470 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2012 cho ông Võ Thành T2. Tài sản bảo đảm nêu trên được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: ngày 23/09/2022; số công chứng: 13075, Quyền số: 12 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T3 không thực hiện trả nợ theo như cam kết trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ dẫn đến khoản vay bị quá hạn. Dư nợ tạm tính của Công ty T3 đến ngày 17/4/2026 tại Ngân hàng Q: nợ gốc 6,996,947,319 đồng, lãi quá hạn là 1,727,560,470 đồng, tổng cộng: 8,724,507,789 đồng.

Do Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Q số tiền: 8,724,507,789 đồng, bao gồm 6,996,947,319 đồng nợ gốc và 1,727,560,470 đồng nợ lãi quá hạn (tạm tính đến hết ngày 17/4/2026).

- Kể từ ngày 18/4/2026, Công ty T3 còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt phát sinh theo lãi suất quá hạn thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng và các khế ước nhận nợ cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Nếu Công ty T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Q, các tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) tại thửa đất số: 1931, tờ bản đồ số: 34; địa chỉ: Khu T, huyện B (nay là phường T, thành phố B), tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 698976, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H003678 do UBND huyện B cấp ngày 18/4/2007, cập nhật thông tin chủ sở hữu ngày 30/11/2011 cho cá nhân bà Cao Thanh T1.

Quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) tại thửa đất số: 2367, tờ bản đồ số: 42; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 309047, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H005614 do UBND huyện B cấp ngày 04/10/2007, cập nhật tặng cho ngày 06/3/2008 cho bà Cao Thanh T1.

Quyền sử dụng 394,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 394,4 m² đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng: đến tháng 9/2063)) tại thửa đất số: 1216, tờ bản đồ số: 9; địa chỉ: Thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B), tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 174529, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04470 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2012 cho ông Võ Thành T2.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty T3 đối với Ngân hàng Q. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng Q.

Đối với 02 quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số: 1931, tờ bản đồ số: 34 và thửa 2367, tờ bản đồ số: 42, sau khi thế chấp cho khoản vay của Công ty T3 thì còn được thế chấp cho khoản vay số 2.23.140.2110342.TD ngày 27/11/2023 cho ông Võ Thành L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc D1. Theo hợp đồng thế chấp số 240900.23.140.2110342.BD ngày 27/11/2023 và hợp đồng thế chấp số: 240899.23.140.2110342.BD ngày 27/11/2023. Tuy nhiên cả hai tài sản này được đăng ký thế chấp trước cho khoản vay của Công ty T3 (cụ thể đăng ký vào ngày 11/12/2020), vì vậy, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu tòa án giải quyết Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm của hai tài sản nói trên được dùng để ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty T3 đối với Ngân hàng Q trước.

Quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH Một thành viên T3 ông Thái Thanh H trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên T3 thống nhất trình bày của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q về các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết. Ngân hàng cũng đã giải ngân số tiền 7.000.000.000 đồng cho Công ty T3. Do điều kiện công ty hiện đang khó khăn nên chưa thanh toán kịp thời các khoản vay, cũng chưa

thỏa thuận được với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về tài sản bảo đảm. Nay Ngân hàng khởi kiện, Công ty T3 có ý kiến: đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L1:* Thống nhất như trình bày của đại diện ủy quyền của Công ty TNHH Một thành viên T3, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành N, bà Cao Thanh T1, ông Võ Thành T2: Đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không có mặt, không trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và gửi văn bản trình bày ý kiến, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của đương sự; đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông N, bà T1, ông T2): Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã vi phạm các quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 như: Không nhận thông báo hợp lệ để thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để hòa giải, xét xử.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quá trình xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu khởi kiện 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 xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân Khu vực 18- Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng với Công ty T3; bị đơn có địa chỉ trụ sở tại khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ

Chí Minh) theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải Đối thoại tại tòa án, 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.

[1.2] Sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Đại diện hợp pháp nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt, đại diện hợp pháp bị đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt, vắng mặt; người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L1, ông Võ Thành N, bà Cao Thanh T1, ông Võ Thành T2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] *Về yêu cầu trả tiền gốc, tiền lãi:*

Ngày 27/9/2023, Ngân hàng Q và Công ty T3 cùng ký kết Thỏa thuận chung và Hợp đồng cấp tín dụng số 163339.23.140.398080, theo đó, Ngân hàng Q cấp tín dụng cho Công ty T3 với hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng); số tiền giải ngân, thời hạn vay, lãi suất, phương thức trả nợ gốc, nợ lãi theo từng lần giải ngân và nhận nợ. Cụ thể, cùng ngày 27/09/2023, Ngân hàng Q giải ngân theo văn bản nhận nợ số: LD2327008841 cho Công ty T3 số tiền 3.000.000.000 đồng. Ngày 28/09/2023 Ngân hàng Q giải ngân theo văn bản nhận nợ số LD2327179107 cho Công ty T3 số tiền 2.200.000.000 đồng và ngày 29/09/2023 Ngân hàng Q tiếp tục giải ngân theo văn bản nhận nợ số: LD2327293022 cho Công ty T3 số tiền 1.800.000.000 đồng. Tổng cộng là 7.000.000.000 đồng.

Theo chứng cứ nguyên đơn cung cấp, bị đơn Công ty T3 đã được giải ngân toàn bộ số tiền vay là 7.000.000.000 đồng theo 03 Văn bản nhận nợ ngày 27/9/2023, 28/9/2023 và 29/9/2023. Quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp cho bị đơn Công ty T3 cũng thừa nhận Công ty T3 đã ký kết hợp đồng tín dụng cùng Ngân hàng Q để vay số tiền 7.000.000.000 đồng, có thể chấp tài sản. Do công ty đang gặp khó khăn nên chưa thanh toán nợ đúng hạn cho Ngân hàng.

Xét thấy, Hợp đồng cấp tín dụng 163339.23.140.398080 ngày 27/9/2023 được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên nên là hợp đồng hợp pháp. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng Q đã giải ngân đầy đủ số tiền vay nhưng Công ty T3 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận, thông báo của Ngân hàng. Do Công ty T3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu Công ty T3 phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 17/4/2026 là 8,724,507,789 đồng, trong đó nợ

gốc: 6,996,947,319 đồng, nợ lãi: 1,727,560,470 đồng là có căn cứ theo thỏa thuận tại Điều II Hợp đồng cấp tín dụng, Điều II các Văn bản nhận nợ, Điều 4 Thỏa thuận chung số: 163331.23.140.398080.TT ngày 27/9/2023 được ký kết giữa Ngân hàng Q và Công ty T3. Căn cứ theo quy định tại Điều 466, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay, ông Võ Thành N và bà Cao Thanh T1, ông Võ Thành T2 đã ký với Ngân hàng Q các Hợp đồng thế chấp:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1931, tờ bản đồ số: 34; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 698976, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H003678 do UBND huyện B cấp ngày 18/4/2007, cập nhật thông tin chủ sở hữu ngày 30/11/2011 cho cá nhân bà Cao Thanh T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 2367, tờ bản đồ số: 42; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 309047, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H005614 do UBND huyện B cấp ngày 04/10/2007, cập nhật tặng cho ngày 06/3/2008 cho bà Cao Thanh T1.

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 87404.22.140.398080.BD.BD ngày 23/09/2022, tài sản thế chấp là quyền sử dụng 394,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 1216, tờ bản đồ số: 9; địa chỉ: thị trấn M, huyện B tỉnh Bình Dương (nay là phường M, thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 174529, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04470 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2012 cho ông Võ Thành T2.

Các Hợp đồng thế chấp nói trên được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29) vào các ngày 11/12/2020 và 23/9/2022, phù hợp với quy định tại các Điều 298, 299, 318, 319 Bộ luật Dân sự 2015, điểm a khoản 1 Điều 3 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm; điểm 1, khoản 1 Điều 4 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 10 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nên các hợp đồng thế chấp đều hợp pháp.

Tại Điều 2 của các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020 và số 87404.22.140.398080.BD.BD ngày 23/09/2022, các bên đã thỏa thuận về Nghĩa vụ được bảo đảm: “*Nghĩa vụ được bảo đảm theo Hợp đồng này là toàn bộ nghĩa vụ tài chính của Bên được cấp tín dụng, bao gồm nghĩa vụ thanh toán, trả nợ gốc, nợ lãi, các chi phí, phí, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác (nếu có) Các Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết trong khoảng thời gian từ ngày ký hợp đồng này đến ngày 31/12/2060 (bao gồm mọi nghĩa vụ thanh toán, trả nợ của các Hợp đồng cấp tín dụng được phát sinh trong và sau khoảng thời gian này)*...”. Như vậy, Hợp đồng cấp tín dụng số 163339.23.140.398080 được Ngân hàng Q và Công ty T3 ký kết vào ngày 27/9/2023 nên nghĩa vụ trả nợ được bảo đảm theo các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020 và số 87404.22.140.398080.BD.BD ngày 23/09/2022. Tại Điều 5, Điều 6 của các hợp đồng thế chấp có thỏa thuận: Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ khi bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ. Do đó, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của Ngân hàng Q để thu hồi nợ vay khi Công ty T3 không thanh toán nợ là có cơ sở chấp nhận.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 18 thể hiện:

Hiện trạng thửa đất 2367, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và thửa đất 1216, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại phường M, Thành phố Hồ Chí Minh) là đất trống.

Trên thửa đất 1931, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại khu tái định cư M, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) có 01 căn nhà có kết cấu mái Tole, vách T+ vách tường xây không tô, nền xi măng, hiện căn nhà này do bà Nguyễn Thị L2, ông Phạm Hùng V đang sử dụng để mở phòng tập Gym. Bà L2, ông V cho rằng chỉ là người thuê mặt bằng để kinh doanh, ngoài những máy móc, thiết bị để tập Gym thì ông, bà không xây dựng công trình trên đất, không liên quan đến tranh chấp, khi có kết quả giải quyết bà sẽ tự di dời và có đơn đề nghị Tòa án không đưa bà L2 và ông V vào tham gia tố tụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo như phân trình bày của ông V và bà L2 (tại đơn đề nghị không tham gia tố tụng, BL 245, 246), bà L2, ông V cho rằng chỉ là người thuê mặt bằng để kinh doanh, không xây dựng công trình trên đất; tại Điều 5, Điều 6 của các hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận khi xử lý tài sản thế chấp Ngân hàng Q được quyền xử lý cả tài sản gắn liền với đất cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp. Do đó, có căn cứ xác định căn nhà gắn liền với thửa đất 1931 đều thuộc tài sản thế chấp nên trường hợp bị đơn không trả hoặc trả không đầy đủ số tiền nợ cho Ngân hàng Q thì Ngân hàng Q có quyền đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn

liền với đất như đã nêu trên để đảm bảo việc thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đối với 300 m² đất thuộc thửa đất số 1931, tờ bản đồ số 3 và 300 m² đất tại thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 42 (theo 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020) sẽ ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty T3 đối với Ngân hàng Q trước, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 09/12/2020, bà Cao Thanh T1 ký hợp đồng thế chấp số 70389.20.140.398080.BD, thế chấp quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 42 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T3; cùng ngày 09/12/2020 bà Cao Thanh T1, ông Võ Thành N ký hợp đồng thế chấp số 70389.20.140.398080.BD cũng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T3 tại Ngân hàng Q. Ngày 27/11/2023, bà T1, ông N tiếp tục ký các hợp đồng thế chấp số 240900.23.140.2110342.BĐ và số 240899.23.140.2110342.BĐ thế chấp các quyền sử dụng đất nói trên để bảo đảm khoản vay của ông Võ Thành L1, bà Nguyễn Thị Ngọc D1 cũng tại Ngân hàng TMCP Q.

Việc bà T1, ông N dùng một tài sản thế chấp để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ (các khoản vay của Công Ty T3 và khoản vay của cá nhân ông L1, bà D1) được bên nhận bảo đảm là Ngân hàng TMCP Q biết, đồng ý nên phù hợp theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Dân sự.

Các Hợp đồng thế chấp của bà T1, ông N ký kết đảm bảo khoản vay của Công Ty T3 được thực hiện từ ngày 09/12/2020 (bảo đảm cho khoản vay của Công ty T3 trước), các biện pháp bảo đảm nêu trên không phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba và bên nhận bảo đảm cho các khoản vay cũng là Ngân hàng TMCP Q. Do vậy, Ngân hàng TMCP Q yêu cầu tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đối với 300 m² đất thuộc thửa đất số 1931, tờ bản đồ số 3 và 300 m² tại thửa đất số 2367, tờ bản đồ số 42 (theo 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 70389.20.140.398080.BD ngày 09/12/2020) sẽ ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty T3 tại Ngân hàng Q trước là có căn cứ, phù hợp theo thứ tự xác lập biện pháp bảo đảm. Yêu cầu Ngân hàng TMCP Q là có căn cứ theo quy định tại Điều 308 của Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu tại mục [2], Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật với số tiền là 116,724,508 đồng (*một trăm mười sáu triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn, năm trăm lẻ tám đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 227; Điều 238; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải Đối thoại tại tòa án, 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 vào Điều 100, Điều 103 và Điều 107 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024.

Căn cứ vào Điều 463, Điều 465, Điều 466 và Điều 468; Điều 296, Điều 308 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với bị đơn Công ty TNHH MTV T3 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1 Công ty TNHH MTV T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền (nợ gốc, nợ lãi) tính đến ngày 17/4/2026 là 8,724,507,789 đồng (*tám tỷ, bảy trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm tám mươi chín đồng*). Trong đó:

- Nợ gốc: 6,996,947,319 đồng (*sáu tỷ, chín trăm chín mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, ba trăm mười chín đồng*);

- Nợ lãi: 1,727,560,470 đồng (*một tỷ, bảy trăm hai mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm bảy mươi đồng*).

1.2 Kể từ ngày 18/4/2026, Công ty TNHH MTV T3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa

thuận trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

1.3 Trường hợp Công ty TNHH MTV T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay, gồm:

Quyền sử dụng 300 m² đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1931, tờ bản đồ số 34; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 698976, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H003678 do UBND huyện B cấp ngày 18/4/2007, cập nhật thông tin chủ sở hữu ngày 30/11/2011 cho cá nhân bà Cao Thanh T1. Trên đất có 01 căn nhà có kết cấu mái Tole, vách T + vách tường xây không tô, nền xi măng.

Quyền sử dụng 300 m² đất và tài sản gắn liền với đất (trong đó bao gồm: 300 m² đất ở tại nông thôn (thời hạn sử dụng: lâu dài)) tại thửa đất số: 2367, tờ bản đồ số: 42; địa chỉ: Khu T, huyện B, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 309047, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H005614 do UBND huyện B cấp ngày 04/10/2007, cập nhật tặng cho ngày 06/3/2008 cho bà Cao Thanh T1.

Quyền sử dụng 394,4 m² đất và tài sản gắn liền với đất đối với (trong đó bao gồm: 394,4 m² đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng: đến tháng 9/2063)) tại thửa đất số: 1216, tờ bản đồ số: 9; địa chỉ: thị trấn M, huyện B tỉnh Bình Dương (nay là phường M, thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 174529, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04470 do UBND huyện B cấp ngày 24/4/2012 cho ông Võ Thành T2.

1.4 Toàn bộ tài sản thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên được dùng để ưu tiên thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH MTV T3. Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán khoản nợ Công ty TNHH MTV T3 tại Ngân hàng thì Công ty TNHH MTV T3 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cho đến khi trả hết khoản nợ nêu trên.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH MTV T3 phải hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH MTV T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 116,724,508 đồng (*một trăm mười sáu triệu, bảy trăm hai mươi bốn nghìn, năm trăm lẻ tám đồng*)

Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57,701,076 đồng (*năm mươi bảy triệu, bảy trăm lẻ một nghìn, không trăm bảy mươi sáu đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005594 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án (nếu có);

- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Sang