

Bản án số: 11/2026/KDTM-ST
Ngày: 14-9-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Sự;

Ông Nguyễn Tấn Quý.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Quế Trâm, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2026/KDTM-ST ngày 01 tháng 7 năm 2026 về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2026/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2026/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 8 năm 2026 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Tòa nhà M, số C đường M, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Long P, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: ấp N, xã Đ, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên lạc: Lầu E, số F đường P, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 05 năm 2026), có mặt.

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH D; địa chỉ: số B, tổ C, ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; cư trú tại: ấp E, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh; chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3701626143, đăng ký lần đầu: ngày 06 tháng 10 năm 2009, đăng ký thay

đổi lần thứ: 2, ngày 09 tháng 01 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp, tên công ty: Công ty TNHH MTV D), vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; cư trú tại: ấp E, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2026 của nguyên đơn Công ty TNHH Đ (viết tắt là Công ty Đ), quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Võ Long P là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (viết tắt là Ngân hàng H) đã cho Công ty TNHH D (viết tắt là Công ty D) vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34192/23MN/HĐTD ngày 28 tháng 11 năm 2023 cùng Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 34192/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29 tháng 11 năm 2023, cụ thể: ngày 29 tháng 11 năm 2023 Ngân hàng H đã giải ngân 3.000.000.000 đồng; thời hạn vay 08 tháng, từ ngày 30 tháng 11 năm 2023 đến ngày 29 tháng 7 năm 2024; lãi suất vay trong hạn là 11,5%/năm, lãi suất này được cố định trong 03 tháng đầu, sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần hoặc theo quy định/quyết định của Ngân hàng H; mục đích sử dụng vốn: bổ sung vốn lưu động kinh doanh buôn bán mủ cao su.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, Ngân hàng H với bà Nguyễn Thị L có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 25494/23MN/HĐBĐ ngày 28 tháng 11 năm 2023. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất 383, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.103 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã T (sau đổi thành thị trấn T), huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 01017 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31 tháng 12 năm 2008 cho bà L. Tài sản bảo đảm được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 28 tháng 11 năm 2023. Việc thẩm định tài sản thế chấp được Ngân hàng H thực hiện đúng quy định; thời điểm thế chấp thửa đất trên có các cây trồng, đến nay hiện trạng thay đổi gì.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng đến tháng 7 năm 2024, Công ty D vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi và gốc cho Ngân hàng H. Ngân hàng H đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng Công ty D vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng H.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, Ngân hàng H đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty D và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty TNHH T theo Hợp đồng mua bán nợ số 097.09/2024/HĐMBN/HDB-HTS ngày 30 tháng 9 năm 2024.

Ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty T đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty D và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 2315.10/2025/HĐMBN/HTS-MB ngày 15 tháng 10 năm 2025. Cùng ngày, Công ty Đ ủy quyền cho Ngân hàng H thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ

của Công ty Đ liên quan đến khoản nợ của Công ty D (trong đó có quyền khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp; làm việc với cơ quan Thi hành án và các cơ quan, tổ chức khác để giải quyết vụ việc khởi kiện đòi nợ khách hàng vay và các bên liên quan) theo Hợp đồng ủy quyền số 2315.10/2025/HĐUQ/HTS-MB ngày 15 tháng 10 năm 2025.

Nay Công ty Đ khởi kiện yêu cầu như sau:

(1) Buộc Công ty D phải thanh toán ngay một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Công ty Đ theo Hợp đồng tín dụng nêu trên với tổng số tiền tính đến ngày 14 tháng 9 năm 2026 là 4.267.138.297 đồng trong đó: nợ gốc là 2.947.999.830 đồng, lãi trong hạn là 70.151.856 đồng và lãi quá hạn là 1.248.986.611 đồng.

(2) Buộc Công ty D phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H từ ngày 15 tháng 9 năm 2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

(3) Trường hợp Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Công ty Đ, đề nghị Tòa án cho Công ty Đ yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 25494/23MN/HĐBĐ ngày 28 tháng 11 năm 2023, toàn bộ số tiền thu được từ việc phát mãi tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty D đối với Công ty Đ.

(4) Nếu số tiền phát mãi tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty D tại Công ty Đ, thì Công ty D phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH D đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai, tham gia tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng bà L đều vắng mặt không lý do.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án: quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Ngân hàng H đã cho Công ty D vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 34192/23MN/HĐTD ngày 28 tháng 11 năm 2023 (bút lục 99 đến 103) cùng Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ số 34192/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 29 tháng 11 năm 2023 (bút lục 98).

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, Ngân hàng H đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty D và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty T theo Hợp đồng mua bán nợ

số 097.09/2024/HĐMBN/HDB-HTS ngày 30 tháng 9 năm 2024 (bút lục 56 đến 61).

Ngày 15 tháng 10 năm 2025, Công ty T đã bán toàn bộ khoản nợ của Công ty D và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty Đ theo Hợp đồng mua bán nợ số 2315.10/2025/HĐMBN/HTS-MB ngày 15 tháng 10 năm 2025 (bút lục 76 đến 82). Cùng ngày, Công ty Đ ủy quyền cho Ngân hàng H thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ liên quan đến khoản nợ của Công ty D (trong đó có quyền khởi kiện, tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp; làm việc với cơ quan Thi hành án và các cơ quan, tổ chức khác để giải quyết vụ việc khởi kiện đòi nợ khách hàng vay và các bên liên quan) theo Hợp đồng ủy quyền số 2315.10/2025/HĐUQ/HTS-MB ngày 15 tháng 10 năm 2025 (bút lục 73 đến 75).

Ngày 13 tháng 5 năm 2026, Công ty Đ đã có Đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 5 năm 2026 do Ngân hàng H là người đại diện theo ủy quyền ký đơn (bút lục 01 và 02). Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn Công ty Đ đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ hợp đồng tín dụng đã ký kết, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng tín dụng.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng tín dụng giữa các đương sự là một loại tranh chấp về kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có trụ sở tại số B, tổ C, ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 185 và 189). Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Các vấn đề khác về tố tụng

Theo Báo cáo tổng hợp về lịch sử đăng ký doanh nghiệp trong 3 năm được kết xuất từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp (bút lục số 180 đến 186), địa chỉ trụ sở chính của Công ty D tại số B, tổ C, khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là số B, tổ C, ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh); người đại diện theo pháp luật của Công ty D là bà L, Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc; bà L có địa chỉ thường trú đồng thời là địa chỉ liên lạc tại số G, đường T, khu phố A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố A, phường V, Thành phố Hồ Chí Minh).

Theo kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã P do Tòa án thực hiện (bút lục số 189), bị đơn Công ty D có đăng ký trụ sở chính tại số B, tổ C, ấp B, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, tuy nhiên hiện nay Công ty D không có biên hiệu và không còn hoạt động tại địa chỉ này.

Theo kết quả xác minh tại Công an xã P do Tòa án thực hiện (bút lục số 188), bà L có đăng ký thường trú tại ấp E, xã P, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay bà L vẫn đang sinh sống tại địa chỉ này.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho bà L là người đại diện hợp pháp (theo pháp luật) của bị đơn Công ty D đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thông qua thủ tục cấp, tổng đạt trực tiếp và thủ tục niêm yết công khai theo quy định tại Điều 177 và 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được coi là hợp lệ. Do bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

[5] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[5.1] Việc vay tiền giữa Ngân hàng H và Công ty D được thể hiện tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ nêu trên được nguyên đơn cung cấp. Quá trình giải quyết vụ án, bà L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà L không đến Tòa để tham gia tố tụng, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Việc bà L không thực hiện quyền và nghĩa vụ với tư cách là người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như bà L không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, Hội đồng xét xử xác định việc vay tiền giữa các bên là có thật, là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng tín dụng hạn mức và Đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ nêu trên có nội dung thỏa thuận phù hợp với Điều 385 và Điều 463 của Bộ luật Dân sự, Điều 90, Điều 91 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017, phù hợp với các quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng H theo hợp đồng, vi phạm Điều 466 của Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Công ty D phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền tính đến ngày 14 tháng 9 năm 2026 là 4.267.138.297 đồng trong đó: nợ gốc là 2.947.999.830 đồng, lãi trong hạn là 70.151.856 đồng và lãi quá hạn là 1.248.986.611 đồng. Xét yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc Công ty D phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền nợ gốc và lãi tính đến ngày 14 tháng 9 năm 2026 là 4.267.138.297 đồng.

[5.2] Nguyên đơn yêu cầu Công ty D phải trả cho nguyên đơn phần nợ lãi phát sinh theo mức lãi suất quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H từ ngày 15 tháng 9 năm 2026 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ:

Theo Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao: *“Đối với các khoản tiền vay của tổ chức Ngân hàng, tín dụng, ngoài khoản tiền nợ gốc, lãi vay trong hạn, lãi vay quá hạn, phí mà khách hàng vay phải thanh toán cho bên cho vay theo hợp đồng tín dụng tính đến*

ngày xét xử sơ thẩm, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm khách hàng vay còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay”.

Xét tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong án lệ, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 08/2016/AL, chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn, buộc Công ty D phải trả cho Công ty Đ tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức và Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2026 cho đến khi Công ty D thanh toán xong khoản nợ.

[5.3] Về Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 25494/23MN/HĐBĐ ngày 28 tháng 11 năm 2023 (viết tắt là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, bút lục 92 đến 97) và xử lý tài sản thế chấp:

Theo Điều 2 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Công ty D thế chấp cho Ngân hàng H quyền sử dụng đất tại thửa đất 383, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.103 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã T (sau đổi thành thị trấn T), huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 01017 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31 tháng 12 năm 2008 cho bà L (bút lục 86 đến 88). Theo điểm h khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng H được quyền xử lý tất cả các tài sản gắn liền với tài sản thế chấp kể cả tài sản được hình thành, được đầu tư thêm, tài sản thế chấp mà bên thế chấp đã xác lập quyền sở hữu sau khi ký Hợp đồng này để thu hồi nghĩa vụ được bảo đảm. Theo điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hai bên đồng ý thống nhất các tài sản sau cũng thuộc tài sản thế chấp và Ngân hàng H được quyền xử lý theo Hợp đồng này để thu hồi nợ: toàn bộ hoa lợi, lợi tức, phần giá trị/tài sản tăng thêm gắn liền (có thể tách rời hoặc không thể tách rời) với tài sản thế chấp nêu tại Điều 2 của Hợp đồng do bên thế chấp đầu tư trong quá trình quản lý, sử dụng tài sản thế chấp và các quyền phát sinh từ tài sản thế chấp.

Việc thế chấp được công chứng, được đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 119 và Điều 319 của Bộ luật Dân sự; Điều 9, Điều 10 và Điều 22 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm (bút lục 89 và 91).

Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 8 năm 2026 so với thời điểm nhận thế chấp, tài sản thế chấp không có biến động và

không thay đổi hiện trạng; trên đất có các cây trồng gồm: 58 cây cao su và 05 cây huỳnh đường khoảng 10 năm tuổi, 05 cây huỳnh đường khoảng 05 năm tuổi (bút lục 160 và 161).

[5.3.2] Căn cứ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 318 và khoản 7 Điều 323 của Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 95 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ, nếu Công ty D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 383 để thu hồi nợ.

Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty D tại Công ty Đ, thì Công ty D phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại.

[6] Xét 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.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[8.1] Về án phí

Công ty Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty D phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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.

[8.2] Về chi phí tố tụng khác: tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.720.000 đồng, đã được Công ty Đ tạm ứng tại Tòa. Công ty D phải chịu 2.720.000 đồng để trả lại cho Công ty Đ theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 2 Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 299, Điều 317, Điều 318, Điều 319, khoản 7 Điều 323, Điều 385, Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật Dân sự; Điều 90, Điều 91, khoản 2 Điều 95 và điểm a khoản 3 Điều 98 của Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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; điểm a khoản 1 Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 8 và khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Điều 9, Điều 10, Điều 22 và Điều 49 của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA17 tháng 10 năm 2016 về việc công bố án lệ của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH D đối với Công ty TNHH D về việc tranh chấp về hợp đồng tín dụng:

Buộc Công ty TNHH D phải trả cho Công ty TNHH D tổng số tiền tính đến ngày 14 tháng 9 năm 2026 là 4.267.138.297 đồng (bốn tỷ hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm ba mươi tám nghìn hai trăm chín mươi bảy đồng), trong đó: nợ gốc là 2.947.999.830 đồng (hai tỷ chín trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm chín mươi chín nghìn tám trăm ba mươi đồng); lãi trong hạn là 70.151.856 đồng (bảy mươi triệu một trăm năm mươi một nghìn tám trăm năm mươi sáu đồng); lãi quá hạn là 1.248.986.611 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi tám triệu chín trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm mười một đồng).

Kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2026, Công ty TNHH D còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H thì lãi suất mà Công ty TNHH D phải tiếp tục thanh toán cho Công ty TNHH D theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H.

Trường hợp Công ty TNHH D không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH D có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 25494/23MN/HĐBĐ ngày 28 tháng 11 năm 2023 đối với thửa đất 383, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.103 m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc xã T (sau đổi thành thị trấn T), huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường V, Thành phố Hồ Chí Minh), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H 01017 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31 tháng 12 năm 2008 cho bà Nguyễn Thị L để thanh toán nợ cho Công ty TNHH D.

Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH D tại Công ty TNHH Đ thì Công ty TNHH D phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm

Hoàn trả cho Công ty TNHH Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.027.553 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm năm mươi ba đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 0033154 ngày 27 tháng 5 năm 2026 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Công ty TNHH D phải chịu 112.267.138 đồng (một trăm mười hai triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn một trăm ba mươi tám đồng).

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 36 và 71 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Huỳnh Kim Xuyên

