TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **186**/2026/KDTM-ST
Ngày: 05-8-2026
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thủy Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Tuấn

2. Ông Đinh Hoàng Việt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phan Thùy Dương –Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4- Thành phố Hồ Chí Minh : Bà Nguyễn Bảo Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 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: 108/2025/TLST-KDTM ngày 07 tháng 11 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 682/2026/QĐXXST-KDTM ngày 18 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 498/2026/QĐST-KDTM ngày 14 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Ngân hàng TMCP C**

Trụ sở: 1 T, phường C, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành L (Văn bản ủy quyền số 1292/UQ-CN10-P.TH ngày 08/7/2025).

- *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần V**

Địa chỉ: Lầu 3, Nhà L, Trung tâm Thương mại C1, phường C1, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình Quốc Đ (Văn bản ủy quyền số 8-2025/UQVO ngày 21/11/2025).

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

1/ **Ông Nguyễn Văn Thanh T**, sinh năm: 1978, số CCCD: 087078000333 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 24/7/2020.

Cư trú: D2-30.04 Chung cư C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ **Bà Phan Đắc Pha L1**, sinh năm: 1980, số CCCD: 037180008888 do Bộ Công An cấp ngày 22/8/2024.

Cư trú: D2-11.01 Chung cư C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình Quốc Đ (Giấy ủy quyền được lập tại Văn phòng Công chứng H – Số công chứng 015476/2026/CCGD ngày 12/6/2026).

3/ **Bà Nguyễn Thị L2**, sinh năm: 1993, số CCCD: 035193007064 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 26/02/2022.

Cư trú: Thôn M, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Đình Quốc Đ (Giấy ủy quyền được lập tại Văn phòng Công chứng T – Số công chứng 003672/2026/CCGD ngày 26/5/2026).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết Đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Ngân hàng TMCP C trình bày:

Công ty Cổ phần V có ký Hợp đồng cho vay hạn mức số 107/2023-HĐCVHM/NHCT 940-VIETORGANIC ngày 16/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 107/2023-HĐCVHM-SD9BS/NHCT940-VIETORGANIC ngày 29/11/2024 với Ngân hàng TMCP C để vay số tiền 40.000.000.000 đồng, thời gian duy trì hạn mức đến ngày 31/12/2024, thời hạn cho vay tối đa 06 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh.

Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần V số tiền 36.834.310.000 đồng theo các giấy nhận nợ số 15 ngày 29/11/2024, số 16 ngày 29/11/2024, số 17 ngày 29/11/2024, số 18 ngày 04/12/2024, số 19 ngày 04/12/2024, số 20 ngày 04/12/2024, số 21 ngày 04/12/2024, số 22 ngày 04/12/2024, số 23 ngày 04/12/2024.

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng, Công ty Cổ phần V đã ký với Ngân hàng TMCP C các Hợp đồng thế chấp cụ thể như sau:

+ Hợp đồng thế chấp số 67.BL/2022/HĐBĐ/NHCT940 ngày 13/05/2022 số công chứng 4766, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 67.BL/2022/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 31/10/2023 số công chứng 7670, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng Công chứng PT, tỉnh Lâm Đồng.

-Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số DB997878, số vào sổ cấp GCN CS01895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/04/2021 do bà Phan Đắc Pha L1 và ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu.

+ Hợp đồng thế chấp số 98.BL/2022/HĐBĐ/NHCT940 ngày 03/08/2022 số công chứng 5166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa

đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 98.BL/2022/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 31/10/2023 số công chứng 2950, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng Công chứng C2, thị xã P, tỉnh B.

-Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P3, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171909, số vào sổ cấp GCN CS 8143 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/01/2022 và Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194970, số vào sổ cấp GCN CS 8152 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/03/2022 do ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu.

+ Hợp đồng thế chấp số 236/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 21/11/2023 số công chứng 4245, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2023 tại Văn phòng Công chứng H, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 112210, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H00101 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H, tỉnh B2 cấp ngày 05/09/2008 do bà Nguyễn Thị L2 là chủ sở hữu.

Do Công ty Cổ phần V không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng đề nghị Công ty Cổ phần V phải trả hết một lần cho Ngân hàng toàn bộ tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 05/8/2026 là 43.455.015.612 đồng (Trong đó nợ gốc là 36.834.310.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 623.993.499 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.996.712.113 đồng).

Ngoài ra, Công ty Cổ phần V còn phải trả các khoản lãi phát sinh từ ngày 06/8/2026 cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết nợ theo lãi suất đã thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ.

Trường hợp Công ty Cổ phần V không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên, Ngân hàng có quyền phát mãi hoặc yêu cầu Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mãi toàn bộ tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Sau khi xử lý tài sản bảo đảm không đủ để tất toán khoản vay cho Ngân hàng thì Công ty Cổ phần V phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

Tại bản khai ngày 25/3/2026, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty Cổ phần V xác nhận có ký hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp các tài sản để đảm bảo cho khoản nợ vay theo đúng như lời trình bày của nguyên đơn.

Hiện Công ty đang gặp khó khăn nghiêm trọng về thị trường, dòng tiền và khả năng thu hồi công nợ nên không thu xếp được nguồn tài chính để thanh toán lãi và khoản vay đúng thời hạn đã cam kết. Công ty đề nghị Ngân hàng xem xét phương án miễn, giảm lãi một phần cho Công ty và gia hạn thêm thời gian thanh toán khoản nợ. Công ty cũng đang cố gắng tìm phương án xử lý khoản vay để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Tại bản khai ngày 19/4/2026, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị L2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị L2 xác nhận có biết về việc Công ty Cổ phần V ký hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP C. Bà Lý có dùng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình là Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, khi Công ty Cổ phần V không thể thanh toán khoản nợ, bà Lý đồng ý để Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại bản khai ngày 19/6/2026, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Phan Đắc Pha L1 trình bày:

Bà Phan Đắc Pha L1 xác nhận có biết về việc Công ty Cổ phần V ký hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP C. Bà Pha Lê có dùng tài sản thuộc quyền sở hữu chung với ông Nguyễn Văn Thanh T là Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Khi Công ty Cổ phần V không thể thanh toán khoản nợ, bà Pha Lê đồng ý để Ngân hàng tiến hành xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Đắc Pha L1, bà Nguyễn Thị L2 vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Thanh T vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng Dân sự, xác định đúng thẩm quyền, thời hiệu, quan hệ pháp luật tranh chấp, thủ tục cấp tống đạt. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Qua các tài liệu, chứng cứ trong vụ án nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng cho vay hạn mức số 107/2023-HĐCVHM/NHCT 940-VIETORGANIC ngày 16/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 107/2023-HĐCVHM-SD9BS/NHCT940- VIETORGANIC ngày 29/11/2024 các bên ký hợp đồng có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự

nguyện, thể hiện ý chí hai bên, phù hợp với quy định pháp luật. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần V theo các giấy nhận nợ là 36.834.310.000 đồng.

Căn cứ tóm tắt sao kê của Ngân hàng, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng theo cam kết. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu Công ty Cổ phần V thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền còn nợ là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Căn cứ vào các hợp đồng thế chấp và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản, các bên đã ký hợp đồng thế chấp đúng quy định, có đăng ký giao dịch bảo đảm. Do đó, trong trường hợp bị đơn không thanh toán nợ thì Ngân hàng có quyền phát mãi tài sản thế chấp để bảo đảm thu hồi nợ theo hợp đồng đã ký kết.

Trường hợp, số tiền thu được từ tài sản phát mãi không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bị đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về việc:"Tranh chấp hợp đồng tín dụng" do tranh chấp phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét Nguyên đơn - Ngân hàng TMCP C lựa chọn thẩm quyền giải quyết là nơi phát sinh từ hoạt động của chi nhánh tổ chức nên 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 35, điểm b khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2025; Điều 1, Điều 5 và Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Toà án nhân dân.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn, người liên quan:

Bị đơn Công ty Cổ phần V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Đắc Pha L1, bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về yêu cầu thanh toán số tiền nợ:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn cùng các chứng cứ có trong hồ sơ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Công ty Cổ phần V có ký Hợp đồng vay hạn mức số 107/2023-HĐCVHM/NHCT 940-VIETORGANIC ngày 16/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 107/2023-HĐCVHM-SD9BS/NHCT940-VIETORGANIC ngày 29/11/2024 với Ngân hàng TMCP C để vay số tiền 40.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Cổ phần V số tiền 36.834.310.000 đồng theo các giấy nhận nợ số 15 ngày 29/11/2024, số 16 ngày 29/11/2024, số 17 ngày 29/11/2024, số 18 ngày 04/12/2024, số 19 ngày 04/12/2024, số 20 ngày 04/12/2024, số 21 ngày 04/12/2024, số 22 ngày 04/12/2024, số 23 ngày 04/12/2024.

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc 36.834.310.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về tiền lãi:

Đối với tiền lãi, các bên thỏa thuận lãi suất tại các Điều 2; Điều 3 trong Hợp đồng cho vay hạn mức số 107/2023-HĐCVHM/NHCT 940-VIETORGANIC ngày 16/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 107/2023-HĐCVHM-SD9BS/NHCT940- VIETORGANIC ngày 29/11/2024 là phù hợp với quy định pháp luật. Do Công ty Cổ phần V vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng đã ký kết nên toàn bộ khoản vay trên chuyển sang nợ quá hạn. Tạm tính đến ngày 05/8/2026 Công ty Cổ phần V còn nợ tiền lãi trong hạn 623.993.499 đồng, tiền lãi quá hạn 5.996.712.113 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về thời hạn thanh toán:

Do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán hết một lần tổng số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 05/8/2026 là 43.455.015.612 đồng, trong đó nợ gốc là 36.834.310.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 623.993.499 đồng, nợ lãi quá hạn là 5.996.712.113 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[6] Về hợp đồng thế chấp và tài sản bảo đảm:

Xét thấy các hợp đồng thế chấp được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, trình tự và thẩm quyền đăng ký thế chấp phù hợp với quy định pháp luật, tài sản thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong hợp đồng thế chấp có giao kết quyền và nghĩa vụ các bên, điều kiện, thời hạn và phương thức xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà người vay nợ không thực hiện. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu trong trường hợp Công ty Cổ phần V thực hiện nghĩa vụ không đầy đủ làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của Ngân hàng thì được quyền phát mãi các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số DB997878, số vào sổ cấp GCN CS01895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/04/2021 do bà Phan Đắc Pha L1 và ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu; Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn

P2, Xã T, Thị xã P3, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171909, số vào sổ cấp GCN CS 8143 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/01/2022 và Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194970, số vào sổ cấp GCN CS 8152 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/03/2022 do ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu; Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 112210, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H00101 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H, tỉnh B2 cấp ngày 05/09/2008 do bà Nguyễn Thị L2 là chủ sở hữu để thu hồi nợ. Trường hợp, số tiền thu được từ tài sản phát mãi không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần V phải tiếp tục thanh toán số tiền còn thiếu cho đến khi Ngân hàng thu hồi hết khoản nợ là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty Cổ phần V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) là 10.000.000 đồng; Thửa đất số -/-, Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P3, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) là 8.000.000 đồng; Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã tạm nộp trước nên Công ty Cổ phần V có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định nêu trên.

[8] Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Công ty Cổ phần V phải chịu án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm là 151.455.016 đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 72.976.288 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028536 ngày 21/10/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 292; Điều 293; Điều 295; Điều 298; Điều 299; Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 463 và Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật các Tổ chức Tín dụng;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

Công ty Cổ phần V có nghĩa vụ thanh toán hết một lần cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C số tiền nợ tạm tính đến ngày 05/8/2026 là 43.455.015.612 đồng (*Bốn mươi ba tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu không trăm mười lăm nghìn sáu trăm mười hai đồng*). Trong đó nợ gốc: 36.834.310.000 đồng (*Ba mươi sáu tỷ tám trăm ba mươi bốn triệu ba trăm mười nghìn đồng*), lãi trong hạn là 623.993.499 đồng (*sáu trăm hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn bốn trăm chín mươi chín đồng*), lãi quá hạn: 5.996.712.113 đồng (*Năm tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm mười hai nghìn một trăm mười ba đồng*).

Thực hiện tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần V còn có trách nhiệm thanh toán tiếp khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 06/8/2026 cho đến khi trả hết nợ theo lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng cho vay hạn mức số 107/2023-HĐCVHM/NHCT 940-VIETORGANIC ngày 16/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 107/2023-HĐCVHM-SD9BS/NHCT940- VIETORGANIC ngày 29/11/2024.

Trường hợp Công ty Cổ phần V không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi các tài sản thế chấp là:

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số DB997878, số vào sổ cấp GCN CS01895 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 23/04/2021 do bà Phan Đắc Pha L1 và ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu theo Hợp đồng thế chấp số 67.BL/2022/HĐBĐ/NHCT940 ngày 13/05/2022 số công chứng 4766, quyển số 05/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 67.BL/2022/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 31/10/2023 số công chứng 7670, quyển số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng Công chứng PT, tỉnh Lâm Đồng.

- Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P3, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 171909, số vào sổ cấp GCN CS 8143 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 26/01/2022 và Quyền

sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 194970, số vào sổ cấp GCN CS 8152 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 03/03/2022 do ông Nguyễn Văn Thanh T là chủ sở hữu theo Hợp đồng thế chấp số 98.BL/2022/HĐBĐ/NHCT940 ngày 03/08/2022 số công chứng 5166, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp bất động sản số 98.BL/2022/HĐBĐ-SĐBS01/NHCT940 ngày 31/10/2023 số công chứng 2950, quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/10/2023 tại Văn phòng Công chứng C2, thị xã P, tỉnh B.

- Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 112210, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H00101 do Ủy Ban Nhân Dân huyện H, tỉnh B2 cấp ngày 05/09/2008 do bà Nguyễn Thị L2 là chủ sở hữu theo Hợp đồng thế chấp số 236/2023/HĐBĐ/NHCT940 ngày 21/11/2023 số công chứng 4245, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/11/2023 tại Văn phòng Công chứng H, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Trường hợp số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán hết khoản nợ thì Công ty Cổ phần V vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty Cổ phần V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp tại Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-, địa chỉ: 20 P (số cũ: 28 P), Phường 3, Thành Phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phường X, Tỉnh Lâm Đồng) là 10.000.000 đồng; Thửa đất số -/-, Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số -/-; Địa chỉ: thôn P2, Xã T, Thị xã P3, Tỉnh B (nay là Phường T, TP.HCM) là 8.000.000 đồng; Thửa đất số -/-, tờ bản đồ số: -/-, địa chỉ: Thôn S, xã T, Huyện H, tỉnh B2 (nay là xã S, Tỉnh Lâm Đồng) là 5.000.000 đồng. Do Ngân hàng Thương mại Cổ phần C đã tạm nộp trước nên Công ty Cổ phần V có trách nhiệm trả lại cho Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định nêu trên ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần V phải chịu án phí là 151.455.016 đồng (*Một trăm năm mươi mốt triệu bốn trăm năm mươi lăm nghìn không trăm mười sáu đồng*).

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 72.976.288 đồng (*Bảy mươi hai triệu chín trăm bảy mươi sáu nghìn hai trăm tám mươi tám đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0028536 ngày 21/10/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo:

- Ngân hàng TMCP C có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

- Công ty Cổ phần V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7, Điều 36 và Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:
- *TAND Tp. Hồ Chí Minh;*
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4 - Tp. Hồ Chí Minh;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lưu Thị Thủy Tiên