

Bản án số: 09/2025/KDTM-ST

Ngày: 03/4/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vương Vĩ Bửu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Nghiệp Hồng.

2. Bà Nguyễn Thị Minh Thư.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vương Thanh Ngọc – Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa:***

Bà Trần Thị Thanh Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai Vụ án thụ lý số: 50/2024/TLST-KDTM ngày 20/12/2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐST-KDTM ngày 13/3/2025 và Thông báo dòi ngày xét xử số: 05/TB-TA ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Ngân hàng TMCP CTVN.

Địa chỉ trụ sở: xx đường yy, phường Cửa Nam, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: xx đường yy, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo ủy quyền:***

Ông Lê Thanh Minh Ngọc, sinh năm 1982.

Địa chỉ: xxđường yy, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Công ty CP Bông TH.

Địa chỉ: xxĐường yy, KCN Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo ủy quyền:***

Bà Lê Thị Thảo Vy, sinh năm 2001.

Địa chỉ: xx đường yy, phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trịnh Tấn Hoàng, sinh năm 1976.

- Bà Nguyễn Thị Anh Xuân, sinh năm 1979.

Địa chỉ: xx đường yy, Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Khánh, sinh năm 1988.

Địa chỉ: xx đường yy, Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Tấn Hoàng – Bà Nguyễn Thị Anh Xuân – Ông Nguyễn Khánh:

Bà Lê Thị Thảo Vy, sinh năm 2001.

Địa chỉ: xx đường yy, phường ĐaKao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Ông Trịnh Xuân Khang, sinh năm 2004.

Địa chỉ: xx đường yy, Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

- Em Trịnh Nguyễn Xuân Nhi, sinh năm 2012 (Do ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân là người đại diện theo pháp luật – Có đơn yêu cầu vắng mặt).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

1. Nguyên đơn: Theo Đơn khởi kiện và các Biên bản lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Ngân hàng TMCP CTVN, do ông Lê Thanh Minh Ngọc là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngân hàng TMCP CTVN và Công ty CP Bông TH (gọi tắt là Công ty Bông TH) có ký kết các Hợp đồng tín dụng và các Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng, bao gồm:

1. Hợp đồng tín dụng số 24/2015-HĐTDDA/NHCT944-THIENHA ngày 19/06/2015 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/10/2016, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 68.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 120 tháng.

2. Hợp đồng tín dụng số 52/2016- HĐTDDA/NHCT944-BTH ngày 10/08/2016 và 05 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 25/02/2018, ngày 25/01/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 127.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 144 tháng.

3. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 94/2017- HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 20/11/2017 và 03 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng cho vay ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 24.167.000.000 đồng – Thời gian cho vay: đến 25/08/2028

4. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 38/2018-HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 12/06/2018 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng cho vay ngày

13/09/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 74.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 120 tháng

5. Hợp đồng cho vay hạn mức số 44/2023-HĐCVHM/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 10/07/2023. Hạn mức cho vay: 350.000.000.000 đồng – Thời gian duy trì hạn mức đến ngày 31/06/2024 – Thời hạn cho vay: 06 tháng/giấy nhận nợ.

Căn cứ các Hợp đồng cho vay trên, Ngân hàng TMCP CTVN đã giải ngân cho Công ty Bông TH vay với tổng số tiền là 521.202.103.461 đồng và 2.977.506,15 USD (Đô la Mỹ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Bông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ (gốc và lãi) từ ngày 29/03/2024 nên toàn bộ khoản nợ vay của Công ty CP Bông Thiên Hà đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 29/03/2024.

Căn cứ vào Bản kê nợ gốc và nợ lãi mà Ngân hàng đã cung cấp, tính đến ngày 02/4/2025, tổng số tiền nợ của các Hợp đồng trên là: 478.157.880.168 đồng và 1.856.383,84 USD (tỷ giá quy đổi ngày 02/4/2025 là: 25.825 VNĐ/USD = 47.941.112.668 đồng). Tổng cộng số tiền nợ là 526.098.992.836 đồng, trong đó:

- Nợ gốc: 421.439.832.499 đồng và 1.653.206,15 USD (tỷ giá quy đổi ngày 02/4/2025 là: 25.825 VNĐ/USD = 42.694.048.824 đồng). Tổng cộng là 464.133.881.323 đồng.

- Nợ lãi trong hạn: 1.399.090.325 đồng và 846,11 USD (tỷ giá quy đổi ngày 02/4/2025 là: 25.825 VNĐ/USD = 21.850.791 đồng). Tổng cộng là: 1.420.941.115 đồng.

- Nợ lãi quá hạn: 42.575.237.513 đồng và 193.885,83 USD (tỷ giá quy đổi ngày 02/4/2025 là: 25.825 VNĐ/USD = 5.007.101.560 đồng). Tổng cộng là: 47.582.339.073 đồng.

- Lãi phạt quá hạn là: 12.743.719.831 đồng và 8.445,75 USD (tỷ giá quy đổi ngày 02/4/2025 là: 25.825 VNĐ/USD = 218.111.494 đồng). Tổng cộng là 12.961.831.325 đồng.

Ngân hàng TMCP CTVN yêu cầu Công ty Bông TH trả toàn bộ số tiền nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Công ty Bông TH còn phải trả các khoản tiền lãi, phí, chi phí khác phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất quá hạn đã thỏa thuận tại các Hợp đồng cấp tín dụng và các Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.

Yêu cầu các bên bảo lãnh là bà Nguyễn Thị Anh Xuân, ông Trịnh Tấn Hoàng và ông Nguyễn Khánh phải có nghĩa vụ liên đới trong việc thanh toán toàn bộ khoản nợ nêu trên cho Công ty Bông TH theo các Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

Trường hợp Công ty Bông TH không trả nợ được hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CTVN yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp tài sản và Văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết giữa hai bên để Ngân hàng thu hồi nợ, gồm có:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 32.2015/HDTG/PHI ngày 10/07/2015 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là:

- Nhà và đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - địa chỉ: xx Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, 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 CC588073, số vào sổ: CS03785 ngày 13/05/2016 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Xuân và ông Trịnh Tấn Hoàng.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109A/2023/HĐBĐ/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023, tài sản thế chấp gồm có:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CK955817, số vào sổ: CS10900 ngày 17/04/2018 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Xuân.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CM 320433, số vào sổ: CS11931 ngày 27/09/2018 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Xuân.

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CM 320434, số vào sổ: CS11932 ngày 27/09/2018 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Nguyễn Thị Anh Xuân.

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/HĐTC ngày 28/04/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là:

Nhà xưởng thuộc thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy (theo tài liệu năm 2005) - địa chỉ: xx, Đường yy, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CC530189, số vào sổ: CT47647 ngày 22/09/2015 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty CP Bông TH.

4. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 22/2019/HĐBĐ/NHCT944-THIENHA ngày 07/03/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là:

Nhà xưởng thuộc thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy (theo tài liệu năm 2005) - địa chỉ: Lô xx, Đường yy, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CK188767, số vào sổ: CT70474 ngày 09/02/2018 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty CP Bông TH.

5. Hợp đồng thế chấp động sản số 90/HĐTC ngày 28/04/2016 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: 06 hệ thống máy kéo sợi OE loại BD448/448, hiệu Saurer Schlafhorst.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải bông hiệu Truetzschler và máy lọc bụi tổ ong JYFO-III-8.
  - Tài sản 3: 3.360 thùng bạc nhựa có bánh xe.
  - Tài sản 4: Hệ thống 05 máy đo, kiểm tra sợi.
  - Tài sản 5: Xe nâng hàng Nissan dầu 2,5 tấn Model YL02A25U-3F430, số khung YL02-000811, số máy S4S-110865.
  - Tài sản 6: Hệ thống máy nén khí Hitachi OSP 37.
6. Hợp đồng thế chấp động sản số 182/HĐTC ngày 20/11/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:
- Tài sản 1: Toàn bộ thiết bị kéo sợi OE (Hệ thống thiết bị kéo sợi bao gồm máy xử lý bông, 3 máy chải, 2 máy OE BD7, trung tâm hút bụi, hệ thống đường ống hút bụi, phụ tùng phục vụ sản xuất, các thiết bị phụ trợ đi kèm...)
  - Tài sản 2: Thiết bị phụ trợ, phương tiện vận chuyển (trang thiết bị văn phòng, thùng cúi....)
7. Hợp đồng thế chấp tài sản số 183/HĐTC ngày 20/11/2017. Tài sản thế chấp gồm có:
- Xe ô tô nhãn hiệu: FORD EVEREST, số khung: UHAMARR16167, số máy WLAT1209158, biển số: 51G-104.47.
8. Hợp đồng thế chấp động sản số 207/HĐTC ngày 29/12/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:
- Tài sản 1: Xe nâng hàng KOMATSU Model FD50AT-10-134151, số khung M252-134151/4D95L-508716.
  - Tài sản 2: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 25.
  - Tài sản 3: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 25.
  - Tài sản 4: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 20.
9. Hợp đồng thế chấp động sản số 208/HĐTC ngày 29/12/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:
- Tài sản 1: Thang máy tải hàng theo Hợp đồng mua bán số 270717/HĐMB/BTH-SH ngày 03/07/2017.
  - Tài sản 2: Cầu dẫn lên container theo Hợp đồng mua bán số VT001-01/01/2017-AH ngày 01/01/2017.
  - Tài sản 3: Băng tải nâng hạ 12M (KT: L12000xW800xH1:750, H2: 1300-6000) theo Hợp đồng số 1701-T3/HĐGC/NTL ngày 05/01/2017.
  - Tài sản 4: Cân điện tử theo Hợp đồng số GG-BTH-2016101001 ngày 10 tháng 10 năm 2016.

10. Hợp đồng thế chấp động sản số 193/2018/HĐBĐ/NHCT944 ngày 23/11/2018 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 4 máy), hiệu Saurer Schlafhorst BD 440/448.

- Tài sản 2: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 4 máy), hiệu Rieter R35 Rotors 500 cọc sợi.

- Tài sản 3: Hệ thống máy xe bông cho sợi cotton và hệ thống máy chải thô (dây cung bông và máy chải TC15).

- Tài sản 4: Máy kiểm tra CT200 Evenness Tester và hệ thống thùng cúi Rintex Industries (4.300 thùng cúi).

11. Hợp đồng thế chấp động sản số 194/2018/HĐBĐ/NHCT944 ngày 23/11/2018 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống điều không, hệ thống quạt, hiệu Master Precision Machine Co.,Ltd.

- Tài sản 2: Hệ thống hút bụi, hiệu Luwa.

- Tài sản 3: Hệ thống làm sạch bụi bông, hiệu Goldlink Industries.

12. Hợp đồng thế chấp động sản số 44/2019/HĐBĐ/NHCT944 ngày 08/05/2019. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 2 máy), hiệu Saurer Schlafhorst BD7/600 Rotor.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải TC 15 (gồm 2 máy), hiệu Trutzschler.

- Tài sản 3: Máy xử lý bông hiệu Master Precision Machine.

- Tài sản 4: Máy hút bụi hiệu Luwa.

- Tài sản 5: Máy lọc bụi hiệu Jiangsu.

- Tài sản 6: Thùng cúi Rintex Industries (1.500 thùng cúi).

13. Hợp đồng thế chấp động sản số 90/2020/HĐBĐ/NHCT944 ngày 09/07/2020 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 2 máy), hiệu Rieter R36 Rotors 600 cọc sợi và thiết bị đi kèm.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải thô (gồm 4 máy), hiệu Trutzschler TC 15 và máy lọc tạp bông.

14. Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 57/HĐTC ngày 28/03/2016 – Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 23/05/2022:

Tài sản thế chấp: Toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển của Công ty Bông TH (bao gồm tại văn phòng và các chi nhánh của Công ty) được lưu giữ tại tất cả kho hàng thuộc quyền sở hữu và/hoặc sử dụng và/hoặc tại bất kỳ địa điểm nào khác (tại thời điểm

hiện tại hoặc trong tương lai) chứa hàng hóa của Công ty bao gồm cả hàng hóa hình thành từ vốn vay thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Bông TH hoặc do Công ty Bông TH thuê của bên thứ ba nhằm cất giữ hàng hoá.

15. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 58/HĐTC ngày 28/03/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty Bông TH đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty Bông TH phát sinh trong quá trình kinh doanh của Công ty Bông TH (các khoản phải thu này được hạch toán trong sổ sách kế toán của Công ty Bông TH).

16. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 145/HĐTC ngày 28/08/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ chứng từ xuất khẩu và 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,...) đối với nguồn thu từ bộ chứng từ xuất khẩu của Công ty Bông TH.

17. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 21/2021/HĐBĐ/NHCT944-BTH-QTS-TH1 ngày 20/05/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Quyền về tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất, bao gồm:

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;...) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng số 63/HĐTĐ&CSHT/SCD-2014 ngày 29/10/2014 và các Phụ lục, văn bản bổ sung giữa Công ty CP Bông TH và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số: 60 (theo tài liệu năm 2005) - địa chỉ: Lô C4-2, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, T hành phố Hồ Chí Minh.

18. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 22/2021/HĐBĐ/NHCT944-BTH-QTS-TH2 ngày 20/05/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Quyền về tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất, bao gồm:

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; ...) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 33/HĐTĐ/SCD-2016 ngày 06/05/2016 và các Phụ lục, văn bản bổ sung (nếu có) giữa Công ty CP Bông TH và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số: 60 (theo tài liệu năm 2005), địa chỉ: Lô C5-10, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp giá trị tài sản thế chấp không đủ để thu toàn bộ đầy đủ nợ gốc và lãi thì Công ty Bông TH có nghĩa vụ dùng các nguồn thu khác tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng đến khi hết nợ.

\* Tại phiên tòa, ông Lê Thanh Minh Ngọc, là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP CTVN vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trên.

- Ngân hàng TMCP CTVN yêu cầu Công ty Bông TH trả toàn bộ số tiền nợ một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu Công ty Bông TH phải có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định của các Hợp đồng tín dụng tính kể từ ngày 03/4/2025 cho đến khi trả hết nợ.

- Đồng thời, ông Lê Thanh Minh Ngọc cho biết đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 109A/2023/HĐBĐ/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất: Thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản trên chỉ được ký kết giữa Ngân hàng TMCP CTVN và bà Nguyễn Thị Anh Xuân, ông Trịnh Tấn Hoàng để bổ sung cho phần tài sản thế chấp nhằm đảm bảo nợ vay của Công ty Bông TH. Hợp đồng thế chấp trên không được thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định pháp luật về giao dịch nhà đất, do đó chưa có giá trị về mặt pháp lý.

Tại phiên tòa, ông Lê Thanh Minh Ngọc là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP CTVN không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết đối với các thửa đất trên trong trường hợp cần phải phát mãi các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ. Ông Ngọc xác định giữa Ngân hàng TMCP CTVN và Công ty Bông TH, bà Nguyễn Thị Anh Xuân, ông Trịnh Tấn Hoàng sẽ tự thỏa thuận giải quyết đối với các tài sản thế chấp trên.

Bị đơn: Công ty CP Bông TH, do bà Lê Thị Thảo Vy, là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty CP Bông TH (gọi tắt là Công ty Bông TH) thừa nhận đến nay còn thiếu Ngân hàng TMCP CTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng và các Văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết giữa hai bên.

Trường hợp đến hạn mà Công ty Bông TH không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì đồng ý để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp của Công ty theo các Hợp đồng thế chấp và các Văn bản sửa đổi bổ sung đã ký kết giữa hai bên để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thảo Vy vẫn trình bày ý kiến như trên.

Đồng thời, bà Vy cho biết do hiện nay do tình hình kinh doanh sản xuất khó khăn nên Công ty Bông TH yêu cầu phía Ngân hàng xem xét khoanh nợ và giãn nợ, xem xét giảm lãi để tạo điều kiện Công ty trả nợ. Đề nghị Ngân hàng TMCP CTVN cho Công ty Bông TH có thời gian từ 01 đến 02 năm để thực hiện việc trả nợ.

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

a) Ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân, do bà Lê Thị Thảo Vy là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân là thành viên cổ đông của Công ty Bông TH. Trường hợp Công ty Bông TH không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP CTVN thì ông Hoàng và bà Xuân sẽ trả nợ thay cho Công ty theo nội dung Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

Trường hợp Công ty Bông TH không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì ông Hoàng và bà Xuân đồng ý để Cơ quan thi hành án tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của cá nhân ông Hoàng, bà Xuân và thuộc sở hữu của Công ty theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thảo Vy vẫn trình bày ý kiến như trên.

b) Ông Nguyễn Khánh, do bà Lê Thị Thảo Vy là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Khánh là thành viên cổ đông của Công ty Bông TH. Trường hợp Công ty Bông TH không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì ông Khánh sẽ cùng với ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân trả nợ thay cho Công ty theo nội dung Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

Trường hợp Công ty Bông TH không thực hiện trả nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng thì ông Khánh đồng ý để Cơ quan thi hành án tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp thuộc sở hữu của Công ty để Ngân hàng thu hồi nợ theo các Hợp đồng thế chấp tài sản đã ký kết.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thảo Vy vẫn trình bày ý kiến như trên.

c) Ông Trịnh Xuân Khang: Là người đang cư trú tại nhà số: xx Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Bản tự khai ngày 12/3/2025, ông Trịnh Xuân Khang xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

d) Em Trịnh Nguyễn Xuân Nhi, là người đang cư trú tại nhà số: xx Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh - Do ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân là người đại diện theo pháp luật.

Căn cứ Bản tự khai ngày 12/3/2025, ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân đại diện cho em Trịnh Nguyễn Xuân Nhi xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, ông Hoàng và bà Xuân yêu cầu được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án.

4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến như sau:

a) Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Thẩm phán chưa đảm bảo về thời hạn tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chưa đảm bảo thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật, đề nghị khắc phục.

b) Về nội dung vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP CTVN.

- Buộc Công ty Bông TH phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP CTVN số nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 02/4/2025 là 526.098.992.836 đồng.

- Công ty Bông TH phải tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 03/4/2025 cho đến khi trả hết nợ.

- Trường hợp đến hạn mà Công ty Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì buộc ông Trịnh Tấn Hoàng, bà Nguyễn Thị Anh Xuân và ông Nguyễn Khánh có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Bông TH theo Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

- Trường hợp đến hạn mà Công ty Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CTVN có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp để Ngân hàng thu hồi nợ.

- Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP CTVN về việc trường hợp Công ty CP Bông TH không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là: Thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 109A/2023/HĐBĐ/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Bông TH phải chịu án phí trên số tiền mà Ngân hàng TMCP CTVN được chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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:**

Giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP CTVN và bị đơn là Công ty CP Bông TH (gọi tắt là Công ty Bông TH) đã ký kết các Hợp đồng tín dụng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh tranh chấp về nghĩa vụ trả nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào sự thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng tín dụng thì Tòa án được lựa chọn để giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh nên nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 11 giải quyết là đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **2. Xét yêu cầu của nguyên đơn:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn đã cung cấp, có cơ sở để xác định giữa Ngân hàng TMCP CTVN và Công ty Bông TH đã ký kết các Hợp đồng tín dụng như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 24/2015-HĐTDDA/NHCT944-THIENHA ngày 19/06/2015 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 28/10/2016, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 68.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 120 tháng.

2. Hợp đồng tín dụng số 52/2016- HĐTDDA/NHCT944-BTH ngày 10/08/2016 và 05 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng ngày 25/02/2018, ngày 25/01/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 127.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 144 tháng.

3. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 94/2017- HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 20/11/2017 và 03 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng cho vay ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 24.167.000.000 đồng – Thời gian cho vay: đến 25/08/2028

4. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 38/2018-HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 12/06/2018 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng cho vay ngày 13/09/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024. Hạn mức cho vay: 74.000.000.000 đồng – Thời gian cho vay: 120 tháng

5. Hợp đồng cho vay hạn mức số 44/2023-HĐCVHM/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 10/07/2023. Hạn mức cho vay: 350.000.000.000 đồng – Thời gian duy trì hạn mức đến ngày 31/06/2024 – Thời hạn cho vay: 06 tháng/giấy nhận nợ.

Ngân hàng TMCP CTVN đã giải ngân cho Công ty Bông TH vay với tổng số tiền là 521.202.103.461 đồng và 2.977.506,15 USD (Đô la Mỹ).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Bông TH đã không trả nợ cho Ngân hàng theo đúng thỏa thuận. Tính đến ngày 02/4/2025, tổng số tiền nợ của Công ty Bông TH là 526.098.992.836 đồng, gồm có:

- Nợ gốc là: 464.133.881.323 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 1.420.941.115 đồng.
- Nợ lãi quá hạn là: 47.582.339.073 đồng.
- Lãi phạt quá hạn là: 12.961.831.325 đồng.

Phía Ngân hàng TMCP CTVN yêu cầu Công ty Bông TH phải trả toàn bộ số nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, yêu cầu Công ty Bông TH phải có nghĩa vụ trả tiếp tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định của Hợp đồng tín dụng tính kể từ ngày 03/4/2025 cho đến khi trả hết nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngân hàng TMCP CTVN và Công ty Bông TH đã ký kết các Hợp đồng tín dụng trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, phía Công ty Bông TH đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP CTVN. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu Công ty Bông TH trả toàn bộ số tiền nợ trên và phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận của hợp đồng cho đến khi trả dứt nợ là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trường hợp đến hạn mà Công ty Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CTVN yêu cầu ông Trịnh Tấn Hoàng, bà Nguyễn Thị Anh Xuân và ông Nguyễn Khánh có nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Bông TH theo các Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

Đồng thời, Ngân hàng yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp đảm bảo nợ vay để Ngân hàng thu hồi nợ. Nếu giá trị các tài sản thế chấp không đủ để thu toàn bộ nợ gốc và lãi thì Công ty Bông TH có nghĩa vụ tiếp tục trả cho Ngân hàng đến khi trả hết nợ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tất cả các yêu cầu như trên của Ngân hàng TMCP CTVN là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Đối với các tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất: Thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Thửa đất xx, tờ bản đồ số yy - Địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 109A/2023/HĐBĐ/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023:

Tại phiên tòa hôm nay, phía Ngân hàng TMCP CTVN không yêu cầu giải quyết đối với các tài sản thế chấp này nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với phần yêu cầu này.

### 3. Đối với bị đơn:

Công ty Bông TH thừa nhận hiện nay còn thiếu Ngân hàng TMCP CTVN số tiền nợ gốc và nợ lãi theo các Hợp đồng tín dụng như phía Ngân hàng đã yêu cầu và đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ trên. Do đó, việc buộc Công ty Bông TH phải có nghĩa vụ trả toàn bộ tiền nợ cho Ngân hàng TMCP CTVN là đúng quy định pháp luật.

Việc Công ty Bông TH yêu cầu phía Ngân hàng TMCP CTVN cho thời gian trả nợ từ 01 đến 02 năm sẽ càng làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên yêu cầu này của Công ty Bông TH không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc Công ty Bông TH phải có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, Công ty Bông TH phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định của các Hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết nợ.

Trường hợp Công ty Bông TH trả nợ không đúng hạn thì Ngân hàng TMCP CTVN có quyền Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý toàn bộ các tài sản thế chấp của Công ty Bông TH theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết để Ngân hàng thu hồi nợ.

### 4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

#### a) Đối với ông Trịnh Tấn Hoàng - Bà Nguyễn Thị Anh Xuân:

##### \* Về trách nhiệm bảo lãnh nợ vay:

Ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân đã ký kết Văn bản bảo lãnh nợ vay ngày 10/7/2023 về nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Bông TH đối với Ngân hàng TMCP CTVN là trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp Công ty Bông TH không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng thì ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay cho Công ty Bông TH.

##### \* Đối với tài sản thế chấp:

Ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân đã ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản số 32.2015/HDTC-PHI ngày 10/07/2015 - Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 08/06/2016 - Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 16/01/2023: Tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - Địa chỉ: xx Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Hoàng và bà Xuân là chủ sở hữu để bảo đảm nợ vay của Công ty Bông TH. Việc thế chấp tài sản này là tự nguyện và đúng quy định pháp luật.

Do đó, trường hợp Công ty Bông TH không trả nợ đúng hạn thì Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để Ngân hàng thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

b) Đối với ông Nguyễn Khánh:

Ông Nguyễn Khánh đã ký kết Văn bản bảo lãnh nợ vay ngày 10/7/2023 về nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty Bông TH đối với Ngân hàng TMCP CTVN là trên sự tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Do đó, trong trường hợp Công ty Bông TH không trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng thì ông phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ thay cho Công ty Bông TH.

c) Đối với ông Trịnh Xuân Khang – Em Trịnh Nguyễn Xuân Nhi (Do ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân là người đại diện theo pháp luật):

Tất cả không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Bông TH phải chịu án phí trên số tiền Ngân hàng TMCP CTVN được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

6. Về đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 trong việc giải quyết vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy, tất cả các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, đúng quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 158; Điều 227, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, Điều 95 Luật tổ chức tín dụng năm 2010;

- 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, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

I. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng TMCP CTVN.

II. Buộc Công ty CP Bông TH có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP CTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cho vay như sau:

1. Hợp đồng tín dụng số 24/2015-HĐTDDA/NHCT944-THIENHA ngày 19/06/2015 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 28/10/2016, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024.

2. Hợp đồng tín dụng số 52/2016- HĐTDDA/NHCT944-BTH ngày 10/08/2016 và 05 Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 25/02/2018, ngày 25/01/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024.

3. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 94/2017- HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 20/11/2017 và 03 Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024.

4. Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 38/2018-HĐCVDADT/NHCT944-THIENHA ngày 12/06/2018 và 04 Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 13/09/2021, ngày 27/12/2023, ngày 07/03/2024 và ngày 11/11/2024.

5. Hợp đồng cho vay hạn mức số 44/2023-HĐCVHM/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 10/07/2023.

Công ty CP Bông TH có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP CTVN số tiền nợ theo các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cho vay như trên.

Tính đến ngày 02/4/2025, tổng số tiền nợ là 526.098.992.836 đồng (năm trăm hai mươi sáu tỷ không trăm chín mươi tám triệu chín trăm chín mươi hai nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng), gồm có:

- Nợ gốc là: 464.133.881.323 đồng.
- Nợ lãi trong hạn là: 1.420.941.115 đồng.
- Nợ lãi quá hạn là: 47.582.339.073 đồng.
- Lãi phạt quá hạn là: 12.961.831.325 đồng.

Công ty CP Bông TH có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP CTVN toàn bộ số tiền nợ trên một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty CP Bông TH tiếp tục trả lãi phát sinh trên số tiền nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng cho vay như trên kể từ ngày 03/4/2025 cho đến khi trả hết nợ.

III. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì buộc ông Trịnh Tấn Hoàng, bà Nguyễn Thị Anh Xuân và ông Nguyễn Khánh có trách nhiệm liên đới trả nợ thay cho Công ty CP Bông TH theo các Văn bản bảo lãnh ngày 10/7/2023.

IV. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CTVN được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi các tài sản thế chấp theo đúng hiện trạng thực tế tại thời điểm phát mãi để thu hồi nợ. Số lượng các tài sản thế chấp được thể hiện theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết và các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2025 của Tòa án nhân dân Quận 11, gồm có các tài sản như sau:

1. Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 32.2015/HDTTC/PHI ngày 10/07/2015 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là:

Nhà và đất tại thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy - địa chỉ: xx Khu phố 2, phường Tân Thới Nhất, Quận 12, 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 CC588073, số vào sổ: CS03785 ngày 13/05/2016 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Trịnh Tấn Hoàng và bà Nguyễn Thị Anh Xuân.

Trường hợp Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi thì ông Trịnh Tấn Hoàng, bà Nguyễn Thị Anh Xuân cùng những người đang cư trú tại nhà đất trên có nghĩa vụ dọn ra khỏi nhà, giao nhà trống cho Cơ quan thi hành án dân sự để tiến hành phát mãi tài sản.

2. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 89/HĐTC ngày 28/04/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung ngày 16/01/2023. Tài sản thế chấp là:

Nhà xưởng, nhà kho thuộc thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy (theo tài liệu năm 2005) địa chỉ: Lô C4-2, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CC530189, số vào sổ: CT47647 ngày 22/09/2015 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty CP Bông TH.

3. Hợp đồng thế chấp bất động sản số 22/2019/HĐBĐ/NHCT944-THIENHA ngày 07/03/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là:

Nhà xưởng, nhà kho thuộc thửa đất số xx, tờ bản đồ số yy (theo tài liệu năm 2005) địa chỉ: Lô xx, Đường yy, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, 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 CK188767, số vào sổ: CT70474 ngày 09/02/2018 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty CP Bông TH.

4. Hợp đồng thế chấp động sản số 90/HĐTC ngày 28/04/2016 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: 06 hệ thống máy kéo sợi OE loại BD448/448, hiệu Saurer Schlafhorst.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải bông hiệu Truetzschler và máy lọc bụi tổ ong JYFO-III-8.

- Tài sản 3: 3.360 thùng bạc nhựa có bánh xe.

- Tài sản 4: Hệ thống 03 máy đo, kiểm tra sợi.

- Tài sản 5: Xe nâng hàng Nissan dầu 2,5 tấn Model YL02A25U-3F430, số khung YL02-000811, số máy S4S-110865.

- Tài sản 6: Hệ thống máy nén khí Hitachi OSP 37.

5. Hợp đồng thế chấp động sản số 182/HĐTC ngày 20/11/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Toàn bộ thiết bị kéo sợi OE (Hệ thống thiết bị kéo sợi bao gồm máy xử lý bông, 3 máy chải, 2 máy OE BD7, trung tâm hút bụi, hệ thống đường ống hút bụi, phụ tùng phục vụ sản xuất, các thiết bị phụ trợ đi kèm...)

- Tài sản 2: Thiết bị phụ trợ, phương tiện vận chuyển (trang thiết bị văn phòng, thùng cùi,....)

6. Hợp đồng thế chấp tài sản số 183/HĐTC ngày 20/11/2017. Tài sản thế chấp gồm có:

- Xe ô tô nhãn hiệu: FORD EVEREST, số khung: UHAMARR16167, số máy WLAT1209158, biển số: 51G-104.47.

7. Hợp đồng thế chấp động sản số 207/HĐTC ngày 29/12/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 25.

- Tài sản 2: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 25.

- Tài sản 3: Xe nâng hàng TOYOTA Model 8 FD 20.

8. Hợp đồng thế chấp động sản số 208/HĐTC ngày 29/12/2017 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Thang máy tải hàng theo Hợp đồng mua bán số 270717/HĐMB/BTH-SH ngày 03/07/2017.

- Tài sản 2: Cầu dẫn lên container theo Hợp đồng mua bán số VT001-01/01/2017-AH ngày 01/01/2017.

- Tài sản 3: Băng tải nâng hạ 12M (KT: L12000xW800xH1:750, H2: 1300-6000) theo Hợp đồng số 1701-T3/HĐGC/NTL ngày 05/01/2017.

- Tài sản 4: Cân điện tử theo Hợp đồng số GG-BTH-2016101001 ngày 10 tháng 10 năm 2016.

9. Hợp đồng thế chấp động sản số 193/2018/HĐBĐ/NHCT944 ngày 23/11/2018 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 03 máy), hiệu Saurer Schlafhorst BD 440/448.

- Tài sản 2: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 4 máy), hiệu Rieter R35 Rotors 500 cọc sợi.

- Tài sản 3: Hệ thống máy xe bông cho sợi cotton và hệ thống máy chải thô (dây cung bông và máy chải TC15).

- Tài sản 4: Máy kiểm tra CT200 Evenness Tester (xuất xứ Trung Quốc) và hệ thống thùng cùi Rintex Industries (4.300 thùng cùi).

10. Hợp đồng thế chấp động sản số 194/2018/HĐBĐ/NHCT944 ngày 23/11/2018 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống điều không, hệ thống quạt, hiệu Master Precision Machine Co.,Ltd.

- Tài sản 2: Hệ thống hút bụi, hiệu Luwa.

- Tài sản 3: Hệ thống làm sạch bụi bông, hiệu Goldlink Industries.

11. Hợp đồng thế chấp động sản số 44/2019/HĐBĐ/NHCT944 ngày 08/05/2019. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 2 máy), hiệu Saurer Schlafhorst BD7/600 Rotor.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải TC 15 (gồm 2 máy), hiệu Trutzschler.

- Tài sản 3: Máy xử lý bông hiệu Master Precision Machine.

- Tài sản 4: Máy hút bụi hiệu Luwa.

- Tài sản 5: Máy lọc bụi hiệu Jiangsu.

- Tài sản 6: Thùng cùi Rimtex Industries (1.500 thùng cùi)

12. Hợp đồng thế chấp động sản số 90/2020/HĐBĐ/NHCT944 ngày 9/07/2020 và các Văn bản sửa đổi bổ sung. Tài sản thế chấp là các máy móc, thiết bị tại Công ty Bông TH, gồm có:

- Tài sản 1: Hệ thống máy kéo sợi OE (gồm 2 máy), hiệu Rieter R36 Rotors 600 cọc sợi và thiết bị đi kèm.

- Tài sản 2: Hệ thống máy chải thô (gồm 4 máy), hiệu Trutzschler TC 15 và máy lọc tạp bông.

13. Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 57/HĐTC ngày 28/03/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ hàng tồn kho luân chuyển của Công ty CP Bông Thiên Hà (bao gồm tại văn phòng và các chi nhánh của công ty) được lưu giữ tại tất cả kho hàng thuộc quyền sở hữu và/hoặc sử dụng và/hoặc tại bất kỳ địa điểm nào khác (tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai) chứa hàng hóa của công ty bao gồm cả hàng hóa hình thành từ vốn vay thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty CP Bông Thiên Hà hoặc do Công ty CP Bông Thiên Hà thuê của bên thứ ba nhằm cất giữ hàng hoá.

V. Trường hợp đến hạn mà Công ty CP Bông TH không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng TMCP CTVN được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành xử lý đối với tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp như sau để Ngân hàng thu hồi nợ:

1. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 58/HĐTC ngày 28/03/2016 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ quyền đòi nợ luân chuyển của Công ty CP Bông Thiên Hà đối với các bên có nghĩa vụ thanh toán với Công ty CP Bông Thiên Hà phát sinh trong quá trình kinh doanh của Công ty CP Bông Thiên Hà (các khoản phải thu này được hạch toán trong sổ sách kế toán của Công ty CP Bông Thiên Hà.

2. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 145/HĐTC ngày 28/08/2017 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Toàn bộ chứng từ xuất khẩu và 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,...) đối với nguồn thu từ bộ chứng từ xuất khẩu của Công ty CP Bông Thiên Hà.

3. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 21/2021/HĐBĐ/NHCT944-BTH-QTS-TH1 ngày 20/05/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Quyền về tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất, bao gồm:

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;...) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng số 63/HĐTĐ&CSHT/SCD-2014 ngày 29/10/2014 và các Phụ lục, Văn bản bổ sung giữa Công ty CP Bông TH và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 60 (theo tài liệu năm 2005) - Địa chỉ: Lô C4-2, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, T hành phố Hồ Chí Minh.

4. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 22/2021/HĐBĐ/NHCT944-BTH-QTS-TH2 ngày 20/05/2021 và Văn bản sửa đổi bổ sung.

Tài sản thế chấp: Quyền về tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất, bao gồm:

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; ...) phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 33/HĐTĐ/SCD-2016 ngày 06/05/2016 và các Phụ lục, Văn bản bổ sung giữa Công ty CP Bông TH và Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn Tây Bắc (SCD) đối với thửa đất số 518, tờ bản đồ số 60 (theo tài liệu năm 2005) - Địa chỉ: Lô C5-10, Đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

VI. Số tiền thu được từ việc phát mãi và xử lý tài sản thế chấp, sau khi thanh toán hết các chi phí phát sinh liên quan đến việc đấu giá, phát mãi, xử lý tài sản và thanh toán hết tiền nợ gốc, tiền nợ lãi cho Ngân hàng TMCP CTVN, nếu còn dư sẽ được trả lại cho các chủ tài sản.

Trường hợp số tiền thu được khi phát mãi và xử lý tài sản thế chấp, sau khi thanh toán các chi phí như nêu trên mà không đủ cho Ngân hàng TMCP CTVN thu hồi nợ thì Công ty CP Bông TH có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ.

Trường hợp Công ty CP Bông TH thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP CTVN trước khi Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tiến hành phát mãi và xử lý các tài sản thế chấp thì Ngân hàng TMCP CTVN có nghĩa vụ tiến hành thủ tục giải

chấp và trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến các tài sản thế chấp cho các chủ tài sản.

VII. Đình chỉ yêu cầu của Ngân hàng TMCP CTVN về việc trưng hợp Công ty CP Bông TH không trả nợ hoặc trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản là: Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 38 - Thửa đất 849, tờ bản đồ số 38 - Thửa đất 1016, tờ bản đồ số 37 - Địa chỉ: Xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 109A/2023/HĐBĐ/NHCT942-BTH ngày 10/07/2023.

VIII. Công ty CP Bông TH có trách nhiệm hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP CTVN chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp, số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) do Ngân hàng TMCP CTVN đã nộp theo các Thông báo số 50/TB-TA ngày 25/12/2024 của Tòa án nhân dân Quận 11.

IX. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty CP Bông TH chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 634.098.993 đồng (sáu trăm ba mươi bốn triệu không trăm chín mươi tám nghìn chín trăm chín mươi ba đồng).

- Hoàn trả lại cho Ngân hàng TMCP CTVN số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 306.426.984 đồng (ba trăm lẻ sáu triệu bốn trăm hai mươi sáu nghìn chín trăm tám mươi bốn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050308 ngày 13/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

X. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

XI. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

XII. Trưng 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKS-TAND TP.HCM;
- VKSND Q.11;
- CCTHADS Q.11;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

## **Vương Vĩ Bửu**