

Bản án số: 55/2025/KDTM-ST

Ngày: 21/4/2025

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Mai

2. Ông Bùi Hữu Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Ngọc Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 211/2024/TLST-KDTM ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-KDTM ngày 21 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; Trụ sở: G T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thanh B, sinh năm 1977; ông Phan Văn C và ông Lưu Vĩnh H; Địa chỉ liên hệ: Lô H, đường H, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số 101/UQ-SHB.SG ngày 15/8/2024). Bà B có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH T2; Trụ sở: 2 C, Phường F, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1989; Thường trú: Thôn H, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1979; Thường trú: 102 ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Ngô Minh T1, sinh năm 1995; Nơi cư trú: 102 ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S ngày 12 tháng 3 năm 2024, các tài liệu trong hồ sơ khởi kiện và các bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (viết tắt là S1), Chi nhánh S2 và Công ty TNHH T2 (gọi tắt là công ty T2) ký kết Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 27/4/2021 và 03 phụ lục kèm theo với nội dung: số tiền vay: 25.000.000.000 đồng; mục đích: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng và thương mại vật liệu xây dựng, trang trí nội thất; thời hạn: 12 tháng.

Căn cứ hợp đồng, S1 đã giải ngân cho công ty T2 tổng cộng 24.998.893.097 đồng theo 03 khế ước nhận nợ cụ thể như sau:

- Khế ước nhận nợ số: 01-09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 28/4/2021 có nội dung: Số tiền nhận nợ: 11.008.268.246 đồng; lãi suất: 7,85%/năm, cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 06 tháng của S1 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ tối thiểu 2,65%/năm, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 28/10/2021.

- Khế ước nhận nợ số: 02-09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 28/4/2021 có nội dung: Số tiền nhận nợ: 9.390.624.851 đồng; lãi suất: 7,85%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 06 tháng của S1 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ tối thiểu 2,65%/năm, ngày đến hạn trả nợ cuối cùng là 28/10/2021.

- Khế ước nhận nợ số: 03-09/2021/ HDHM-PN/SHB.130903 ngày 05/5/2021 có nội dung: Số tiền nhận nợ: 4.600.000.000 đồng; lãi suất: 7,85%/năm cố định trong 03 tháng đầu tiên, sau đó lãi suất được điều chỉnh 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn vay 06 tháng của S1 có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ tối thiểu 2,65%/năm, ngày trả nợ cuối cùng là 05/8/2021.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, S1 và ông Phạm Văn P đã ký kết 02 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 09/2021/HDTC-BTB/SHB.130903 ngày 12/4/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10/2021/HDTC-BTB/SHB.130903 ngày 27/4/2021. Theo đó, ông Phạm Văn P đã tự nguyện thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 34/2009/GCN-UB do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/3/2009 cho ông Phạm Văn P.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định. S1 đã đơn đốc nhắc nhở, tại điều kiện để công ty T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng công ty vẫn không thực hiện đúng cam kết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của S1. Do đó, S1 đã khởi kiện công ty T2, đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc công ty T2 phải trả cho S1 số tiền tạm tính đến ngày 23/11/2023 tổng cộng là: 32.672.628.080 đồng (gồm nợ gốc: 24.998.893.097 đồng, nợ lãi trong hạn: 3.859.085.983 đồng, nợ lãi quá hạn: 3.814.649.525 đồng. Kể từ ngày 24/11/2023, công ty T2 tiếp tục phải chịu lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng, phụ lục kèm theo và các khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản vay cho S1.

- Trường hợp công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

- Trường hợp số tiền thu từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ nghĩa vụ trả nợ thì công ty T2 phải tiếp tục trả nợ cho S1 đến khi tất toán nợ.

Bị đơn Công ty T2 và Người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Phạm Văn T không đến tòa trình bày ý kiến dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án. Ngày 15 tháng 01 năm 2025, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Bị đơn và Người đại diện theo pháp luật vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án không hòa giải, sớm đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P trình bày: Ông xác nhận có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S để bảo đảm khoản vay 25.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH T3 và Trang trí Nội thất Toàn V. Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay cho S1 thì ông đồng ý để cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để S1 thu hồi nợ. Hiện tài sản này đang do cháu ông là Ngô Minh T1 quản lý giúp, T1 không có liên quan gì đến tài sản thế chấp về quyền và nghĩa vụ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Minh T1 trình bày: Ông là cháu của ông Phạm Văn P, được ông P nhờ quản lý nhà và đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: số A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông không có liên quan gì đến tranh chấp này và đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia tố tụng.

Ngày 21 tháng 3 năm 2025, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án lần thứ nhất, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn P và

ông Ngô Minh T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn công ty T2 và Người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Phạm Văn T vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất để tạo điều kiện cho Bị đơn và Người đại diện theo pháp luật đến Tòa án trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa;

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Thanh B trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

+ Buộc Công ty TNHH T2 phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm tính đến ngày 21/4/2025 tổng cộng là: 40.090.974.420 đồng (gồm nợ gốc: 24.998.893.097 đồng, nợ lãi trong hạn: 10.947.255.909 đồng, nợ lãi quá hạn: 4.144.825.414 đồng. Kể từ ngày 22/4/2025, Công ty T2 tiếp tục phải trả lãi, lãi phạt theo Hợp đồng tín dụng và phụ lục kèm theo Hợp đồng tín dụng cùng các Khế ước nhận nợ đã ký kết cho đến ngày thanh toán toàn bộ khoản nợ.

+ Trường hợp công ty T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

+ Trường hợp số tiền thu từ việc phát mãi tài sản thế chấp không đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty T2 phải tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đến khi tất toán nợ.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp: Công ty T2 có trách nhiệm trả lại cho S1 số tiền 17.000.000 đồng.

Ngân hàng xác nhận hiện đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

- Bị đơn Công ty T2 và người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Phạm Văn T vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P và ông Ngô Minh T1 có đơn xin vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về việc thực hiện thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quá trình diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T2 trả tiền vay còn thiếu từ hợp đồng tín dụng với mục đích kinh doanh, do các bên đều có mục đích lợi nhuận nên Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp về hoạt động kinh doanh thương mại – Tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thẩm quyền:* Nguyên đơn khởi kiện Bị đơn có trụ sở tại địa chỉ: 2 C, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, theo quy định tại Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] *Về người tham gia tố tụng:* Bị đơn Công ty TNHH T2 và Trang trí Nội thất Toàn V và người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Phạm Văn T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt (Lần thứ nhất vào ngày 21 tháng 3 năm 2025, lần thứ hai ngày 21 tháng 4 năm 2025); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Xét Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ gốc 24.998.893.097 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:*

Do bị đơn Công ty TNHH T2 vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và căn cứ lời trình bày của Nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa Nguyên đơn và Bị đơn có ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 27/4/2021. Theo đó, Nguyên đơn đã đồng ý giải ngân cho Bị đơn tổng cộng số tiền là 25.000.000.000 đồng theo 03 khế ước nhận nợ đã ký, lãi suất áp dụng: Theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các khế ước nhận nợ và các phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký giữa 02 bên.

Sau khi giải ngân và đến các kỳ thanh toán trả nợ gốc và lãi, từ ngày 31/10/2023 bị đơn còn nợ gốc là 24.998.893.097 đồng, Bị đơn đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán, vi phạm cam kết tại Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 27/4/2021, các khế ước nhận nợ và các phụ lục hợp đồng cấp hạn mức tín dụng đã ký. Kể từ thời điểm Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi theo hạn, Nguyên đơn đã nhiều lần thông báo, đôn đốc và yêu cầu Bị đơn trả nợ nhưng Bị đơn thường xuyên trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự đến tòa để trình bày ý kiến, Thông báo phiên họp tiếp cận, kiểm tra, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Bị đơn nhưng Bị đơn không đến Tòa án trình bày ý kiến.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S yêu cầu bị đơn Công ty TNHH T2 phải

trả tiền nợ gốc tính đến ngày 21 tháng 4 năm 2025 chưa thanh toán là 24.998.893.097 đồng.

Do Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn số tiền nợ gốc chưa trả là 24.998.893.097 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[5] *Xét yêu cầu bị đơn trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn là 15.092.081.323 đồng:*

Căn cứ Bảng tính lãi của Công ty T2 và Trang trí Nội thất Toàn V, đối với tổng số tiền nợ gốc 24.998.893.097 đồng, thì tổng lãi trong hạn là 10.947.255.909 đồng; lãi quá hạn là 4.144.825.414 đồng (lãi suất linh hoạt được quy định tại từng Khế ước nhận nợ của khách hàng theo mục 2 Điều 2 của Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số: 09/2021/HDHM-PN/SHB.130903 ngày 27/4/2021).

Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 luật các tổ chức tín dụng quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”; Điều 1 Thông tư số 12/2010/TT-NHNN ngày 14/4/2010 của Ngân hàng N quy định: “*Tổ chức tín dụng thực hiện cho vay bằng đồng Việt Nam theo lãi suất thỏa thuận đối với khách hàng*”.

Từ những quy định nêu trên thì việc thỏa thuận lãi suất vay giữa Nguyên đơn và Bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật. Do đó Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn tính đến ngày 21 tháng 4 năm 2025 tổng cộng là 15.092.081.323 đồng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về thời hạn thanh toán:* Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay một lần số nợ trên. Hội đồng xét xử xét thấy: Từ ngày tháng 5/2021, Bị đơn đã không tiếp tục thanh toán cho Nguyên đơn như thỏa thuận trong Hợp đồng hai bên đã ký, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay một lần khoản nợ trên là không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bị đơn không thanh toán đầy đủ khoản nợ theo bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy:*

- Giữa Nguyên đơn và ông Phạm Văn P có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 09/2021/HDTC-BTB/SHB.130903 ngày 12/4/2021 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 10/2021/HDTC-BTB/SHB.130903 ngày 27/4/2021 có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, tài sản đảm bảo cụ thể là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

Bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Chủ tài sản bảo đảm là ông Phạm Văn P có bản tự khai xác nhận ông P có ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: số A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo đảm khoản vay 25.000.000.000 đồng cho Bị đơn. Trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản vay cho Nguyên đơn thì ông đồng ý để Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là nhà và đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ: số A ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P để thu hồi nợ vay. Hiện tài sản này đang do cháu ông là Ngô Minh T1 quản lý giúp, T1 không có liên quan gì đến tài sản thế chấp về quyền và nghĩa vụ. Ông Ngô Minh T1 có bản tự khai xác nhận đúng nội dung như trình bày của ông P. Ông T1 không liên quan và không có ý kiến gì về tranh chấp này.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh thì hiện trạng tài sản bảo đảm là thửa đất số 667, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: A ấp A (nay là ấp B), xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản đồ vẽ hiện trạng nhà đất phù hợp với các hợp đồng thế chấp giữa các bên đã ký kết.

Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phát mãi tài sản bảo đảm: Trường hợp Bị đơn không trả nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Nguyên đơn được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông Phạm Văn P để thu hồi nợ theo quy định tại các điều 317, 318, 320, 322 và Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp:* Căn cứ Điều 157 và khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán lại cho Nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp số tiền 17.000.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[9] *Về án phí:* Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn mà được Tòa án chấp nhận là 148.090.974 đồng. H1 lại cho Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 70.366.314 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 2, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 207, Điều

208, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317, 318, 320, 322, 323, 463 và 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91 và Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

- Buộc công ty TNHH T2 trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khoản vay còn thiếu tính đến ngày 21/4/2025 tổng cộng là: 40.090.974.420 đồng, gồm: Nợ gốc: 24.998.893.097 đồng; Lãi trong hạn: 10.947.255.909 đồng; Lãi quá hạn: 4.144.825.414 đồng. Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày 22/4/2025, Công ty TNHH T2 tiếp tục phải chịu lãi phát sinh, tiền phạt chậm trả theo Hợp đồng tín dụng và các phụ lục, Khế ước nhận nợ kèm theo đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ vay cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

- Sau khi Công ty TNHH T2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng S thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Văn P bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

- Trường hợp Công ty TNHH T2 không thanh toán nợ gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 667, tờ bản đồ 04, địa chỉ tại 102 ấp A, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số : 34/2009/GCN-UB ngày 25/3/2009 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Phạm Văn P.

- Trường hợp khi phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S, sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH T2, nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp còn thừa thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải trả lại số tiền còn thừa cho ông Phạm Văn P.

- Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp vẫn không đủ để thu hồi nợ thì Công ty TNHH T2 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ đến khi hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo vẽ hiện trạng tài sản thế chấp: Buộc Công ty TNHH T2 có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ tài sản thế chấp là 17.000.000 (Mười bảy triệu) đồng.

3. Về án phí:

Buộc Công ty TNHH T2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 148.090.974 (một trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn chín trăm bảy mươi bốn) đồng.

H1 lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí 70.366.314 (bảy mươi triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn ba trăm mười bốn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001591 ngày 10 tháng 4 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

5. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Văn Long