

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số 29/2025/KDTM-ST.

Ngày 25- 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 B, THÀNH PHỐ H**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành T.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Thanh T1,
2. Bà Nguyễn Hoàng Anh V.

Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Tiền Quý N - Thư ký Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu T2 - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2024/TLST-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2025/QĐXXST-KDTM ngày 17 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 127/2025/QĐST-KDTM ngày 08/4/2025, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ngân hàng TMCP S,

Địa chỉ: Số 02C PĐC, Phường N1, Quận M, Thành phố H; địa chỉ liên lạc: số 77 ADV, phường A, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hà Bảo T3, là người đại diện ủy quyền. (Giấy ủy quyền số 47/GUQ-SGBBC ngày 15/4/2025). (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Y,

Địa chỉ: Số 628 LLQ, Phường C, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần H2, sinh năm 1985, địa chỉ: 628 LLQ, Phường C, quận TB, Thành phố H, là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt).

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

Ông Nguyễn Minh T4, sinh năm 2000,

Địa chỉ: 172/3 Ấp BS, xã Q, huyện Th, tỉnh L. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là NH S), có ông Nguyễn Hà Bảo T3 đại diện ủy quyền, trình bày: Ngày 01/6/2023, Công ty TNHH Y (gọi tắt là Công ty Y) đã vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023, số tiền là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 01/6/2023 đến 03/6/2024, mục đích bổ sung vốn lưu động, lãi suất 8,8%/năm, phương thức trả nợ lãi định kỳ ngày 25 hàng tháng và trả nợ gốc trước hạn hoặc chậm nhất khi đến hạn của giấy nhận nợ. NH S đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 12 tại ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/01/2023, đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Minh T4 (gọi tắt là thửa đất số 268) theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023 có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L. Sau khi nhận nợ khoản vay trên, đến tháng 10/2023 thì khách hàng đã thanh toán lãi vay tổng số tiền là 101.071.526 đồng. Từ tháng 10/2023 cho đến nay, mặc dù nhiều lần đôn đốc nhắc nhở nhưng Công ty Y vẫn không thanh toán lãi vay và nợ gốc như thỏa thuận.

Do đó, NH S yêu cầu: buộc Công ty Y phải trả số tiền còn nợ tính đến ngày 25/4/2025 là 2.362.956.528 đồng, gồm: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng và lãi chậm trả 13.328.001 đồng. Yêu cầu Công ty Y phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho NH S. Trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 268 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023 có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L để thu hồi nợ cho NH S.

- Công ty TNHH Y (gọi tắt là Công ty Y), có ông Trần H2 đại diện theo pháp luật, trình bày: Công ty Y đã được triệu tập họp lệ để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với NH S nhưng vắng mặt không có lý do.

- Ông Nguyễn Minh T4 đã trình bày ý kiến tại Biên bản hòa giải ngày 28/11/2024: Vào ngày 18/5/2023, ông có thể chấp cho NH S thửa đất 268, tờ bản đồ số 12 tại ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/01/2023, đã đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông (gọi tắt là thửa đất số 268) theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023, có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L và đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Y với số tiền là 2.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023. Do làm ăn thua lỗ nên Công ty Y không có khả năng trả nợ cho NH S.

Nay, ông đồng ý, trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 268 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023 có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L để thu hồi nợ cho NH S. Đồng thời, ông T4 cũng đã có ý kiến tại Biên bản làm việc và ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 10/3/2025 và có đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, trong các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại các phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa NH S với Công ty Y.

Tại phiên tòa:

* Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là NH S), có ông Nguyễn Hà Bảo T3 đại diện ủy quyền yêu cầu: Buộc Công ty Y phải trả số tiền còn nợ tạm tính đến ngày 25/4/2025 là 2.362.956.528 đồng, gồm: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng và lãi chậm trả 13.328.001 đồng. Yêu cầu Công ty Y phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho NH S. Trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 12 tại ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, sổ vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/01/2023, đã đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Minh T4 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023, có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L để thu hồi nợ cho NH S.

* Công ty TNHH Y, có ông Trần H2 đại diện theo pháp luật, đã được triệu tập họp lệ để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với NH S nhưng vắng mặt không có lý do.

* Ông Nguyễn Minh T4 đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp

kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của NH S: buộc Công ty Y phải trả số tiền còn nợ là 2.362.956.528 đồng, gồm: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng và lãi chậm trả 13.328.001 đồng. Yêu cầu Công ty Y phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho NH S. Trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 12 tại ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 05/01/2023, đã đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Minh T4 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023, có công chứng số 2848, quyển số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L để thu hồi nợ cho NH S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng tín dụng, hợp đồng được thực hiện tại NH S-Chi nhánh Bình Chánh, số 77 ADV, phường A, quận B, theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H.

[1.1] Công ty TNHH Y, có ông Trần H2 đại diện theo pháp luật, đã được triệu tập họp lệ để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với NH S nhưng vắng mặt không có lý do; ông Nguyễn Minh T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Y và ông Nguyễn Minh T4.

[2] Về nội dung: Ngân hàng TMCP S (gọi tắt là NH S) với Công ty TNHH Y (gọi tắt là Công ty Y) có ký Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023 và Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023. Công ty Y vay tiền nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, thanh toán tiền hàng theo hóa đơn đính kèm nhưng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ nên NH S đã khởi kiện yêu cầu phải thanh toán nợ theo quy định.

Qua yêu cầu của NH S, xét thấy:

[2.1] Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023, thì NH S cho Công ty Y vay số tiền có hạn mức là 2.000.000.000 đồng, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động với phương thức cho vay theo hạn mức cho vay dự phòng, thời hạn hiệu lực của hạn mức cho vay dự phòng là 12 tháng, kể từ ngày 18/5/2023 đến hết ngày 17/5/2024, thời hạn cho vay của từng lần nhận vốn được ghi trên từng giấy nhận nợ và thỏa thuận mức lãi suất cho vay trong hạn tại ngày ký hợp đồng tín dụng đối với đồng Việt Nam là 12,5%/năm; mức lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân được áp dụng theo mức lãi suất cho vay trong hạn do Bên A công bố hoặc niêm yết tại thời điểm giải ngân hoặc áp dụng theo mức lãi suất cho vay trong hạn ưu đãi (nếu có) theo thông báo riêng của Bên A gửi Bên B đang có hiệu lực tại thời điểm giải ngân, được ghi vào từng giấy nhận nợ tương ứng từng lần giải ngân vốn vay của Bên B. Theo Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023, thể hiện NH S đã giải ngân cho Công ty Y bằng hình thức chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng, mục đích vay là thanh toán tiền hàng theo hóa đơn kèm theo, thời hạn vay kể từ ngày 02/6/2023 đến hết ngày 03/6/2024, lãi suất trong hạn là 12,5%/năm. Như vậy, có cơ sở xác định Công ty Y vay tiền và đã được NH S giải ngân theo hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ nhưng đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Theo Bảng kê nợ gốc và lãi chưa thanh toán ngày 15/4/2025 của NH S đối với Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN và Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN thì đến ngày 25/4/2025, Công ty Y còn nợ số tiền là 2.362.956.528 đồng, gồm: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng và lãi chậm trả 13.328.001 đồng.

Từ những chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định tính đến ngày 25/4/2025, Công ty Y còn nợ NH S số tiền là 2.362.956.528 đồng. Do đó, NH S yêu cầu buộc Công ty Y phải trả ngay làm một lần số tiền còn nợ là 2.362.956.528 đồng, gồm: nợ gốc 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng; lãi chậm trả 13.328.001 đồng và phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023 và Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023, kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho Sài Gòn Bank, là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Ngoài ra, NH S yêu cầu trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/01/2023, đã đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông T4 (gọi tắt là thửa đất số 268) theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023, có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, đã đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L đề thu hồi nợ cho NH S. Xét thấy:

Tài sản đảm bảo là thửa đất số 268 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023 được ký giữa NH S với ông T4, có công chứng số 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L và có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Th, tỉnh L. Như vậy, hợp đồng thế chấp nói trên được các bên tự nguyện ký kết và được đăng ký biện pháp bảo đảm là đúng quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2024, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên thửa đất số 268 có 01 căn nhà cấp 4 đã cũ (cỏ mọc nhiều trong nhà), bỏ hoang không có người cư trú; 10 cây đu đủ và 02 cây trứng cá. Qua xác minh, UBND xã H, huyện Th, tỉnh L đã có Văn bản số 114/UBND-VP trả lời: *“...1/Đối với căn nhà cấp 4 đã cũ (cỏ mọc nhiều trong nhà) và bỏ hoang thuộc phần thửa đất số: 268, tờ bản đồ số: 12 do ông Nguyễn Minh T4 đứng tên giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo sổ bộ quản lý tại địa phương. 2/ Đối với căn nhà cấp 4 trên phần thửa số: 268, tờ bản đồ số: 12 trước đây do ai xây dựng thì UBND không rõ. Khi thực hiện xây dựng không có xin giấy phép xây dựng. Căn nhà trên được phép tồn tại theo quy định của pháp luật vì là nhà ở riêng lẻ tại nông thôn”*.

Tại Biên bản ghi nhận ý kiến ngày 10/3/2025, ông T4 xác định có thể chấp tài sản là thửa đất số 268 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023 giữa NH S với Công ty Y. Đối với các tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 đã cũ (cỏ mọc nhiều trong nhà), bỏ hoang không có người cư trú cùng với khoảng 10 cây đu đủ và 02 cây trứng cá là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông. Hiện, căn nhà cấp 4 đã cũ, xuống cấp, không còn giá trị nên đang bị bỏ hoang không có người cư trú; các tài sản khác là 10 cây đu đủ và 02 cây trứng cá thì không có giá trị cao. Do đó, ông đồng ý khi tiến hành phát mại tài sản thế chấp là thửa đất số 268 thì cơ quan chức năng có quyền xử lý hoặc phát mại tài sản gắn liền trên đất nói trên cùng với quyền sử dụng đất để xử lý nợ cho NH S. Như vậy có sở xác định tài sản thế chấp là thửa đất số 268 và các tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 đã cũ, bỏ hoang không có người cư trú cùng với 10 cây đu đủ và 02 cây trứng cá là tài sản của ông T4 và ông cũng thống nhất là trong trường hợp phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 268 thì cơ quan chức năng có quyền xử lý hoặc phát mại các tài sản gắn liền trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023 để thu hồi nợ cho NH S. Do đó, NH S yêu cầu trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 268 để thu hồi nợ là phù hợp theo quy định, có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của NH S: buộc Công ty Y phải trả số tiền còn nợ là 2.362.956.528 đồng và phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi

phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023 có Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023, kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho Sài Gòn Bank. Trong trường hợp Công ty Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì yêu cầu phát mại tài sản bảo đảm là thửa đất số 268 cùng các tài sản trên đất để thu hồi nợ cho NH S. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đồng. Công ty Y phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Số tiền này, do NH S đã tạm ứng trước theo biên lai thu tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 123 ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố H. Do đó, buộc Công ty Y có trách nhiệm hoàn trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nói trên cho NH S theo quy định.

[6] Về án phí KDTMST: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: Công ty Y chịu trách nhiệm trả tiền cho NH S nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 2.362.956.528 đồng. Số tiền án phí là: 72.000.000 đồng + $[2\% \times (2.362.956.528 \text{ đồng} - 2.000.000.000 \text{ đồng})] = 79.259.131 \text{ đồng}$. Công ty Y phải chịu án phí là 79.259.131 đồng.

NH S không phải chịu án phí KDTMST. Hoàn trả cho NH S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.705.648 đồng theo biên lai thu số 0048045 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 146; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 317; Điều 318; Điều 320; Điều 322; Điều 323 và Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 91; Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng;

Căn cứ Nghị quyết 326 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 của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP S.

1.1. Buộc Công ty TNHH Y phải thanh toán ngay làm một lần cho Ngân hàng TMCP S số tiền còn nợ tính đến ngày 25/4/2025 là 2.362.956.528 (hai tỷ ba trăm sáu mươi hai triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi tám) đồng, gồm: nợ gốc là 2.000.000.000 đồng; lãi trong hạn là 113.836.746 đồng; lãi quá hạn 235.791.781 đồng và lãi chậm trả là 13.328.001 đồng.

1.2. Công ty TNHH Y phải tiếp tục chịu các khoản lãi, phạt chậm trả, chi phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 0059/2023/HĐTDHMDP-PN ngày 18/5/2023 và Giấy nhận nợ số 0059-1/2023/GNNHMDP-PN ngày 01/6/2023 kể từ ngày 26/4/2025 cho đến khi hoàn tất việc trả nợ cho Ngân hàng TMCP S.

1.3. Trong trường hợp Công ty TNHH Y không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán nợ thì Ngân hàng TMCP S có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 12 tại địa chỉ ấp V, xã H, huyện Th, tỉnh L, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 05/01/2023, đăng ký cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Minh T4 theo Hợp đồng thế chấp số 0051/HĐBD-2023 ngày 18/5/2023, số công chứng 2848, quyền số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Phạm Q, tỉnh L, có đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện Th, tỉnh L cùng các tài sản trên đất để thu hồi nợ.

1.4. Trong trường hợp Công ty TNHH Y đã thanh toán hết khoản, Ngân hàng TMCP S có trách nhiệm thực hiện các thủ tục xóa đăng ký thế chấp tài sản bảo đảm, trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 831614, số vào sổ cấp GCN: CS 50770 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp 05/01/2023, đăng ký cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Minh T4 cho ông Nguyễn Minh T4. Trong trường hợp giá trị phát mãi tài sản lớn hơn số nợ mà Công ty TNHH Y phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP S thì ông Nguyễn Minh T4 có quyền nhận lại phần giá trị chênh lệch còn thừa.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty TNHH Y có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí KDTMST: Công ty TNHH Y phải chịu án phí là 79.259.131 (bảy mươi chín triệu hai trăm năm mươi chín nghìn một trăm ba mươi một) đồng.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.705.648 (ba mươi bảy triệu bảy trăm lẻ năm nghìn sáu trăm bốn mươi tám) đồng theo biên lai thu số 0048045 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố H.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương.

5. Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.H;
- VKSND quận B;
- CC THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP (N).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành T