

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 08/2025/KDTM-ST
Ngày: 25-09-2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng tín dụng
và xử lý tài sản bảo đảm

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Hoa

Ông Lê Ngọc Phi

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Ánh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Bích- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 09 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2025/TLST- KDTM ngày 25/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-KDTM ngày 15/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-KDTM ngày 04 tháng 09 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

Địa chỉ: Số 300 T, phường H, Quận Đ, thành phố H (nay là Số 300 T, phường Ô, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn T, Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Như D, Chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng Thương mại cổ phần B

(Theo Hợp đồng ủy quyền số 844/2024/UQ.VAMC – BVBank ngày 25/6/2024)

Địa chỉ: Tòa nhà H Số 412 N, phường M, Quận N, TP. H (nay là H Số 412 N, phường B, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang T, Chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Văn Thành Khánh L, Chức vụ: Phó Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Thương T, Chức vụ: Chuyên viên Hiện trường, Trung tâm Quản lý và Thu hồi nợ (có mặt).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây dựng N

Địa chỉ trụ sở: Tổ 41, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh B (nay là Tổ 41, thôn H, xã K, Thành phố H).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Anh H, Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 41, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh B (nay là Tổ 41, thôn H, xã K, Thành phố H).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô H, sinh năm 1951 và bà Trần Thị T, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là Ấp S, xã K, Thành phố H).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/06/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q (gọi tắt công ty Q) ký hợp đồng mua bán nợ số 843/2024/MBN.VAMC - BVBank với Ngân hàng Thương mại cổ phần B để mua khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng Nphát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022.

Để thực hiện việc thu hồi nợ, ngày 25/06/2024 Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q ký Hợp đồng ủy quyền số 844/2024/UQ.VAMC - BVBank ngày 25/6/2024 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B, theo đó Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q ủy quyền cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B thay mặt Công ty thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Công ty đối với hoạt động thu hồi nợ, đòi nợ, quản lý khoản nợ, kiểm tra, giám sát khoản nợ,...và được sử dụng con dấu của Ngân hàng Thương mại cổ phần B trên các văn bản, tài liệu Ngân hàng Thương mại cổ phần B ký liên quan đến công việc được ủy quyền, Ngân hàng Thương mại cổ phần B được quyền ủy quyền lại cho cán bộ, nhân viên của Ngân hàng thực hiện các công việc được ủy quyền. Sau khi Ngân hàng Thương mại cổ phần B bán khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N cho Công ty Q, Ngân hàng được Công ty Q ủy quyền xử lý. Do đó, Ngân hàng phát sinh các quyền và nghĩa vụ được quy định cụ thể trong hợp đồng ủy quyền số 844/2024/UQ.VAMC - BVBank ngày 25/06/2024. Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần B- đại diện theo ủy quyền của Công ty Q để tiến hành các thủ tục khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N tại Tòa án nhân dân, cụ thể nội dung vụ việc như sau:

Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N (*gọi tắt là Công ty N*) ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, chi tiết như sau:

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022:

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022, cụ thể: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng); Thời hạn vay: 08/12/2022 - 08/5/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 11,7%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022, cụ thể: Số tiền vay: 2.972.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09/12/2022 - 09/5/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 11,7%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023, cụ thể: Số tiền vay: 1.728.000.000 đồng; Thời hạn vay: 07/4/2023 - 07/9/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 10,7%/năm.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B đã giải ngân khoản vay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N với tổng số tiền là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng) theo các giấy nhận nợ như sau: Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.003 ngày 8/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.004 ngày 9/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.005 ngày 7/4/2023.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên ông Ngô H và bà Trần Thị T đã ký với Ngân hàng B Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng M công chứng ngày 28/5/2020 để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/5/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, Xã L, Huyện C, Tỉnh B (nay là Ấp S, xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K794041, số vào sổ cấp GCN: 0040 QSĐĐ/375-LL do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh B (cũ) cấp ngày 16/10/1997.

Trong quá trình vay vốn, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngân hàng B đã nhiều lần liên hệ làm việc, đôn đốc, yêu cầu Công ty N thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ. Nhưng cho đến nay, Công ty N vẫn không trả hết nợ cho Ngân hàng. Công ty N đã vi phạm và chuyển khoản nợ quá hạn từ ngày 26/04/2023.

Tính đến nay, Công ty N đã thanh toán cho Ngân hàng B số tiền: 209.709.627 đồng, trong đó: nợ gốc là: 0 đồng, nợ lãi là: 209.709.627 đồng.

Tổng số nợ của Công ty N tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 10.965.572.769 đồng (*Mười tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó: nợ gốc là 7.700.000.000 đồng, nợ lãi là 3.265.572.769 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q là đơn vị mua lại nợ của Công ty N từ Ngân hàng Thương mại cổ phần B, đề nghị xem xét giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải trả ngay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 10.965.572.769 đồng (*mười tỷ chín trăm sáu mươi lăm triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó:

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022: Nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.389.041 đồng, lãi quá hạn là 1.257.830.137 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.743.955 đồng; tổng cộng: 4.307.963.133 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022: Nợ gốc là 2.972.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.964.745 đồng, lãi quá hạn là 1.244.661.386 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.877.215 đồng; tổng cộng: 4.267.503.346 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023: Nợ gốc là 1.728.000.000 đồng, lãi trong hạn là 75.502.099 đồng, lãi quá hạn là 569.884.932 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 16.719.259 đồng; tổng cộng: 2.390.106.290 đồng.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ kể từ ngày 26/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020. Tài sản thế chấp là **Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc** thửa số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, sổ vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do UBND Huyện Châu Đức cấp ngày 16/10/1997.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng B thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

2. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N vắng mặt mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Ngô Anh H - đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N trình bày:

Ông là giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây dựng N- là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022 và các Giấy nhận nợ số: 01122.0003302.00.003 ngày 8/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.004 ngày 9/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.005 ngày 7/4/2023 với tổng số tiền là 7.700.000.000 đồng như đại diện nguyên đơn trình bày.

Để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho các khoản vay nêu trên cha mẹ của ông là ông Ngô H và bà Trần Thị T đã ký với Ngân hàng Thương mại cổ phần B Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ N số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 28/5/2020 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, sổ vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do Ủy ban nhân dân Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 16/10/1997.

Trong quá trình vay vốn, do kinh tế khó khăn nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo các nội dung cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết.

Khoản vay quá hạn từ ngày 26/04/2023.

Cho đến nay, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đã thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền: 209.709.627 đồng, trong đó: nợ gốc là: 0 đồng, nợ lãi là: 209.709.627 đồng.

Tổng số nợ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N tại Ngân hàng Thương mại cổ phần B tạm tính đến ngày 14/8/2025 là 10.811.252.619 đồng (*Mười tỷ, tám trăm mười một triệu, hai trăm năm mươi hai*

ngàn, sáu trăm mười chín đồng), trong đó: nợ gốc là 7.700.000.000 đồng, nợ lãi là 156.855.885 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H- đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N có ý kiến như sau:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N xác nhận còn nợ Ngân hàng B, (Ngân hàng B đã bán nợ lại cho Công ty TNHH MTV Q) tổng số nợ còn thiếu tạm tính đến ngày 14/8/2025 là 10.811.252.619 đồng (*Mười tỷ, tám trăm mười một triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, sáu trăm mười chín đồng*), trong đó: nợ gốc là 7.700.000.000 đồng, nợ lãi là 156.855.885 đồng. Trong đó:

+ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022:

Nợ gốc: 3.000.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 40.389.041 đồng, nợ lãi quá hạn (lãi và lãi phạt chậm vốn): 1.197.246.575 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là: 9.279.204 đồng.

+ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022:

Nợ gốc: 2.972.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 40.964.745 đồng, nợ lãi quá hạn (lãi và lãi phạt chậm vốn): 1.184.643.271 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là: 9.405.840 đồng.

+ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023:

Nợ gốc: 1.728.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn: 75.502.099 đồng, nợ lãi quá hạn (lãi và lãi phạt chậm vốn): 537.971.375 đồng, nợ lãi phạt chậm trả lãi là: 15.850.468 đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đồng ý trả số nợ trên cho nguyên đơn.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đồng ý tiếp tục trả tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ kể từ ngày 26/09/2025 đến ngày trả hết nợ.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ tổng nợ nêu trên thì Công ty Q được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020. Tài sản thế chấp là: Toàn bộ bất động sản tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, sổ vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do UBND Huyện Châu Đức cấp ngày 16/10/1997.

- Trường hợp số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm trên không đủ thanh toán hết nợ tại Công ty Q thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N vẫn tiếp tục nghĩa vụ trả hết nợ còn thiếu cho Công ty Q.

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình tố tụng.

Do kinh tế khó khăn nên Công ty chưa trả hết nợ cho Ngân hàng (nay là Công ty TNHH MTV Q. Ông yêu cầu Ngân hàng, Công ty Q cho ông thêm thời gian để ông xoay tiền để trả nợ cho Ngân hàng, Công ty Q.

3. *Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô H, bà Trần Thị T:* Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng ông Ngô H, bà Trần Thị T vắng mặt, không lên Tòa án làm việc và không có văn bản gửi Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng và quan điểm giải quyết trong vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập chứng cứ đầy đủ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: không đúng quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự nên cần rút kinh nghiệm.

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt, vi phạm quy định tại Điều 70 và Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty N phải có trách nhiệm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q là tổ chức đã mua lại khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022 theo hợp đồng mua bán nợ số 843/2024/MBN.VAMC - BVBank ngày 25/06/2024 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B). Tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 25/9/2025) là 10.965.572.769 đồng (*mười tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm sáu mươi chín đồng*). Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, Xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, số vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do UBND Huyện

Châu Đức cấp ngày 16/10/1997 đứng tên ông Ngô H. Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q. Về án phí: Bị đơn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ngày 25/06/2024, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q ký hợp đồng mua bán nợ số 843/2024/MBN.VAMC - BVBANK với Ngân hàng Thương mại cổ phần B (BVBank) để mua khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022. Do đó, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đã khởi kiện yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ N phải trả số tiền vay chưa thanh toán theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022 và các Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.003 ngày 8/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.004 ngày 9/12/2022, Giấy nhận nợ số 01122.0003302.00.005 ngày 7/4/2023 và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp bị đơn không thanh toán khoản nợ trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020 đã được ký giữa các bên nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp về Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm”; Nơi đặt trụ sở của bị đơn là Tổ 41, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh B (nay là Ấp H, xã K, Thành phố H) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự).

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Ngô Anh H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô H, bà Trần Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

Ngân hàng Thương mại cổ phần B và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đã ký Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022 và các giấy nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022, số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022; Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023. Các bên đã ký xác lập Hợp đồng tín dụng cũng như giấy nhận nợ trên.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự trong các Hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên thỏa thuận này có giá trị pháp lý.

[2.2] Xét Hợp đồng tín dụng và các giấy nhận nợ:

- Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022:

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022, cụ thể: Số tiền vay: 3.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ đồng); Thời hạn vay: 08/12/2022 - 08/5/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 11,7%/năm.

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022, cụ thể: Số tiền vay: 2.972.000.000 đồng; Thời hạn vay: 09/12/2022 - 09/5/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 11,7%/năm (cố định trong 05 tháng).

+ Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023, cụ thể: Số tiền vay: 1.728.000.000 đồng; Thời hạn vay: 07/4/2023 - 07/9/2023 (05 tháng); Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh hoạt động xây dựng và mua bán nông sản; Lãi suất cho vay: 10,7%/năm (cố định trong 05 tháng).

Ngân hàng Thương mại cổ phần B đã giải ngân khoản vay cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N với tổng số tiền là 7.700.000.000 đồng (Bảy tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày giải ngân số tiền gốc trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ N vay là Công ty N đã phát sinh nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Mặc khác, trong hợp đồng tín dụng, các giấy nhận nợ hai bên còn thỏa thuận: Kỳ hạn trả nợ: Trả lãi vay vào ngày 26 định kỳ 01 tháng/lần. Kỳ đầu tiên vào ngày 26/4/2023 (đối với giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023), Kỳ đầu tiên vào ngày 26/12/2022 (đối với Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022 và Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022) và trả nợ gốc tại các giấy nhận nợ đều thỏa thuận được trả vào cuối kỳ. Khi đến hạn trả nợ mà Khách hàng không trả hoặc trả không đầy đủ nợ gốc và/hoặc lãi tiền vay, thì khách hàng phải trả các khoản lãi vay như sau: Lãi trên nợ gốc theo lãi suất cho vay quy định tại Hợp đồng này tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; Trường hợp Khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi theo quy định nêu trên, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất là 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp khoản nợ vay bị chuyển nợ quá hạn, thì Khách hàng

phải trả lãi trên dư nợ gốc bị quá hạn tương ứng với thời gian chậm trả, với mức lãi suất là 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Trường hợp Khách hàng không trả được nợ gốc đúng hạn và không được Ngân hàng chấp thuận cơ cấu lại thời hạn trả nợ, Ngân hàng có quyền chuyển nợ quá hạn.

Căn cứ mục 1, điểm c mục 2 Phụ lục 01- Điều khoản cho vay kèm Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022; các giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022, số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022; Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023; các Điều 91, 95 Luật Tổ chức tín dụng; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Căn cứ nội dung thỏa thuận giữa hai bên khi xác lập hợp đồng thì Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và bắt đầu tính lãi suất quá hạn từ ngày 26/04/2023 là phù hợp với quy định của Ngân hàng Nhà nước về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Các khoản tiền lãi đã được Ngân hàng tính đúng theo thỏa thuận cam kết của hai bên tại Hợp đồng tín dụng 0112200030200 ngày 10/06/2022; các giấy nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022, số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022; Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023.

Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty N phải có trách nhiệm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q là tổ chức đã mua lại khoản nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phát sinh từ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022 theo hợp đồng mua bán nợ số 843/2024/MBN.VAMC - BVBank ngày 25/06/2024 với Ngân hàng Thương mại cổ phần B). Tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử (ngày 25/9/2025) là 10.965.572.769 đồng (*mười tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó:

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022: Nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.389.041 đồng, lãi quá hạn là 1.257.830.137 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.743.955 đồng; tổng cộng: 4.307.963.133 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022: Nợ gốc là 2.972.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.964.745 đồng, lãi quá hạn là 1.244.661.386 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.877.215 đồng; tổng cộng: 4.267.503.346 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023: Nợ gốc là 1.728.000.000 đồng, lãi trong hạn là 75.502.099 đồng, lãi

quá hạn là 569.884.932 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 16.719.259 đồng; tổng cộng: 2.390.106.290 đồng.

[3] Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

[3.1] Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty N với Ngân hàng B, ông Ngô H bà Trần Thị T đã ký với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, số vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp ngày 16/10/1997 đứng tên ông Ngô Hoa.

Xét thấy: Việc thế chấp tài sản do các đương sự tự định đoạt và đã được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Đức- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay thuộc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh). Việc thế chấp này là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 323 Bộ luật dân sự. Tại mục 1, 6 Điều khoản thế chấp tài sản kèm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ của người khác số 01120.000132.00 ngày 28/5/2020, bên cấp tín dụng là Công ty N và ông H, bà T cũng thỏa thuận trong trường hợp Công ty N không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì căn cứ Điều 2, 4 Hợp đồng mua bán nợ số 843/2024/MBN.VAMC-BVBank, Công ty TNHH MTV Q (tổ chức mua lại khoản nợ từ Ngân hàng B) có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp.

[3.2] Do vậy, Công ty N vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì để thu hồi nợ, Công ty TNHH MTV Q có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất thuộc thửa số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, xã L, Huyện C, Tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, số vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 16/10/1997 đứng tên ông Ngô H.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty N đối với Công ty Q thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho đương sự theo quy định.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bị đơn Công ty N phải nộp chi phí này. Nhưng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn Công ty N phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q.

[5] Về án phí: Bị đơn Công ty N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q được Tòa án

chấp nhận là 118.965.573 đồng (*một trăm mười tám triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn, năm trăm bảy mươi ba đồng*)

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đã nộp là 58.698.000 đồng (*năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn đồng*) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000595 ngày 23/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

[6] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự); Điều 317, 318, 321, 322, 463, 466 Bộ luật dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N về việc “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản bảo đảm*”.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải có trách nhiệm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q tổng số tiền tạm tính đến ngày 25/9/2025 là 10.965.572.769 đồng (*mười tỷ, chín trăm sáu mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi hai ngàn, bảy trăm sáu mươi chín đồng*), trong đó:

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.003 ngày 08/12/2022: Nợ gốc là 3.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.389.041 đồng, lãi quá hạn là 1.257.830.137 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.743.955 đồng; tổng cộng: 4.307.963.133 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.004 ngày 09/12/2022: Nợ gốc là 2.972.000.000 đồng, lãi trong hạn là 40.964.745 đồng, lãi quá hạn là 1.244.661.386 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 9.877.215 đồng; tổng cộng: 4.267.503.346 đồng.

+ Tổng dư nợ theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng dùng chung số 0112200030200 ngày 10/06/2022, Giấy nhận nợ số 01122.000302.00.005 ngày 07/4/2023: Nợ gốc là 1.728.000.000 đồng, lãi trong hạn là 75.502.099 đồng, lãi quá hạn là 569.884.932 đồng, tiền phạt chậm trả lãi là 16.719.259 đồng; tổng cộng: 2.390.106.290 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/9/2025) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật.

- Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án Dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Thôn S, Xã L, huyện C, tỉnh B (nay là xã K, Thành phố H) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số K794041, số vào sổ cấp GCN: 0040 QSDĐ/375-LL do UBND Huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (cũ) cấp ngày 16/10/1997 đứng tên ông Ngô Hoa.

- Trường hợp số tiền phát mại tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết các khoản nợ thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho đến khi hết nợ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q. Trường hợp nếu sau khi phát mại mà giá trị phát mại lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho người thế chấp theo quy định.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thu thập tài liệu chứng cứ là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải nộp chi phí này. Nhưng Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đã tạm ứng số tiền trên. Do đó, buộc bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải trả lại số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại dịch vụ Xây Dựng N phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q được Tòa án chấp nhận là 118.965.573 đồng (*một trăm mười tám triệu, chín trăm sáu mươi lăm ngàn, năm trăm bảy mươi ba đồng*)

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Q đã nộp là 58.698.000 đồng (*năm mươi tám triệu sáu trăm chín mươi tám ngàn đồng*) là

tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000595 ngày 23/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ đề yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Trường 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh