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

Bản án số: **146**/2025/KDTM-ST
Ngày: 30/9/2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Lan Ngọc

Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đình Tuấn;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Trúc Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trúc – Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 73/2025/TLST–KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 460/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 386/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 669/2025/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ngân hàng N2**;

Trụ sở: 02 L, phường G (trước đây là phường T, quận Đ), Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: A P, phường C (trước đây là Phường B, quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 715/QĐ-NHNo.PN-TH ngày 18/4/2025)

(Ông T có mặt).

- *Bị đơn*: **Công ty TNHH L**;

Trụ sở: 7 N, phường T (trước đây là Phường A, quận T), Thành phố Hồ Chí

Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Giáng N, sinh năm 1987;

Địa chỉ: 1 Đường số B, phường A (trước đây là Phường E, quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2025).

(Bà N có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông/bà **Phạm Xuân Thiên D**, sinh năm 1989; Ông/bà **Lại Trần Hồng N1**, sinh năm 1989 và trẻ **Phạm Trần Hồng Â**, sinh ngày 05/7/2023 (người đại diện hợp pháp của trẻ Â là ông/bà Phạm Xuân Thiên D và ông/bà Lại Trần Hồng N1);

Cùng địa chỉ: E đường B, khu tái định cư L, phường L (trước đây là phường L, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: 1 Đường số B, phường A (trước đây là Phường E, quận G), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt).

3. Bà **Đinh Thị Phương T1**, sinh năm 1991;

Địa chỉ: E đường B, khu tái định cư L, phường L (trước đây là phường L, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt).

4. Ông **Đặng Hoàng S**, sinh năm 1991;

Địa chỉ: H D, khu dân cư G, phường P (trước đây là phường P, thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2024 và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng N2 là ông Nguyễn Đức T trình bày:

Thứ nhất, về quá trình cấp tín dụng:

- Công ty TNHH L *(sau đây gọi tắt là Công ty L)* có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh T4 (nay là Ngân hàng N2 - Chi nhánh P1 - *sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 giữa Ngân hàng và Công ty L *(sau đây gọi tắt là Hợp đồng tín dụng)*, cụ thể:

+ Số tiền giải ngân cho vay: 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng;

+ Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, nông sản;

+ Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận nợ, lãi suất tại thời điểm ký kết Hợp đồng tín dụng là 10,0%/năm;

+ Trả nợ gốc và nợ lãi: Trả nợ gốc cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ và trả lãi 03 tháng/lần vào ngày 25.

- Để đảm bảo cho khoản vay của Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty L đã dùng các tài sản thế chấp là bất động sản – được thực hiện theo hai hợp đồng thế chấp, các hợp đồng đều đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại các văn phòng đăng ký đất đai, như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200230 ký ngày 31/10/2022 giữa Ngân hàng, khách hàng và ông Nguyễn Văn P (bên bảo đảm).

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200525 ký ngày 01/12/2022 giữa Ngân hàng, khách hàng và ông Nguyễn Văn P (bên bảo đảm – đại diện cho ông Đặng Hoàng S và bà Đinh Thị Phương T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 026018, quyển số 12/2022 TP/SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 01/12/2022).

Thứ hai, về tình hình thực hiện hợp đồng:

- Về dư nợ: Ngân hàng đã thực hiện giải ngân số tiền theo hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 bằng 02 giấy nhận nợ với tổng số tiền là 30.000.000.000 (Ba mươi tỷ) đồng, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ số 1608-LDS-202200543 từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/5/2023 với số tiền gốc là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1608-LDS-202200601 từ ngày 02/12/2022 đến ngày 02/6/2023 với số tiền gốc là 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng.

- Công ty L đã trả số tiền nợ gốc là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng nên tổng số tiền Công ty L còn nợ Ngân hàng là 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng, cụ thể:

+ Giấy nhận nợ số 1608-LDS-202200543 từ ngày 01/11/2022 đến ngày 01/5/2023 với số tiền gốc là 20.000.000.000 (Hai mươi tỷ) đồng; số tiền đã trả là

10.000.000 (Mười triệu) đồng; dư nợ là 19.990.000.000 (Mười chín tỷ chín trăm chín mươi triệu) đồng;

+ Giấy nhận nợ số 1608-LDS-202200601 từ ngày 02/12/2022 đến ngày 02/6/2023 với số tiền gốc là 10.000.000.000 (Mười tỷ) đồng; số tiền đã trả là 10.000.000 (Mười triệu) đồng; dư nợ là 9.990.000.000 (Chín tỷ chín trăm chín mươi triệu) đồng.

- Về tài sản thế chấp: Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 đến thời điểm hiện tại Ngân hàng nhận các tài sản bảo đảm thông qua 02 hợp đồng thế chấp, cụ thể:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200230 ký ngày 31/10/2022 giữa Ngân hàng, khách hàng và ông Nguyễn Văn P (bên bảo đảm).

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200525 ký ngày 01/12/2022 giữa Ngân hàng, khách hàng và ông Nguyễn Văn P (bên bảo đảm – đại diện cho ông Đặng Hoàng S và bà Đinh Thị Phương T1 theo Hợp đồng ủy quyền số 026018, quyển số 12/2022 TP/SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 01/12/2022).

Thứ ba, về kết quả thực hiện hợp đồng đến thời điểm khởi kiện:

- Về dư nợ: Tạm tính đến hết ngày 31/7/2025, đối với Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 thì Công ty L còn nợ Ngân hàng các khoản sau:

+ Nợ gốc là 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng;

+ Lãi trong hạn là 8.203.835.616 (Tám tỷ hai trăm lẻ ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu) đồng;

+ Lãi quá hạn là 1.813.871.233 (Một tỷ tám trăm mười ba triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi ba) đồng.

- Về tài sản thế chấp theo các hợp đồng thế chấp còn hiệu lực như sau:

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200230 ký ngày 31/10/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn P, do Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang chứng nhận ngày 31/10/2022, số công chứng 12593, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 05/7/2022; Đơn đăng ký giao

dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M ngày 02/11/2022;

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200252 ký ngày 01/12/2022 giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Văn P, do Văn phòng C chứng nhận ngày 01/12/2022, số công chứng 026031, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD; Tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96; tọa lạc tại số S đường B, Khu tái định cư L, phường L, thành Phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, Khu tái định cư L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019, đăng ký thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 15/10/2019; Đơn đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ngày 02/12/2022.

Sau khi đến hạn trả nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng đã nhiều lần làm việc với Công ty L về kế hoạch trả nợ, nhưng cho đến nay Công ty L vẫn chưa trả hết và hiện tại cũng chưa có phương án nào khả thi để trả hết số tiền nợ còn lại cho Ngân hàng.

Do Công ty L đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận; liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Ngân hàng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn cho Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Ngân hàng.

Qua những tình tiết nêu trên, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc Công Ty L phải trả cho Ngân hàng tổng cộng là: 39.997.706.849 (Ba mươi chín tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm lẻ sáu nghìn tám trăm bốn mươi chín) đồng (tạm tính đến hết ngày 31/7/2025). Trong đó bao gồm các khoản:

+ Nợ gốc: 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng;

+ Lãi trong hạn: 8.203.835.616 (Tám tỷ hai trăm lẻ ba triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn sáu trăm mười sáu) đồng;

+ Lãi quá hạn: 1.813.871.233 (Một tỷ tám trăm mười ba triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi ba) đồng.

- Buộc Công ty L phải tiếp tục trả lãi phát sinh (trong hạn và lãi quá hạn) theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng: 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 nêu trên cho đến khi Công ty L thanh toán hết các khoản nợ.

- Trong trường hợp, Công ty L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có

quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi và/hoặc thu các khoản lợi ích phát sinh từ các tài sản thế chấp cho các khoản vay nói trên, để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 211, Tờ bản đồ số: 37, Địa chỉ: Số G Đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Số G Đường H, ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số: 784, Tờ bản đồ số: 96; Địa chỉ: E đường B, Khu tái định cư L, phường L, thành Phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 54 đường B, Khu tái định cư L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty L phải tiếp tục trả nợ còn lại cho Ngân hàng.

Tại Bản tự khai đề ngày 25/8/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH L là bà Nguyễn Thị Giáng N trình bày:

Bị đơn Công ty L xác định có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022. Đến nay, khoản vay theo hợp đồng trên đã đến hạn nhưng Công ty chưa có khả năng thanh toán. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả nợ gốc và lãi theo đúng quy định pháp luật. Trong trường hợp, bị đơn không thanh toán được khoản nợ, đề nghị xử lý tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông/bà Phạm Xuân Thiên D; ông/bà Lại Trần Hồng N1; trẻ Phạm Trần Hồng Â – người đại diện hợp pháp của trẻ Â là ông/bà Phạm Xuân Thiên D và ông/bà Lại Trần Hồng N1; ông Nguyễn Văn P; bà Đinh Thị Phương T1 và ông Đặng Hoàng S: dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì về vụ án.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày ý kiến: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc Công Ty Lâm Thiên T2 phải trả cho Ngân hàng tổng cộng là: 40.749.260.273 (Bốn mươi tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng (tạm tính đến hết ngày 30/9/2025). Trong đó bao gồm các khoản:

+ Nợ gốc: 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng;

+ Lãi trong hạn: 8.704.871.232 (Tám tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng;

+ Lãi quá hạn: 2.064.389.041 (Hai tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi mốt) đồng.

- Buộc Công ty L phải tiếp tục trả lãi phát sinh (trong hạn và lãi quá hạn) theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng: 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 nêu trên cho đến khi Công ty L thanh toán hết các khoản nợ.

- Trong trường hợp, Công ty L không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi và/hoặc thu các khoản lợi ích phát sinh từ các tài sản thế chấp cho các khoản vay nói trên, để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Tài sản thế chấp là:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Thửa đất số: 211, Tờ bản đồ số: 37, Địa chỉ: Số G Đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là Số G Đường H, ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc Thửa đất số: 784, Tờ bản đồ số: 96; Địa chỉ: E đường B, Khu tái định cư L, phường L, thành Phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 54 đường B, Khu tái định cư L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản thế chấp được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của Công ty L đối với Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết nợ thì Công ty L phải tiếp tục trả nợ còn lại cho Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty L là bà Nguyễn Thị Giáng N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông/bà Phạm Xuân Thiên D; ông/bà Lại Trần Hồng N1; trẻ Phạm Trần Hồng Â – người đại diện hợp pháp của trẻ Â là ông/bà Phạm Xuân Thiên D và ông/bà Lại Trần Hồng N1; ông Nguyễn Văn P; bà Đinh Thị Phương T1 và ông Đặng Hoàng S: dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có bất cứ ý kiến gì về vụ án.

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm như: nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tại phiên Tòa.

- Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không có

- Về nội dung: Căn cứ các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và yêu cầu của đương sự tại phiên tòa hôm nay đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả khoản nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022, do đó có cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng dân sự. Theo Phiếu cung cấp thông tin đăng ký doanh nghiệp ngày 21/5/2025 về việc cung cấp thông tin của Công ty L của Phòng đăng ký kinh doanh thì bị đơn có trụ sở tại 7 N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 7 N, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và hiện nay bị đơn chưa có đăng ký giải thể nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự có mặt của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa:

Do Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về tư cách tố tụng và sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là Ngân hàng N2; bị đơn là Công ty TNHH L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông/bà Phạm Xuân Thiên D; ông/bà Lại Trần Hồng N1; trẻ Phạm Trần Hồng Â – người đại diện hợp pháp của trẻ Â là ông/bà Phạm Xuân Thiên D và ông/bà Lại Trần Hồng N1; ông Nguyễn Văn P; bà Đinh Thị Phương T1 và ông Đặng Hoàng S.

Căn cứ Quyết định về việc ủy quyền tham gia tố tụng số 715/QĐ-NHNo.PN-TH ngày 18/4/2025 thì việc ủy quyền là hợp pháp, nên ông Nguyễn Đức T có đủ

tư cách đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ngân hàng tham gia tố tụng tại Tòa án.

Căn cứ theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2025 thì việc ủy quyền là hợp pháp, nên bà Nguyễn Thị Giáng N có đủ tư cách đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty L tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông/bà Phạm Xuân Thiên D; ông/bà Lại Trần Hồng N1; trẻ Phạm Trần Hồng Â – người đại diện hợp pháp của trẻ Â là ông/bà Phạm Xuân Thiên D và ông/bà Lại Trần Hồng N1; ông Nguyễn Văn P; bà Đinh Thị Phương T1 và ông Đặng Hoàng S dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do và không có ý kiến trình bày. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 207, khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về yêu cầu bị đơn trả cho Ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022, cụ thể: Buộc Công ty L phải trả cho Ngân hàng N2 tổng cộng là: 40.749.260.273 (Bốn mươi tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng (tạm tính đến ngày 30/9/2025) (trong đó: nợ gốc là 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng và nợ lãi là 10.769.260.273 (Mười tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các giấy nhận nợ, kể từ ngày tiếp theo của ngày ngay sau khi Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Xét, Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022 được ký giữa các bên có hình thức phù hợp, nội dung thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với chức năng, ngành nghề đã đăng ký nên hợp pháp, phát sinh hiệu lực. Trong quá trình thực hiện các hợp đồng đã ký, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ dù nguyên đơn đã gửi thông báo nợ quá hạn, nhiều lần liên hệ để yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản vay trên nhưng phía bị đơn vẫn không thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện.

Tại Bản tự khai đề ngày 25/8/2025, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bị đơn Công ty L thừa nhận bị đơn có vay vốn tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202200271 ký ngày 31/10/2022. Bị đơn đồng ý trả nợ gốc và lãi theo quy định của pháp luật.

Đối chiếu với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 thì bị

đơn có nghĩa vụ trả nợ vay gốc phát sinh từ các hợp đồng tín dụng tính đến ngày 30/9/2025 là 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng. Đối với khoản tiền lãi, căn cứ vào lời khai, bảng chi tiết tính lãi của nguyên đơn thì mức lãi suất, thời gian tính lãi cũng như số tiền lãi phát sinh là đúng theo quy định tại Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày 30/9/2025 là 10.769.260.273 (Mười tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng và tiếp tục thanh toán các khoản lãi, phí phát sinh khác theo quy định của hợp đồng hai bên đã ký kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong.

Từ những phân tích trên, căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn Công ty L phải trả cho Ngân hàng T5 là 40.749.260.273 (Bốn mươi tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng (tạm tính đến ngày 30/9/2025) và phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại các giấy nhận nợ kể từ ngày 01/10/2025 là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đủ nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200230 ký ngày 31/10/2022 ký kết giữa Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn P và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 – Chi nhánh T4 (nay là Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1); Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 05/7/2022.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-202200252 ký ngày 01/12/2022 ký kết giữa Bên thế chấp là ông Đặng Hoàng S và bà Đinh Thị Phương T1 do ông Nguyễn Văn P là đại diện theo ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 026018, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD

ngày 01/12/2022 tại Văn phòng C và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 – Chi nhánh T4 (nay là Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1); Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 01/12/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại số E đường B, khu tái định cư L, phường L, thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, khu tái định cư L, phường L, 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 phát hành CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 15/10/2019.

Đối với các tài sản thế chấp vừa nêu trên đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp, cụ thể:

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số 1608-LCL-202200230 ký ngày 31/10/2022 ký kết giữa Bên thế chấp là ông Nguyễn Văn P và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 – Chi nhánh T4 (nay là Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1); Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017. Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 05/7/2022 đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL-202200252 ký ngày 01/12/2022 ký kết giữa Bên thế chấp là ông Đặng

Hoàng S và bà Đinh Thị Phương T1 do ông Nguyễn Văn P là đại diện theo ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 026018, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2022 tại Văn phòng C và Bên nhận thế chấp là Ngân hàng N2 – Chi nhánh T4 (nay là Ngân hàng N2 – Chi nhánh P1); Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp trên được đăng ký giao dịch bảo đảm theo Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 01/12/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định và đã phát sinh hiệu lực theo Điều 5, Điều 9 Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại số E đường B, khu tái định cư L, phường L, thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, khu tái định cư L, phường L, 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 phát hành CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 15/10/2019 đã được tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định. Theo đó, hiện trạng thực tế, vị trí thửa đất, diện tích xây dựng không có sự thay đổi so với thời điểm ký hợp đồng thế chấp.

Căn cứ theo hợp đồng tín dụng và các hợp đồng thế chấp đã nêu trên thể hiện: Công ty sẽ chịu trách nhiệm thanh toán phần dư nợ còn thiếu trong trường hợp tài sản bảo đảm sau khi phát mãi không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng. Xét, thỏa thuận này phù hợp với quy định pháp luật và thể hiện sự tự nguyện của các bên. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc trường hợp tài sản thế chấp phát mãi nhưng không đủ trả số nợ trên cho Ngân hàng thì Công ty phải có trách nhiệm trả toàn bộ số nợ còn thiếu cho Ngân hàng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn không đến Tòa để trình bày ý kiến cũng như không đưa ra yêu cầu phản tố (nếu có), yêu cầu độc lập (nếu có) nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Phương thức và thời hạn thanh toán: Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn thanh toán một lần toàn bộ số tiền gốc và lãi ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với số tiền nguyên đơn đã tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thấy: Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành theo yêu cầu của nguyên đơn để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật, theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

Do đó, Công ty phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng theo quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí trên phần nghĩa vụ phải thực hiện đối với nguyên đơn. Theo đó, Công ty phải chịu án phí trên tổng số nợ phải thanh toán tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 40.749.260.273 (Bốn mươi tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng.

H lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 91, 95, 98 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N2.

1.1. Buộc Công ty TNHH L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng đã ký, tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 40.749.260.273 (Bốn mươi tỷ bảy trăm bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng, trong đó:

- Nợ gốc là 29.980.000.000 (Hai mươi chín tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng;

- Nợ lãi là 10.769.260.273 (Mười tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn hai trăm bảy mươi ba) đồng, trong đó: lãi trong hạn là 8.704.871.232 (Tám tỷ bảy trăm lẻ bốn triệu tám trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm ba mươi hai) đồng và lãi quá hạn là 2.064.389.041 (Hai tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm tám mươi chín nghìn không trăm bốn mươi mốt) đồng

Buộc Công ty TNHH L phải có trách nhiệm thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N2 theo quy định, cụ thể như sau:

- Công ty TNHH L phải thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N2 là 10.000.000 (Mười triệu) đồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 05/7/2022.

- Công ty TNHH L phải thanh toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng N2 là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại số E đường B, khu tái định cư L, phường L, thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, khu tái định cư L, phường L, 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 phát hành CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019, thay đổi thông tin chuyển nhượng ngày 15/10/2019.

Thời hạn và phương thức thanh toán: một lần toàn bộ số tiền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ngay sau khi Công ty TNHH L đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng tín dụng nêu trên thì Ngân hàng N2 thực hiện xóa thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền và hoàn trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các giấy tờ sau:

- Hoàn trả lại ông Nguyễn Văn P: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp).

- Hoàn trả lại cho ông Đặng Hoàng S và bà Đinh Thị Phương T1: Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019 đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại số E đường B, khu tái định cư L, phường L, thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, khu tái định cư L, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3. Trường hợp Công ty TNHH L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ như nêu trên thì Ngân hàng N2 có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi các tài sản bảo đảm để thanh toán nợ, cụ thể như sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại số G đường H, Ấp B, xã T, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số G đường H, Ấp B, phường T, tỉnh Đồng Tháp) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CP 851527, số vào sổ cấp GCN: CS 15085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/11/2018.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 784, tờ bản đồ số 96 tọa lạc tại số E đường B, khu tái định cư L, phường L, thành phố T Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số E đường B, khu tái định cư L, phường L, 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 phát hành CO 816069, số vào sổ cấp GCN: CS 05120 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 04/10/2019.

1.4. Khi cơ quan có thẩm quyền có yêu cầu phát mãi tài sản ông Nguyễn Văn P, ông Đặng Hoàng S và bà Định Thị Phương T3 có trách nhiệm bàn giao tài sản cho cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật.

1.5. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi nhỏ hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH L thì Công ty TNHH L có trách nhiệm thanh toán tiếp phần tiền còn lại cho đến khi chấm dứt các khoản nợ. Nếu sau khi phát mãi mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty TNHH L đối với Ngân hàng N2 thì Ngân hàng N2 phải hoàn trả phần giá trị còn lại cho các chủ tài sản là ông Nguyễn Văn P, ông Đặng Hoàng S và bà Định Thị Phương T3 tương ứng theo phần giá trị tài sản sở hữu.

1.6. Kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu các khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thanh toán theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký. Trường hợp trong các hợp đồng tín dụng nêu trên, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà Công ty phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH L phải chịu là 148.749.260 (Một trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi chín nghìn hai trăm sáu mươi) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn lại cho Ngân hàng N2 tiền tạm ứng án phí đã nộp: Số tiền 72.501.907 (Bảy mươi hai triệu năm trăm lẻ một nghìn chín trăm lẻ bảy) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003502 ngày 06/3/2025 Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Dương Thị Lan Ngọc