

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

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

- Ông Ninh Hải Đ, sinh năm: 1985 và bà Lê Thị Hồng L, sinh năm: 1990; Cùng địa chỉ: Xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (Nay là: Thôn X, phường A B, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện hợp pháp của ông Đ và bà L: Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1989; Địa chỉ: Hẻm A T, phường B' lao, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số Công chứng 3157 ngày 18/10/2025 tại Văn phòng C) – Có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ngân Hàng TMCP Đ1 có ông Phan Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân Hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T (viết tắt là ngân hàng) và Công Ty Cổ Phần Đ2 (viết tắt là công ty Đ2) có ký các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/8/2022 kèm theo bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng.

- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/6/2023.

- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300700528 ngày 05/6/2023

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706553 ngày 14/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706845 ngày 16/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 400000727148 ngày 20/12/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 40500747972 ngày 25/12/2023.

Với tổng số tiền giải ngân cho vay là 26.416.012.042 (Hai mươi sáu tỷ bốn trăm mười sáu triệu không trăm mười hai nghìn không trăm bốn mươi hai) đồng; thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức (đến hết ngày 03/11/2023), lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L1.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên cho Công Ty Cổ Phần Đ2 thì các bên có ký các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 550, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339591, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12897 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 551, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12898 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 560, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 858, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 855, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907064, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3397 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 860, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907068, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3398 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 cập nhật biến động ngày 19/04/2023 cho ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Thành phố C chứng nhận ngày 08/5/2023.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài

sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất đai huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất đai huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất đai huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, số: PL01-02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất đai Thành phố C chứng nhận ngày 07/6/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ2 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngân hàng đã làm việc nhiều lần với Công ty Đ2 về kế hoạch trả nợ nhưng cho tới nay Công ty Đ2 vẫn không có thiện chí thanh toán nợ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ2 thanh toán toàn bộ nợ gốc, lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/08/2022, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/06/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/08/2023 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan, kèm theo các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết giữa Công ty Đ2, B - CN SGD2 và B - CN T, cụ thể tạm tính đến ngày 04/5/2026 tổng cộng là 33.425.775.162 (*Ba mươi ba tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi hai*) đồng, trong đó nợ gốc là 25.641.012.042 đồng, lãi trong hạn là 4.942.797.400 đồng, lãi quá hạn là 2.265.270.404 đồng, phí phạt: 576.695.316 đồng và toàn bộ lãi, lãi phạt phát sinh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/08/2022, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/06/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/08/2023 và các Văn bản sửa đổi, bổ sung có liên quan, kèm theo các Giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể được ký kết giữa Công ty Đ2, B - CN SGD2 và B cụ thể cho đến khi thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với B - CN SGD2.

- Trường hợp Công ty Cổ phần Đ2 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP Đ1 có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ.

- Trường hợp phát mãi tài sản thế chấp không thu hồi đủ nợ thì Công ty Cổ phần Đ2 có trách nhiệm tiếp tục trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không rõ lý do

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Đ2 bà Nguyễn Thị Thu N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Trần Huy P, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L có ông Nguyễn Văn X là người đại diện hợp pháp có đơn xin vắng mặt nhưng có bản tự khai trình bày: Ông Đ và bà L2 chủ sử dụng hợp pháp 03 thửa đất gồm: Thửa đất số 858, tờ bản đồ số 34, diện tích 587m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK907067 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023, thửa đất số 855, tờ bản đồ số 34, diện tích 656m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK907064 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 và thửa đất số 860, tờ bản đồ số 34, diện tích 539m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK907068 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/01/2023. Cả thửa đất nêu trên đều tọa lạc tại: xã L, thành phố B, Lâm Đồng (Nay là phường A, Lâm Đồng) ngày 05/5/2023 vợ chồng ông Đ và bà L ký hợp đồng ủy quyền cho ông Trần Huy P được “Toàn quyền trông coi, cho thuê, chuyển nhượng, thế chấp.....” đối với 03 thửa đất nêu trên theo hợp đồng ủy quyền số 2246 ngày 05/5/2023. Sau đó, ông P có thế chấp toàn bộ 03 tài sản nêu trên cho Ngân hàng TMCP Đ1 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đ2. Nay được biết công ty Đ2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng thì ông đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại bản tự khai đề ngày 26/02/2026 ông X trình bày: Liên quan đến tài sản trên đất là căn nhà (kho) mái tole, vách tole theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/01/2026 thuộc thửa đất số 860, TĐĐ số 34, xã L, thành phố B (N là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) tôi có lời khai như sau: Căn nhà kho nêu trên hình thành do trước đây ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L có cho Công an phường A, B, Lâm Đồng mượn để dựng nhà kho chứa vật liệu xây dựng. Đến ngày 06/02/2026 ông Đ và phía cơ quan Công an phường A, B, Lâm Đồng đã phối hợp tháo dỡ toàn bộ công trình nêu trên. Hiện nay hiện trạng thửa 860, TĐĐ 34 đang là đất trống. Tôi đề nghị quý tòa tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật :

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết, xét xử vụ án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đều đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Từ khi thụ lý vụ án đến ngày xét xử, Tòa án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự

Về nội dung: Căn cứ lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa và các tài liệu, hồ sơ có trong vụ án đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Các đương sự có thỏa thuận “hai bên thống nhất Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp là Tòa án nhân dân quận Tân Bình”. Như vậy, thẩm quyền giải quyết theo thỏa thuận của các bên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Do đó, vụ án kinh doanh thương mại này 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).

[1.3] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý đồng thời triệu tập cho bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Huy P đến tòa để trình bày ý kiến, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ cũng như tham gia phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên đều vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử các đương sự nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về việc tham gia phiên tòa của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ bằng hình thức xác minh nơi cư trú của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tài sản thế chấp cho ngân hàng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật tố tụng dân sự và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01-8-2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao, trường hợp này Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phải tham gia phiên tòa theo quy định

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện :

Ngân Hàng TMCP Đ1 — Chi nhánh T và Công Ty Cổ Phần Đ2 có ký các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/8/2022.

- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/6/2023.

- Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300700528 ngày 05/6/2023

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706553 ngày 14/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706845 ngày 16/8/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 400000727148 ngày 20/12/2023.

- Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 40500747972 ngày 25/12/2023.

với số tiền giải ngân cho vay là 26.416.012.042 (Hai mươi sáu tỷ bốn trăm mười sáu triệu không trăm mười hai nghìn không trăm bốn mươi hai) đồng; thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức (đến hết ngày 03/11/2023), lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Đ2 tổng số tiền 26.416.012.042 (Hai mươi sáu tỷ bốn trăm mười sáu triệu không trăm mười hai nghìn không trăm bốn mươi hai) đồng được thể hiện tại các Hợp đồng tín dụng cụ thể, các bản sao kê tài khoản tiền vay các ngày 25/12/2023, ngày 14/8/2023, ngày 16/8/2023, ngày 20/12/2023, ngày 05/6/2023 và bản sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên cho Công Ty Cổ Phần Đ2 thì các bên có ký các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339591, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12897 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339592, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12898 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P.

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907064, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3397 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907068, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3398 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 cập nhật biến động ngày 19/04/2023 cho ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P.

Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, số: PL01-02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P.

Tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”.

Tại điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng quy định mức lãi suất: “*không vượt quá 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*”.

Tại điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 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 quy định:

*“Trường hợp khách hàng không trả đúng hạn tiền lãi trên nợ gốc theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng, thì phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận nhưng không vượt quá mức lãi suất giới hạn mà pháp luật quy định tương ứng với thời gian chậm trả lãi trên nợ gốc trong hạn”.*

Xét thỏa thuận của các bên về lãi suất, lãi suất nợ quá hạn, lãi suất nợ lãi chậm trả nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 4 Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/8/2022 kèm theo bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300700528 ngày 05/6/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706553 ngày 14/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706845 ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 400000727148 ngày 20/12/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 40500747972 ngày 25/12/2023; khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 và điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 463, Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn Công ty Đ2 phải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 04/5/2026 tổng cộng là 33.425.775.162 (*Ba mươi ba tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi hai*) đồng, trong đó nợ gốc là 25.641.012.042 đồng, lãi trong hạn là 4.942.797.400 đồng, lãi quá hạn là 2.265.270.404 đồng, phí phạt: 576.695.316 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, Công ty Đ2 phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ ngày 05/5/2026 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/8/2022 kèm theo bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300700528 ngày 05/6/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706553 ngày 14/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706845 ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 400000727148 ngày 20/12/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 40500747972 ngày 25/12/2023.

## **[2.2] Về thời hạn thanh toán :**

Do Công ty Đ2 vi phạm thời hạn thanh toán theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu Công ty Đ2 phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Về tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản nợ vay:

Xét, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 550, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339591, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12897 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 551, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12898 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 560, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P. Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai huyện B chứng nhận ngày 12/5/2023; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 858, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 855, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907064, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3397 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 860, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907068, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3398 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 cập nhật biến động ngày 19/04/2023 cho ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L.

Hợp đồng thế chấp đã công chứng tại Văn phòng C1 và đã đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do Chi nhánh Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại Thành phố C chứng nhận ngày 08/5/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đại huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đại huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đại huyện B chứng nhận ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, số: PL01-02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P. Hợp đồng đã được đăng ký thay đổi nội dung biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng Ký Đất Đại Thành phố C chứng nhận ngày 07/6/2023 là phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo Điều 4 của hợp đồng thế chấp nêu trên thì giữa các bên có thỏa thuận xử lý tài sản bảo đảm khi bên thế chấp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Thỏa thuận này không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Do đó, ngân hàng yêu cầu trường hợp Công ty Đ2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì ngân hàng được quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với thỏa thuận và đúng với quy định tại Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty Cổ phần Đ2, người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy P vắng mặt không có lý do cũng như không đưa ra bất kỳ một phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, các đương sự nêu trên phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc vắng mặt của mình theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần Đ2 có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân Hàng TMCP Đ1 số tiền 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn) đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. H1 lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b Khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 157; khoản 1, khoản 4 Điều 207 ; Khoản 1, Khoản 2 Điều 227; Khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2, 4 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 401, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Căn cứ Nghị quyết số 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;

- Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 13 Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1;

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

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ngân Hàng TMCP Đ1.

1.1. Buộc Công Ty Cổ Phần Đ2 có trách nhiệm thanh toán cho Ngân Hàng TMCP Đ1 số tiền nợ tạm tính đến 04/5/2026 tổng cộng là 33.425.775.162 (Ba mươi ba tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi hai) đồng, trong đó nợ gốc là 25.641.012.042 đồng, lãi trong hạn là 4.942.797.400 đồng, lãi quá hạn là 2.265.270.404 đồng, phí phạt: 576.695.316.

1.2. Buộc Công Ty Cổ Phần Đ2 phải tiếp tục trả tiền lãi từ 05/5/2026 cho Ngân Hàng TMCP Đ1 đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất quá

hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/8352219/HĐTD ngày 03/8/2022 kèm theo bản điều khoản và điều kiện cấp tín dụng; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL01-01/2022/8352219/HĐTD ngày 07/6/2023; Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số PL02-01/2022/8352219/HĐTD ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300700528 ngày 05/6/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706553 ngày 14/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 401300706845 ngày 16/8/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 400000727148 ngày 20/12/2023; Hợp đồng tín dụng cụ thể, tài khoản số 40500747972 ngày 25/12/2023 đã ký giữa Ngân Hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T và Công Ty Cổ Phần Đ2.

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Ngay sau khi Công Ty Cổ Phần Đ2 trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân Hàng TMCP Đ1 phải trả lại cho ông Trần Huy P toàn bộ giấy tờ về tài sản đã thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339591, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12897 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12898 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907064, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3397 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907068, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3398 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 cập nhật biến động ngày 19/04/2023 cho ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L.

1.4. Quá thời hạn nêu trên, nếu Công Ty Cổ Phần Đ2 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ toàn bộ khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh cho ngân hàng thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đã thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 550, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339591, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12897 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 551, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339592, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12898 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 560, tờ bản đồ số: 31; Địa chỉ: xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE339601, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS12907 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 13/6/2022, cập nhật biến động ngày 10/05/2023 cho ông Trần Huy P; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 858, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907067, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3403 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 855, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907064, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3397 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023; tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất đối với thửa đất số: 860, tờ bản đồ số: 34; Địa chỉ: xã L, Thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường A B, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK907068, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS3398 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp ngày 09/01/2023 cập nhật biến động ngày 19/04/2023 cho ông Ninh Hải Đ và bà Lê Thị Hồng L; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-05/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-06/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 12/5/2023, số: PL01-04/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P; Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 05/5/2023, số: PL01-02/2023/8352219/HĐBĐ ngày 07/6/2023 ký giữa Ngân hàng TMCP Đ1 và ông Trần Huy P.

1.5 Sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán hết nợ thì Công Ty Cổ Phần Đ2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân Hàng TMCP Đ1.

1.6 Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công Ty Cổ Phần Đ2 đối với Ngân Hàng TMCP Đ1 thì ông Trần Huy P được nhận lại phần giá trị còn lại của tài sản đã phát mãi.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công Ty Cổ Phần Đ2 có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân Hàng TMCP Đ1 số tiền 25.800.000 (Hai mươi lăm triệu tám trăm nghìn) đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công Ty Cổ Phần Đ2 phải chịu 141.425.775 (Một trăm bốn mươi một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm bảy mươi lăm) đồng.

H1 lại cho Ngân Hàng TMCP Đ1 số tiền tạm ứng án phí 67.947.823 (Sáu mươi bảy triệu chín trăm bốn mươi bảy nghìn tám trăm hai mươi ba) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002886 ngày 25/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

5. 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 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, 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.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND KV4 - TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Cao Thị Thu Hiền**