TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 15** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2025/KDTM-ST
Ngày 09 -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 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Bình Hoà

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2025/TLST-KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2025/QĐXXST-KDTM ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S; địa chỉ trụ sở: Số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quang T; CCCD: 096081013124 và ông Nguyễn Văn C, CCCD: 056090000006; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Trung tâm xử lý nợ, lầu 13 số B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh). Là người đại diện theo uỷ quyền (giấy uỷ quyền ngày 22/4/2025). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH T2; địa chỉ trụ sở: Số A H, Khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1996, CCCD: 074096001459; địa chỉ thường trú: Số F, Tổ C, Khu phố E, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S - Chi nhánh C1- P đã cho Công ty TNHH T2 vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số 202327092578 ngày 12/5/2023.

Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng

Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh

Lãi suất trong hạn 9.5%/năm; quá hạn 150%/lãi suất trong hạn.

Thời hạn vay: 12 tháng đến ngày 12/5/2024.

Phương thức trả nợ: Lãi trả hàng tháng, vốn trả cuối kỳ.

Tài sản đảm bảo gồm:

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1558 tờ bản đồ số 12, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK603057 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2023 cho ông Nguyễn Tấn T1, được ông T1 thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 976, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023.

- Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 161, 175, 176 tờ bản đồ số 54, tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 950188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/9/2022; Giấy chứng nhận QSDĐ số DH 970252 do UBND huyện D cấp ngày 11/10/2022; Giấy chứng nhận QSDĐ số DH 970253 do UBND huyện D cấp ngày 11/10/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn T1 ngày 23/3/2023. Được ông T1 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 17/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 977, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023 và ngày 16/5/2023.

Kể từ ngày 04/4/2024 đến nay Công ty TNHH T2 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc Công ty TNHH T2 phải trả số tiền nợ, tính đến ngày 09/9/2025, gồm: Nợ gốc: 20.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 283.044.043 đồng, lãi quá hạn: 2.490.657.534 đồng, lãi chậm trả: 39.398.082 đồng. Tổng cộng: 22.813.099.659 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 10/9/2025 trở đi theo lãi suất thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả hết nợ.

2. Trường hợp, Công ty TNHH T2 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1558 tờ bản đồ số 12 tại phường T, thành phố T (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 161, 175, 176 tờ bản đồ số 54 tại xã L, huyện D (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) để thu hồi nợ.

Nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Giấy đề nghị cấp tín dụng, Biên bản họp hội đồng thành viên, Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ, Hợp đồng thế chấp tài sản, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Phiếu yêu cầu đăng ký biện pháp bảo đảm, Chứng thư thẩm định giá.

2. Bị đơn Công ty TNHH T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty TNHH T2, ông Nguyễn Tấn T1.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không giao nộp tài liệu chứng cứ.

Tại phiên tòa,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vu liên quan không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong

hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Ngày 16 tháng 5 năm 2024, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T2 phải trả số tiền vay và lãi suất theo hợp đồng tín dụng nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" theo quy định tại Điều 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

[1.2]. Về thẩm quyền: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với Công ty TNHH T2, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn Công ty TNHH T2 có địa chỉ trụ sở tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một (nay là Toà án nhân dân khu vực 15- Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3]. Về việc tham gia phiên tòa của đương sự: Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do mặc dù đã được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2]. Nội dung tranh chấp:

[2.1]. Đối với hợp đồng tín dụng: Hợp đồng tín dụng số 202327092578, ngày 12/5/2023 với nội dung: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cho Công ty TNHH T2 vay số tiền 20.000.000.000 đồng; Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn kinh doanh; Thời hạn vay: 12 tháng.

Ngày 16/11/2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã giải ngân cho Công ty TNHH T2 theo Giấy nhận nợ số LD 2332100047 số tiền 20.000.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH T2 đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán.

Xét thấy, các thỏa thuận của đương sự trong hợp đồng tín dụng; giấy nhận nợ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên tham gia trong giao dịch có các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các hợp đồng đã ký kết. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH T2 đã vi phạm thời hạn trả nợ, khoản tiền vay đã quá thời hạn trả nợ. Do Công ty TNHH T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có đơn khởi kiện. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tống đạt thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng cho Công ty TNHH T2, ông Nguyễn Tấn T1 nhưng Công ty TNHH T2, ông Nguyễn Tấn T1 không tham gia tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, phản đối yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S. Xem như Công ty TNHH T2, ông Nguyễn Tấn T1 đã từ bỏ quyền chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH T2, ông Nguyễn Tấn T1. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S cung cấp và do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã thực hiện việc giải ngân số tiền vay cho Công ty TNHH T2 theo hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty TNHH T2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T2 phải trả số tiền nợ tính đến ngày 09/9/2025, gồm: Nợ gốc: 20.000.000.000 đồng, lãi trong hạn: 283.044.043 đồng, lãi quá hạn: 2.490.657.534 đồng, lãi chậm trả: 39.398.082 đồng. Tổng cộng: 22.813.099.659 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/9/2025) cho đến khi trả hết nợ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 91, 94, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi bổ sung năm 2017; 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.

[2.2]. Đối với tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T2 đối với Hợp đồng tín dụng số 202327092578, ngày 12/5/2023, ông Nguyễn Tấn T1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với:

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1558 tờ bản đồ số 12, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK603057 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2023 cho ông Nguyễn Tấn T1. Được ông T1 thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 976, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023.

- Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 161, 175, 176 tờ bản đồ số 54, tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 950188 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp

ngày 14/9/2022; Giấy chứng nhận QSDĐ số DH 970252 do UBND huyện D cấp ngày 11/10/2022; Giấy chứng nhận QSDĐ số DH 970253 do UBND huyện D cấp ngày 11/10/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn T1 ngày 23/3/2023. Được ông T1 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 17/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 977, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023 và ngày 16/5/2023.

Xét thấy, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các Điều 299, 303, 317, 318, 319 và 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nên phát sinh hiệu lực. Trường hợp, Công ty TNHH T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên để thu hồi nợ.

[2.3]. Trường hợp Công ty TNHH T2 trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn T1 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất nêu trên.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với bị đơn Công ty TNHH T2 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được chấp nhận nên bị đơn Công ty TNHH T2 phải chịu số tiền 5.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Căn cứ Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu số tiền 5.766.000 đồng.

[5]. Án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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: Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được chấp nhận nên bị đơn

Công ty TNHH T2 phải chịu án phí đối với số tiền nguyên đơn được chấp nhận, tương đương án phí là 130.813.100 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 180, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 91, Điều 95 và Điều 98 Luật các Tổ chức tín dụng năm 2010, sửa đổi, bổ sung năm 2017;

- 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với bị đơn Công ty TNHH T2 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

1.1. Buộc Công ty TNHH T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền nợ tính đến ngày 09/9/2025, gồm: Nợ gốc: 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng), lãi trong hạn: 283.044.043 đồng (hai trăm tám mươi ba triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn không trăm bốn mươi ba đồng), lãi quá hạn: 2.490.657.534 đồng (hai tỷ bốn trăm chín mươi triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm ba mươi bốn đồng), lãi chậm trả: 39.398.082 đồng (ba mươi chín triệu ba trăm chín mươi tám nghìn không trăm tám mươi hai đồng). Tổng cộng: 22.813.099.659 đồng (hai mươi hai tỷ tám trăm mười ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm năm mươi chín đồng).

Công ty TNHH T2 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tiền lãi từ ngày 10/9/2025 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 202327092578, ngày 12/5/2023 và Giấy nhận nợ số LD 2332100047 ngày 16/11/2023 cho đến khi trả hết nợ.

1.2. Trường hợp, Công ty TNHH T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi tài sản để thu hồi nợ là:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1558, tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, 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: DK 603057, số vào sổ cấp GCN: CS11175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2023 cho ông Nguyễn Tấn T1.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 16/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 976, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023.

Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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: DH 950188, số vào sổ cấp GCN: CS08917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/9/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn T1 ngày 23/3/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 176, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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: DH 970252, số vào sổ cấp GCN: CH 08960 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/10/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn T1 ngày 23/3/2023.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã 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: DH 970253, số vào sổ cấp GCN: CH 08961 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/10/2022 cho bà Nguyễn Thị H, cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn T1 ngày 23/3/2023.

Theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 17/2023/PGDBT được Phòng C2 tỉnh Bình Dương chứng nhận số 977, quyển số 05/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/5/2023. Đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Bình Dương ngày 12/5/2023 và ngày 16/5/2023.

2. Trường hợp Công ty TNHH T2 trả hết toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S mà không qua xử lý tài sản thế chấp thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Tấn T1 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DK 603057, số vào sổ cấp GCN: CS11175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/4/2023;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 950188, số vào sổ cấp GCN: CS08917 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/9/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 970252, số vào sổ cấp GCN: CH 08960 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/10/2022;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DH 970253, số vào sổ cấp GCN: CH 08961 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 11/10/2022.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH T2 phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

- Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S phải chịu số tiền 5.766.000 đồng (năm triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án, Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty TNHH T2 phải chịu án phí là 130.813.100 đồng (một trăm ba mươi triệu tám trăm mười ba nghìn một trăm đồng).

- Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 69.214.000 đồng (sáu mươi chín triệu hai trăm mười bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/24 số 0004569, ngày 18/6/2024 và số 0002335 ngày 13/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

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

5. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
-VKSND Khu vực 15- TPHCM;
- THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Minh Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Minh N