

Bản án số: 83/2025/KDTM-ST
Ngày : 02 - 12 - 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 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hiệp

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Đỗ Quang Hoà

2/ Bà Dương Triều Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bạch Yến – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Nhân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2024/TLST-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 559/2025/QĐXXST-DS ngày 30/9/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 500/2025/QĐST-DS ngày 30/10/2025, Quyết định ngừng phiên tòa số 102/2025/QĐST-DS ngày 28/11/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P

Địa chỉ: Số xx, phường S (phường B, Quận M cũ), TP. H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1965.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh D sinh năm 1984, ông Nguyễn Bảo T; Địa chỉ liên hệ: xyz Trần Bạch Đ, phường A (phường T, Thành phố Th cũ), TP. H (Giấy ủy quyền số 531.01/2024/UQ-OCB lập ngày 09/7/2024).
(Ông D có mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H

Địa chỉ: vv đường H, phường C (Phường B, Quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S – Giám đốc. (vắng mặt)

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

Ông Lê Văn S, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Bà Vũ Bích T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: nn Quốc lộ N, ấp H, xã B (xã B , huyện B1 cũ), Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 20 tháng 3 năm 2024, biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 20/8/2025, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P – có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh D trình bày:

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ để vay vốn tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P chi tiết như sau:

1.1. Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 0010.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 12/07/2023:

+ Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng);

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh;

+ Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;

+ Lãi suất vay: 12,2%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất). Kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 12/10/2023 với công thức tính lãi như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất tham chiếu (1) + Biên độ tối thiểu (2).

Trong đó: (1) Lãi suất tham chiếu là lãi suất cơ sở VND kỳ hạn 6 tháng theo thông báo của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P tại thời điểm giải ngân hoặc thời điểm điều chỉnh lãi suất cho vay; (2) Biên độ tối thiểu: 4,9%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn;

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng;

1.2. Để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H theo Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-CN ngày 10/01/2023, ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T đã thỏa thuận ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 tại Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ H, tỉnh B, số công chứng 00025, quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD thế chấp tài sản bảo đảm là: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, địa chỉ: phường P , Thành phố P1, tỉnh B , theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới ngày 25/11/2022. Tài sản bảo đảm đã được đăng ký thế chấp theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ được quy định trong Hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ đã được ký kết giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P .

Dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 tạm tính đến ngày 19/02/2024 là 2.047.837.214 đồng, bao gồm: nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, nợ lãi: 147.837.214 đồng, trong đó:

+ Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng;

+ Nợ lãi: 147.837.214 đồng;

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P đã nhiều lần nhắc nợ đến hạn thanh toán nhưng đến nay Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H vẫn không thanh toán nợ vay cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P . Vì vậy, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H đã vi phạm cam kết, nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng/Khế ước nhận nợ và các cam kết đã ký kết với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P .

*** Nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P yêu cầu khởi kiện:**

- Buộc Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P tổng số nợ của Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 tạm tính đến ngày 19/02/2024 là 2.047.837.214 đồng, bao gồm nợ gốc: 1.900.000.000 đồng, nợ lãi: 147.837.214 đồng và tiền lãi, phí phát sinh theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết từ ngày 20/02/2024 cho đến khi Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P.

- Nếu Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H không thực hiện hoặc thực hiện không đúng và đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế kể cả việc kê biên, phát mãi, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P theo quy định của pháp luật. Chi tiết tài sản bảo đảm như sau:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, địa chỉ: Phường P , Thành phố P1, tỉnh B , theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới ngày 25/11/2022.

*** Bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H** có đại diện hợp pháp ông Lê Văn S vắng mặt nên Tòa án không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Tòa án đã tổng đạt niêm yết Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T là**

vợ chồng, cùng địa chỉ tại: Nn Quốc lộ N, ấp H, xã B (xã B, huyện B1 cũ), Thành phố H. Theo kết quả trả lời Phiếu xác minh ngày 23/12/2024 của Công an xã B như sau: “*Công dân Lê Văn S và Vũ Bích T có đăng ký thường trú tại địa chỉ Nn Quốc lộ N, ấp H, xã B, huyện B1, TP.Hồ Chí Minh nhưng hiện không thực tế cư trú tại địa chỉ trên. Qua tra cứu, kiểm tra trên hệ thống dữ liệu Quốc gia về dân cư, không thể hiện nơi ở hiện tại mới của hai Công dân Lê Văn S và Vũ Bích T*”.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt niêm yết Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật cho ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P – có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Thanh D trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Tính đến ngày 28/11/2025, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H còn nợ Ngân hàng các khoản nợ sau đây:

- + Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng;
- + Lãi trong hạn: 109.962.629 đồng;
- + Lãi quá hạn: 645.129.444 đồng;
- Tổng cộng: **2.655.092.074** đồng.

Yêu cầu bị đơn thanh toán nợ làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất (Thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv) tại địa chỉ: phường P, Thành phố P1, tỉnh B - để thu hồi nợ vay.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp xy triệu đồng, yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H phải trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là xy triệu đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn đã đưa ra các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như: Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp, bảng lãi, ... Do Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H vi phạm nghĩa vụ

trả nợ theo thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết, vi phạm Điều 91, Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng và vi phạm Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí, chi phí tố tụng (nếu có): các đương sự chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ đơn khởi kiện của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P thì đây là Tranh chấp hợp đồng tín dụng. Do bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H có trụ sở tại số : vv đường H, phường C (Phường B, Quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định của các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét, bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về các yêu cầu của các đương sự:

- Xét, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp, gồm: Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 0010.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 12/07/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 và lời trình bày xác nhận của các đương sự - đã có đủ cơ sở xác định Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H vay Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với nội dung vay như sau:

+ Số tiền vay: 1.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ chín trăm triệu đồng);

+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh;

+ Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;

+ Lãi suất vay: 12,2%/năm. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần (sau đây gọi là Kỳ điều chỉnh lãi suất). Kỳ điều chỉnh lãi đầu tiên vào ngày 12/10/2023 với công thức tính lãi như sau: Lãi suất cho vay (điều chỉnh) = Lãi suất tham chiếu (1) + Biên độ tối thiểu (2).

Trong đó: (1) Lãi suất tham chiếu là lãi suất cơ sở VND kỳ hạn 6 tháng theo thông báo của Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P tại thời điểm giải ngân hoặc thời điểm điều chỉnh lãi suất cho vay; (2) Biên độ tối thiểu: 4,9%/năm;

+ Lãi suất quá hạn: Bằng 150% lãi suất vay trong hạn;

+ Lãi suất chậm trả: 10%/năm theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng;

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H không thanh toán tiếp cho Ngân hàng tiền gốc và lãi như đã thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nên Ngân hàng đã chuyển toàn bộ khoản vay sang nợ quá hạn và Thông báo chấm dứt việc thực hiện đối với các Hợp đồng tín dụng trên.

Xét, **Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023** và Khế ước nhận nợ số 0010.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 12/07/2023 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H: Các bên tham gia ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được xem là hợp pháp làm phát sinh hiệu lực pháp luật.

Xét, **Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023** được công chứng tại Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ H (số zs Đại Lộ H, phường P, Thành phố P, tỉnh B) số công chứng 00035; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P, tỉnh B vào ngày 05/01/2023: Tài sản bảo đảm đã được các bên thực hiện việc đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật theo Điều 298, Điều 318, Điều 319, Điều 323 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã được các bên thỏa thuận ký kết theo Hợp đồng, đồng thời vi phạm Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H có nghĩa vụ phải thanh toán số tiền nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phạt trên lãi quá hạn cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với tổng số tiền là 2.655.092.074 đồng tính đến ngày 28/11/2025, (trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 109.962.629 đồng; Lãi quá hạn: 645.129.444 đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/11/2025, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 0010.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 12/07/2023; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H.

Sau khi Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H thanh toán xong toàn bộ số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại cho ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017) đứng tên sở hữu, sử dụng là ông Lê Văn S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023.

Trường hợp Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thu hồi tài sản bảo đảm, phát mãi tài sản thế chấp mà ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T đã thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T là: 01 (một) mảnh đất tọa lạc tại địa chỉ: phường P, Thành phố P1, tỉnh B (nay là địa chỉ: phường P, tỉnh L) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu mới ngày 25/11/2022) đứng tên sở hữu, sử dụng là ông Lê Văn S, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ H (số zs Đại Lộ H, phường P, Thành phố P, tỉnh B) số công chứng 00035; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Phan Thiết, tỉnh B vào ngày 05/01/2023 - để thu hồi nợ vay.

[3] Ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp xy đồng và đã chi phí xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là xy đồng.

[5] Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

+ Do yêu cầu của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

+ Bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm trên tổng số tiền phải thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 298, Điều 299, Điều 318, Điều 319, Điều 322, Điều 323, Điều 463 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

- Các Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P :

Buộc Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với tổng số tiền là **2.655.092.074** (hai tỷ, sáu trăm năm mươi lăm triệu, không trăm chín mươi hai nghìn, không trăm bảy mươi bốn) đồng tính đến ngày **28/11/2025**, (trong đó: Nợ gốc: 1.900.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 109.962.629 đồng; Lãi quá hạn: 645.129.444 đồng).

Thời hạn thanh toán: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 29/11/2025, Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0010/2023/HĐTD-OCB-DN ngày 10/01/2023 và Khế ước nhận nợ số 0010.02/2023/KUNN-OCB-CN ngày 12/07/2023 giữa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P với Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H.

Sau khi Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H thanh toán xong toàn bộ số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P có trách nhiệm làm thủ tục xóa thế chấp và trả lại cho ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T 01 (một) bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017) đứng tên sở hữu, sử dụng là ông Lê Văn S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023.

Trường hợp Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thu hồi tài sản bảo đảm, phát mãi tài sản thế chấp mà ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T đã thế chấp thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn S và bà Vũ Bích T là: 01 (một) mảnh đất tọa lạc tại địa chỉ: phường P, Thành phố P1, tỉnh B (nay là địa chỉ: phường P, tỉnh L) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (thửa đất số xb; tờ bản đồ số xv, số phát hành: CH 388863, số vào sổ cấp GCN: CT 10869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/03/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu

mới ngày 25/11/2022) đứng tên sở hữu, sử dụng là ông Lê Văn S, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0001.01/2023/BĐ ngày 04/01/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đoàn Thị Mỹ H (số zs Đại Lộ H, phường P, Thành phố P, tỉnh B) số công chứng 00035; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai P, tỉnh B vào ngày 05/01/2023 - để thu hồi nợ vay.

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

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp xy đồng và đã chi phí xong. Buộc bị đơn Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H phải trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là xy đồng.

3. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ H phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là 85.101.842 (tám mươi lăm triệu, một trăm lẻ một nghìn, tám trăm bốn mươi hai) đồng.

+ Trả lại cho Ngân hàng Thương Mại Cổ phần P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.478.372 (ba mươi sáu triệu, bốn trăm bảy mươi tám nghìn, ba trăm bảy mươi hai) đồng theo biên lai thu tiền số 0000984 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày đương sự nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND Khu vực 10-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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



Trần Thị Thu Hiệp