TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2026/KDTM-ST
Ngày: 15-5-2026
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn.

2. Bà Bùi Thị Thúy Lan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh.

Ngày 15 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 169/2025/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2026/QĐXXST-KDTM ngày 10 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2026/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 4 năm 2026, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ngân hàng N; trụ sở chính: Số B L, phường G, thành phố Hà Nội; chi nhánh: Số B, Đại lộ T, khu công nghiệp S, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc S, địa chỉ: Số B Đại lộ T, Khu công nghiệp S, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt

- *Bị đơn:* Công ty TNHH T3; địa chỉ: Số D, Đại lộ B, Tổ A, khu phố A, phường P, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Huỳnh Hữu P; địa chỉ: Số D, Đại lộ B, Tổ A, khu phố A, phường P, thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Anh Đ; địa chỉ: số B N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, địa chỉ: số B N, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng N – Chi nhánh Khu công nghiệp S (sau đây gọi tắt là A) và Công ty TNHH T3 đã ký kết Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04/10/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790/PL01 ngày 06/02/2024.

Theo thỏa thuận, A cấp cho Công ty TNHH T3 hạn mức tín dụng tổng cộng là 60.000.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu mươi tỷ đồng), phương thức cho vay theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay được xác định theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Lãi suất trong hạn và lãi suất quá hạn được A công bố theo từng thời điểm và được ghi nhận cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Đồng tiền cho vay và đồng tiền trả nợ là VND. Phương thức trả nợ được các bên thỏa thuận là trả toàn bộ nợ gốc và lãi một lần vào cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ. Mục đích vay vốn là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và kinh doanh xăng dầu trong năm 2023.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên, A đã giải ngân cho Công ty TNHH T3 nhiều lần trong thời gian từ ngày 09/10/2023 đến ngày 17/11/2023, với tổng số tiền đã giải ngân là 60.225.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu mươi tỷ hai trăm hai mươi lăm triệu đồng), chi tiết như sau:

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305326 Ngày 09/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.930.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305437 Ngày 12/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.800.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305469 Ngày 13/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 405.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305520 Ngày 17/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.720.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305579 Ngày 19/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 445.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305593 Ngày 20/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.415.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305640 Ngày 23/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 5.410.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305637 Ngày 23/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.890.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305706 Ngày 25/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.370.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305690 Ngày 25/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 3.235.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305722 Ngày 26/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 5.040.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305766 Ngày 27/10/2023, Số tiền đã giải ngân: 9.535.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202305924 Ngày 06/11/2023, Số tiền đã giải ngân: 450.000.000 đồng.

+ Giấy nhận nợ: 5590-LDS-202306226 Ngày 17/11/2023, Số tiền đã giải ngân: 13.580.000.000 đồng.

Để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ trả nợ phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, A và ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ, bà Huỳnh Nguyễn Thanh T đã ký kết nhiều hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, như sau:

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/5/2019, số công chứng: 5339, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 22/5/2019, số thứ tự 4672.

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Đất có diện tích 67,5 m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất (nhà ở): Diện tích xây dựng: 64,8m^2. Tổng diện tích sử dụng: 162,97m^2, số tầng: 3, kết cấu nhà: Cấp III; Địa chỉ nhà ở/đất ở: Đường Q, khu A, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120037, hồ sơ gốc số: 207/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999.

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 64,99 m^2 (Đất ở tại đô thị), địa chỉ thửa đất: K5/E108D, Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120281 do Ủy ban nhân dân Thị xã T cấp ngày 19/12/2008, hồ sơ gốc số 1359/GCN/2008.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 ngày 14/01/2021 ký kết giữa A với ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ. Hợp đồng thể chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8812, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2021, số công chứng: 443, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 07/8/2019, số thứ tự 7605.

Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 120,58 m^2 (Đất ở tại đô thị) và Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở: Diện tích sàn: 95,7m^2, kết cấu nhà: móng, cột, gạch, nền gạch, tường gạch, mái tole, số tầng: 1, Cấp (hạng) nhà ở: IV; địa chỉ thửa đất: K5/E A Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/5/2009, hồ sơ gốc số: 393/GCN/2009.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961 ngày

06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-201900961/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8803, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 694, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh B ngày 07/8/2019, số thứ tự 7606.

Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 97,5 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 229, Tờ bản đồ số: 24, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 275179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/8/2019, số vào sổ cấp GCN: CS12267.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-202001053/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/6/2020, số công chứng: 4968, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 699, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18/6/2020, số thứ tự 5295.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 193,7 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, TP T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 993843 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 15/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 06945.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 29,4 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 143, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 383183 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 14/3/2014, số vào sổ cấp GCN: CH05095.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH T3 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo cam kết. Tính đến ngày 15/5/2026, Công ty TNHH T3 còn nợ số tiền tạm tính là 65.497.100.602 đồng, trong đó nợ gốc là 57.080.119.704 đồng và nợ lãi trong hạn là 8.416.980.898 đồng, nợ lãi quá hạn là 0 đồng. Mặc dù A đã nhiều lần làm việc, thông báo và yêu cầu trả nợ, nhưng đến nay Công ty TNHH T3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của A.

Căn cứ các nội dung nêu trên, Ngân hàng N yêu cầu tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc Công ty TNHH T3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho A toàn bộ số

tiền tạm tính theo Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04 tháng 10 năm 2023 đến hết ngày 15/5/2026 là 65.497.100.602 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu một trăm nghìn sáu trăm lẻ hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 57.080.119.704 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 8.416.980.898 đồng.

2. Buộc Công Ty TNHH T3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 16/5/2026 theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04 tháng 10 năm 2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp Công ty TNHH T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì A được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản bảo đảm là:

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/5/2019, số công chứng: 5339, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 22/5/2019, số thứ tự 4672.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Đất có diện tích 67,5 m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất (nhà ở): Diện tích xây dựng: 64,8m^2. Tổng diện tích sử dụng: 162,97m^2, số tầng: 3, kết cấu nhà: Cấp III; Địa chỉ nhà ở/đất ở: Đường Q, khu A, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120037, hồ sơ gốc số: 207/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 64,99 m^2 (Đất ở tại đô thị), địa chỉ thửa đất: K5/E108D, Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120281 do Ủy ban nhân dân Thị xã T cấp ngày 19/12/2008, hồ sơ gốc số 1359/GCN/2008.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 ngày 14/01/2021 ký kết giữa A với ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ. Hợp đồng thể chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8812, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2021, số công chứng: 443, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 07/8/2019, số thứ tự 7605.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 120,58 m^2 (Đất ở tại đô thị) và Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở: Diện tích sàn: 95,7m^2, kết cấu nhà: móng, cột, gạch, nền gạch, tường gạch, mái tole, số tầng: 1, Cấp (hạng) nhà ở: IV; địa chỉ thửa đất: K5/E A Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành

phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/5/2009, hồ sơ gốc số: 393/GCN/2009.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-201900961/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8803, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 694, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh B ngày 07/8/2019, số thứ tự 7606.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 97,5 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 229, Tờ bản đồ số: 24, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 275179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/8/2019, số vào sổ cấp GCN: CS12267.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-202001053/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/6/2020, số công chứng: 4968, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 699, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18/6/2020, số thứ tự 5295.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 193,7 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, TP T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 993843 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 15/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 06945.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 29,4 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 143, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 383183 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 14/3/2014, số vào sổ cấp GCN: CH05095.

4. T1 nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ trả nợ cho A thì A có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý bất kỳ tài sản nào thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty TNHH T3 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04/10/2023, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790/PL01 ngày 06/02/2024; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019; Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 120037 do Ủy ban nhân dân cấp ngày 03/6/1999; Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất số 747182574120281 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 19/12/2008; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 5590-LCL-201900958/PL01 ngày 14/01/2021; Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 13/05/2009; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung số 5590-LCL-201900961/PL01 ngày 06/02/2024; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 275179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/08/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung 5590-LCL-202001053/PL01 ngày 06/02/2024; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 993843 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 15/01/2018; Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 383183 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 14/3/2014; Biên bản làm việc các ngày: 13/5/2024, 17/6/2024, 30/7/2024; Thông báo chuyển nợ xấu ngày 10/7/2024, ngày 16/8/2024, ngày 01/10/2024; Thông báo xử lý nợ xấu ngày 10/7/2024, ngày 16/8/2024, ngày 01/10/2024.

Bị đơn Công ty TNHH T4 Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu P, bà Nguyễn Thị Anh Đ, bà Huỳnh Nguyễn Thanh T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và các giấy triệu tập trong quá trình giải quyết vụ án. Tuy nhiên, các đương sự đều vắng mặt không rõ lý do, không chấp hành và không có phản hồi gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến*:**

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thanh toán nợ theo Hợp đồng tín dụng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là "*tranh chấp hợp đồng tín dụng*" theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ tại Số D, Đại lộ B, Tổ A, khu phố A, phường P, thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ chứng minh hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến tòa án tham gia tố tụng nên bị đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04/10/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790/PL01 ngày 06/02/2024. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590- LCL-201900958 ngày 06/8/2019; Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900961 ngày 06/8/2019; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020. Tại thời điểm ký hợp đồng các bên tham gia hợp đồng có năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý chí tự nguyện của các bên; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 17 Quy chế cho vay của tổ chức tín dụng đối với khách hàng theo ngày 31/12/2001 của Thống đốc Ngân hàng N1; Thông tư số 19/2016/TT-NHNN ngày 30/6/2016 quy định về hoạt động thẻ Ngân hàng. Về hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy các hợp đồng nêu trên là hợp pháp nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn Công ty TNHH T3 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và lãi cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại các hợp đồng tín dụng, vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là có cơ sở chấp nhận.

Về tiền lãi: Theo quy định tại Điều 91 và Điều 98 Luật các Tổ chức Tín dụng năm 2010, nguyên đơn là tổ chức tín dụng được quyền cấp tín dụng dưới hình thức cho vay, nguyên đơn và bị đơn được quyền thỏa thuận lãi suất theo quy định pháp

luật. Như vậy thỏa thuận lãi suất giữa ngân hàng, bị đơn Công ty TNHH T3 là đúng quy định pháp luật.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc và lãi (tạm tính đến ngày 15/5/2026) là 65.497.100.602 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu một trăm nghìn sáu trăm lẻ hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 57.080.119.704 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 8.416.980.898 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu của ngân hàng về xử lý tài sản thế chấp.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/5/2019, số công chứng: 5339, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 22/5/2019, số thứ tự 4672.

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Đất có diện tích 67,5 m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất (nhà ở): Diện tích xây dựng: 64,8m^2. Tổng diện tích sử dụng: 162,97m^2, số tầng: 3, kết cấu nhà: Cấp III; Địa chỉ nhà ở/đất ở: Đường Q, khu A, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120037, hồ sơ gốc số: 207/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999.

+ Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 64,99 m^2 (Đất ở tại đô thị), địa chỉ thửa đất: K5/E108D, Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120281 do Ủy ban nhân dân Thị xã T cấp ngày 19/12/2008, hồ sơ gốc số 1359/GCN/2008.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 ngày 14/01/2021 ký kết giữa A với ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ. Hợp đồng thể chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8812, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2021, số công chứng: 443, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 07/8/2019, số thứ tự 7605.

Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 120,58 m^2 (Đất ở tại đô thị) và Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở: Diện tích sàn: 95,7m^2, kết cấu nhà: móng, cột, gạch, nền gạch, tường gạch, mái tole, số tầng: 1, Cấp (hạng) nhà ở: IV; địa chỉ thửa đất: K5/E A Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/5/2009, hồ sơ gốc số: 393/GCN/2009.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-201900961/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8803, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 694, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh B ngày 07/8/2019, số thứ tự 7606.

Thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 97,5 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 229, Tờ bản đồ số: 24, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 275179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/8/2019, số vào sổ cấp GCN: CS12267.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-202001053/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/6/2020, số công chứng: 4968, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 699, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18/6/2020, số thứ tự 5295.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 193,7 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, TP T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 993843 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 15/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 06945.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 29,4 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 143, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 383183 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 14/3/2014, số vào sổ cấp GCN: CH05095.

Các hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, trong đó có thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên khi thực hiện hợp đồng và các thỏa thuận đã ký kết. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định. Vì vậy, Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất và thỏa thuận các bên có hiệu lực pháp luật, bắt buộc các bên phải thi hành. Theo đó, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã dùng tài sản thế chấp đảm bảo cho khoản vay của bị đơn tại Ngân hàng. Như vậy yêu cầu của ngân hàng trong trường hợp Công ty TNHH T3 không trả được nợ hoặc trả nợ chưa

đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ là có có căn cứ nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Tiền lãi được tiếp tục tính từ ngày 16/5/2026 cho đến Công ty TNHH T3 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

[2.4] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông P, bà Đ và bà T. Ông P và bà Đ, bà T đã dùng tài sản là quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH T4 Các tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ông P, bà Đ và bà T. Vì vậy, trường hợp Công ty TNHH T3 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay với A, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì bên vay vốn vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho A.

[3] Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590- LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 ngày 14/01/2021 thì tài sản thế chấp Quyền sử dụng đất diện tích 120,58m^2. Tài sản gắn liền với đất là Nhà ở: Diện tích sàn: 95,7m², kết cấu nhà: móng, cột, gạch, nền gạch, tường gạch, mái tole, số tầng: 1, Cấp (hạng) nhà ở: IV; địa chỉ thửa đất: K5/E A Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/5/2009, hồ sơ gốc số: 393/GCN/2009 được cập nhật biến động vào ngày 27/02/2024. Tuy nhiên, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 16-Thành phố Hồ Chí Minh và lời trình bày của nguyên đơn thống nhất hiện trạng là thửa đất trống không có tài sản trên đất. Vì vậy, khi xử lý tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và Chi phí đăng báo nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; các điều 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 318, Điều 320; Điều 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 90, Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.

- 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.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng với bị đơn Công ty TNHH T3

- Công ty TNHH T3 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N số tiền tính đến ngày 15/05/2026 là 65.497.100.602 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi lăm tỷ bốn trăm chín mươi bảy triệu một trăm nghìn sáu trăm lẻ hai đồng), trong đó: Nợ gốc: 57.080.119.704 đồng; Nợ lãi trong hạn là: 8.416.980.898 đồng.

Kể từ ngày 16/05/2026, Công ty TNHH T3 còn phải tiếp tục trả lãi theo mức lãi suất do các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5590-LAV-202300790 ngày 04/10/2023 đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

2. Trường hợp Công ty TNHH T3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo là:

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900572 ngày 22/5/2019 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ được công chứng tại Văn phòng C ngày 22/5/2019, số công chứng: 5339, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD và được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 22/5/2019, số thứ tự 4672.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Đất có diện tích 67,5 m^2 (đất ở đô thị) và tài sản gắn liền với đất (nhà ở): Diện tích xây dựng: 64,8m^2. Tổng diện tích sử dụng: 162,97m^2, số tầng: 3, kết cấu nhà: Cấp III; Địa chỉ nhà ở/đất ở: Đường Q, khu A, Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 120037, hồ sơ gốc số: 207/GCN/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 03/6/1999.

Quyền sử dụng đất diện tích 64,99 m^2 (Đất ở tại đô thị), địa chỉ thửa đất: K5/E108D, Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120281 do Ủy ban nhân dân Thị xã T cấp ngày 19/12/2008, hồ sơ gốc số 1359/GCN/2008.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01

ngày 14/01/2021 ký kết giữa A với ông Huỳnh Hữu P và bà Nguyễn Thị Anh Đ. Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8812, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5590-LCL-201900958/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 14/01/2021, số công chứng: 443, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 07/8/2019, số thứ tự 7605.

Quyền sử dụng đất diện tích 120,58 m^2 (Đất ở tại đô thị), địa chỉ thửa đất: K5/E A Đường H, Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 747182574120310 do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13/5/2009, hồ sơ gốc số: 393/GCN/2009 được cập nhật biến động vào ngày 27/02/2024.

- Theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961 ngày 06/8/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-201900961/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với bà Huỳnh Nguyễn Thanh T, Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/8/2019, số công chứng: 8803, quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-201900961/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 694, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh B ngày 07/8/2019, số thứ tự 7606.

Quyền sử dụng đất diện tích 97,5 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 229, Tờ bản đồ số: 24, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 275179 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/8/2019, số vào sổ cấp GCN: CS12267.

- Theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053 ngày 17/6/2020 và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590- LCL-202001053/PL01 ngày 06/02/2024 ký kết giữa A với Ông Huỳnh Hữu P và Bà Nguyễn Thị Anh Đ, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C ngày 17/6/2020, số công chứng: 4968, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5590-LCL-202001053/PL01 được công chứng tại Văn phòng C ngày 06/02/2024, số công chứng: 699, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương ngày 18/6/2020, số thứ tự 5295.

Quyền sử dụng đất diện tích 193,7 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 144, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, TP T, tỉnh Bình Dương (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 993843 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 15/01/2018, số vào sổ cấp GCN: CH 06945.

Quyền sử dụng đất diện tích 29,4 m^2 (Đất ở tại đô thị), thuộc thửa đất số: 143, Tờ bản đồ số: 55, Địa chỉ thửa đất: Phường H, Thành phố T, tỉnh Bình Dương

(nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 383183 do Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp ngày 14/3/2014, số vào sổ cấp GCN: CH05095.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ cho bên vay với Ngân hàng N, trường hợp nếu số tiền thu được từ việc xử lý tài sản đảm bảo không đủ để thanh toán hết nợ thì Công ty TNHH T3 vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng N.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại cho Ngân hàng N số tiền 86.026.057 đồng (T2 mươi sáu triệu không trăm hai mươi sáu nghìn không trăm năm mươi bảy đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050063 ngày 16/12/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự khu vực 16 – thành phố Hồ Chí Minh

- Bị đơn Công ty TNHH T3 phải chịu 103.497.101 đồng.

4. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và Chi phí đăng báo nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. 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.

Trường hợp bản án này 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
-TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 16 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Thị Kim Hạnh