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

Bản án số: 174/2025/KDTM-ST
Ngày: 07/11//2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hiền
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Lê Phi Yến
2. Bà Lê Thị Ánh Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thùy Dương, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Ánh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 -Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2025/TLST-KDTM ngày 10/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng tín dụng"; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 696/2025/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 553/2025/QĐST-KDTM ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng A; Trụ sở: Đường C, phường D, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1985; Địa chỉ liên hệ: đường E, phường F, Thành phố Hồ CHí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 718, ngày 18/4/2025) – Có mặt

- Bị đơn: Công ty H; Trụ sở: đường M, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh– Vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Trọng T, sinh năm 1992; Địa chỉ: đường X, phường Y, Thành phố Hồ Chí Minh; Là người đại diện theo pháp luật của Công ty H – Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thủy Hoa T, sinh năm 1972; Địa chỉ: đường M, phường T, Thành phố Hồ CHí mInh;

Người đại diện hợp pháp của bà Tiên: Ông Hoàng Minh T, sinh năm 1978; Địa chỉ: đường T, phường P, Thành phố Hồ Chí minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng: 005905/2025/CCGD ngày 22/7/2025 tại VPCC Vũ Quốc Lập) – Có mặt

2. Ông Đặng Hoàng S, sinh năm 1991 và bà Đinh Thị Phương T, sinh năm 1991; Cùng địa chỉ: Đường P, phường w, Thành phố Hồ Chí minh– Vắng mặt

3. Ông Vũ Văn C, sinh năm 1992, bà Đinh Thị L, sinh năm 1998, ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1996, bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1996, trẻ Nguyễn Ngọc Thiên A sinh năm 2022, trẻ Nguyễn Ngọc An Nh, sinh năm 2025 do ông Tr và bà M là người đại diện theo pháp luật, Cùng địa chỉ: 131 Nguyễn Hữu Cảnh, khu phố Đông B, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: 131 Nguyễn Hữu Cảnh, khu phố Đông B, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương) – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/12/2024, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 06/10/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam có ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Trường Sơn (Nay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phú Nhuận) (sau đây viết tắt là ngân hàng) và Công ty H (sau đây viết tắt là Công ty Thiên Phúc Hưng) có ký Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 07/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-01 ngày 17/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-02 ngày 22/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/ PLHĐ-03 ngày 24/6/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023 với số tiền giải ngân cho vay là 74.500.000.000 (Bảy mươi bốn tỷ năm trăm triệu) đồng; mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, lãi xuất vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi xuất tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; thỏa thuận trả nợ gốc và lãi: trả nợ gốc cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày 30 hằng tháng;

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Thiên Phúc Htổng số tiền 74.500.000.000 (Bảy mươi bốn tỷ năm trăm triệu) đồng được thể hiện tại các giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ lần 1 số 1608-LDS-202000647 ngày 09/12/2020, Giấy nhận nợ lần 2 số 1608-LDS-202000684 ngày 18/12/2020; Giấy nhận nợ lần 3 số 1608-LDS-202000692 ngày 22/12/2020; Giấy nhận nợ lần 4 số 1608-LDS-202100391 ngày 01/7/2021.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên cho Công ty Thiên Phúc Hthì các bên có ký các hợp đồng thế chấp sau:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000262 ngày 17/12/2020 giữa ngân hàng và bà Bùi Thủy Hoa T do Đặng Hoàng S là người đại diện theo ủy quyền; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 2556, tờ bản đồ số: 2DH.1; Địa chỉ: Khu phố Đông B, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An (Nay là: thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương (Địa chỉ mới: Khu phố Đông B, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH174240, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H06535 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/8/2007, cập nhật biến động cho bà Bùi Thủy Hoa T ngày 17/8/2007; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Trần Thanh Vũ tỉnh Bình Dương ngày 17/12/2020 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương ngày 17/12/2020

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000269 ngày 22/12/2020 giữa ngân hàng và ông Đặng Hoàng S cùng bà Đinh Thị Phương T; Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số: 2614, tờ bản đồ số: 6; Địa chỉ: Khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (Địa chỉ mới: Khu phố Tây A, phường Đông Hòa, 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 vào sổ cấp GCN: CS15977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2019, cập nhật biến động cho bà Đinh Thị Phương T ngày 21/10/2019; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Trần Thanh Vũ tỉnh Bình Dương ngày 22/12/2020 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương ngày 22/12/2020

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1608-LCL- 202100090 ngày 24/6/2021 giữa ngân hàng và ông Lê Trọng Ân; Tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: một phần thửa 102, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ; Địa chỉ: 183/6 Trương Hanh, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ mới: 183/6 Trương Hanh, phường Long Bình, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 57/2001 do Ủy ban nhân dân quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2001; Cập nhật biến động cho ông Lê Trọng Ân ngày 12/10/2015; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng Mai Việt Cường ngày 24/6/2021 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức ngày 28/6/2021

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Thiên Phúc Hđã vi phạm nghĩa vụ thành toán, ngân hàng đã làm việc nhiều lần với Công ty Thiên Phúc Hvề kết hoạch trả nợ nhưng cho tới nay Công ty Thiên Phúc Hvẫn không có thiện chí thanh toán nợ, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng. Ngày 10/6/2024, ngân hàng đã gửi giấy báo nợ quá hạn; ngày 11/6/2024 gửi thông báo chuyển nợ quá hạn số 01/2024; ngày 21/6/2024 gửi thông báo chuyển nợ quá hạn số 02/2024 cho Công ty Thiên Phúc H

Ngày 06/10/2025, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1608-LCL-202100090 ký ngày 24/6/2021 giữa Ngân hàng và ông Lê Trọng Ân, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: một phần thửa một lẻ hai, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ, địa chỉ: 183/6 Trương Hanh, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay ngân hàng yêu cầu tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty Thiên Phúc Hphải trả cho Ngân hàng tổng cộng là: 73.544.646.027 *(Bảy mươi ba tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy)* đồng. Trong đó: nợ gốc là: 50.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 20.442.876.164 đồng, lãi quá hạn là 3.101.769.863 đồng .

- Buộc Công ty Thiên Phúc Hphải tiếp tục trả lãi phát sinh (trong hạn và lãi quá hạn) theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng: 1608-LAV-202000301 ký ngày 07/12/2020 nêu trên cho đến khi Công ty Thiên Phúc Hthanh toán hết các khoản nợ;

- Trong trường hợp, Công ty Thiên Phúc Hkhông thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi bản án quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mại và/hoặc thu các khoản lợi ích phát sinh từ các tài sản thế chấp cho các khoản vay nói trên, để thu hồi nợ cho Ngân hàng bao gồm: Tài sản thế chấp là: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 2556; Tờ bản đồ số: 2DH.1, Khu Phố Đông B, Phường Đông Hòa, Thị Xã Dĩ An (Nay là Thành Phố), Tỉnh Bình Dương; Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số: 2614; Tờ bản đồ số: 6, Khu Phố Tây A, Phường Đông Hòa, Thị Xã Dĩ An (Nay là Thành Phố), Tỉnh Bình Dương.

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

Bị đơn Công ty H 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 H Ông Trần Trọng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Hoàng S, bà Đinh Thị Phương T, ông Vũ Văn C, bà Đinh Thị L, ông Nguyễn Văn Tr, trẻ Nguyễn Thị Trà M, trẻ Nguyễn Ngọc An Nh do ông Tr và bà Mlà người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thủy Hoa T có ông Hoàng Minh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Tiên thống nhất số tiền nợ gốc còn nợ ngân hàng là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng, riêng phần nợ lãi liên quan đến tài sản của bà Tiên là 8.289.661.611(Tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi mốt nghìn sáu trăm mười một) đồng, ông Thành đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện tính từ ngày 18/6/2021 đến ngày 10/12/2024 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Phương T vắng mặt nhưng có bản tự khai ngày 20/5/2025 trình bày:

Vào năm 2020, bà và ông Đặng Hoàng S có ký hợp đồng bả lãnh cho công ty Thiên Phúc Hvay tiền tại ngân hàng Agribank – chi nhánh Trường Sơn theo hợp đồng thế chấp số 1608-LCL-202000269 ngày 22/12/2020. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 2614, tờ bản đồ số 6, khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nhiều năm qua, công ty gặp nhiều khó khăn chưa trả được nợ, vợ chồng bà đang liên hệ với công ty để đưa ra hướng giải quyết cho phía ngân hàng. Nay bà có ý kiến như sau: Xin ngân hàng miễn, giảm lãi và nộp trả đủ gốc để rút tài sản trong vòng 03 tháng, song song sẽ tìm cách thanh lý để trả nợ cho ngân hàng.

Tại phiên tòa hôm nay.

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam có ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngân hàng xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1608-LCL-202100090 ký ngày 24/6/2021 giữa Ngân hàng và ông Lê Trọng Ân, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: một phần thửa một lẻ hai, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ, địa chỉ: 183/6 Trương Hanh,

phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện còn lại nêu trên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thủy Hoa T có ông Hoàng Minh T trình bày: Bà Tiên thống nhất số tiền nợ gốc còn nợ ngân hàng là 18.000.000.000 (Mười tám tỷ) đồng, riêng phần nợ lãi liên quan đến tài sản của bà Tiên là 8.289.661.611(Tám tỷ hai trăm tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi mốt nghìn sáu trăm mười một) đồng, ông Thành đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện tính từ ngày 18/6/2021 đến ngày 10/12/2024 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện.

Nguyên đơn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam có ông Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền tranh luận: Ngày mà quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng bị xâm phạm tính từ ngày 09/6/2024 là ngày được điều chỉnh lại thời hạn trả nợ được thể hiện tại Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023.

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.

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, đình chỉ yêu cầu phát mãi tài sản và yêu cầu khởi kiện đối với các tài sản đảm bảo là toàn quyền đòi nợ của bên bảo đảm đối với bên thứ ba.

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: Hợp đồng được thực hiện tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Trường Sơn, địa chỉ: 26 Trường Sơn, Phường 02, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: 26 Trường Sơn , phường Tân Sơn Hòa, Thành Phố Hồ Chí Minh). Do đó, vụ án kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là: Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Tại phiên tòa, ông Hoàng Minh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thủy Hoa T có yêu cầu Tòa án án dụng thời hiệu khởi kiện đối với số tiền nợ lãi mà bà Tiên có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng tính từ ngày 18/6/2021 đến ngày 10/12/2024 nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện là hết thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, tại bản tự khai của bà Tiên ngày 26/6/2025 và tại biên bản làm việc giữa bà Tiên và ngân hàng ngày 07/10/2025 đều có nội dung bà Tiên thừa nhận còn nợ ngân hàng số gốc và lãi nêu trên và xin ngân hàng gia hạn thời gian thanh

toán. Ngoài ra, tại tại Hợp đồng sửa chữa, bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023 thể hiện nội dung điều chỉnh kỳ hạn trả nợ là ngày 09/6/2024. Như vậy, quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm tính từ ngày 09/6/2024 đến ngày nộp đơn khởi kiện là ngày 10/12/2024 là còn thời hiệu khởi kiện, phù hợp với quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu của ông Thành không có cơ sở để được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.4] Về tư cách người tham gia tố tụng: Ngày 06/10/2025, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1608-LCL-202100090 ký ngày 24/6/2021 giữa Ngân hàng và ông Lê Trọng Ân, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: một phần thửa một lẻ hai, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ, địa chỉ: 183/6 Trương Hanh, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đưa ông Lê Trọng Ân, bà Trần Thị Minh Hiếu, ông Lê Thành Phát, Trẻ Lê Ngọc Nhã Uyên do ông Ân và bà Hiếu là người đại diện theo pháp luật vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[1.5] Về sự có mặt của đương sự: Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý đồng thời triệu tập bị đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 lần thứ hai 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.

[1.6] Về rút một phần yêu cầu khởi kiện: Ngày 06/10/2025, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1608-LCL-202100090 ký ngày 24/6/2021 giữa Ngân hàng và ông Lê Trọng Ân, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: một phần thửa một lẻ hai, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ, địa chỉ: 183/6 Trương Hanh, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận. Do đó, căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên.

[1.7] 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 Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn và Công ty H có ký Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 07/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-01ngày 17/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng

số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-02 ngày 22/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/ PLHĐ-03 ngày 24/6/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023, với số tiền giải ngân cho vay là 74.500.000.000 (Bảy mươi bốn tỷ năm trăm triệu) đồng; thời gian sử dụng hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức này; mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh vật liệu xây dựng, lãi xuất vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi xuất tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng là 9%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn; thỏa thuận trả nợ gốc và lãi: trả nợ gốc cuối kỳ theo từng giấy nhận nợ và trả lãi vào ngày 30 hằng tháng;

Thực hiện hợp đồng, ngân hàng đã giải ngân cho Công ty Thiên Phúc Htổng số tiền 74.500.000.000 (Bảy mươi bốn tỷ năm trăm triệu) đồng được thể hiện tại các giấy nhận nợ: Giấy nhận nợ lần 1: số 1608-LDS-202000647 ngày 09/12/2020, Giấy nhận nợ lần 2: số 1608-LDS-202000684 ngày 18/12/2020; Giấy nhận nợ lần 3: số 1608-LDS-202000692 ngày 22/12/2020; Giấy nhận nợ lần 4: số 1608-LDS-202100391 ngày 01/7/2021.

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 Nhà nước Việt Nam 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 điểm a, b khoản 1 Điều 4, Điều 6, Điều 7 của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số: 1608-LAV-202000301 ngày 07/12/2020 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-01ngày 17/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-02 ngày 22/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/ PLHĐ-03 ngày 24/6/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023; Giấy nhận nợ lần 1 số 1608-LDS-202000647 ngày 09/12/2020, Giấy nhận nợ lần 2 số 1608-LDS-202000684 ngày 18/12/2020; Giấy nhận nợ lần 3 số 1608-LDS-202000692 ngày 22/12/2020; Giấy nhận nợ lần 4 số 1608-LDS-202100391 ngày 01/7/2021 và phù hợp với 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 Nhà nước Việt Nam 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 Thiên Phúc Hphải thanh toán số tiền nợ tạm tính đến ngày 07/11/2025 tổng cộng là 73.544.646.027 *(Bảy mươi ba tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy)* đồng, trong đó nợ gốc là 50.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 20.442.876.164 đồng, lãi quá hạn là 3.101.769.863 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngoài ra, Công ty H phải tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 08/11/2025 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 1608-LAV-202000301 ngày 07/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-01 ngày 17/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-02 ngày 22/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/ PLHĐ-03 ngày 24/6/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023.

[2.2] Về thời hạn thanh toán :

Do Công ty Thiên Phúc Hvi 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 Thiên Phúc Hphải 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 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000262 ngày 17/12/2020 với nội dung: "thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AH174240, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H06535 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/8/2007, cập nhật biến động cho bà Bùi Thủy Hoa T ngày 17/8/2007, có diện tích 313,5m^2 , hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở: 305,4m^2, đất trồng cây lâu năm: 8,1m^2, thời hạn sử dụng: đất ở tại đô thị: lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến tháng 4/2046, thuộc thửa đất số 2556, tờ bản đồ số: 2DH.1; Địa chỉ: Khu phố Đông B, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An (Nay là: thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương (Địa chỉ mới: Khu phố Đông B, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn được Văn phòng Trần Thanh Vũ tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương ngày 17/12/2020 là phù hợp với quy định tại các Điều 317, Điều 318, Điều 319 và Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét, việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000269 ngày 22/12/2020 với nội dung: "thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2019, cập nhật biến động cho bà Đinh Thị Phương T ngày 21/10/2019, có diện tích: 960,7m^2 , hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở: 869,4m^2, đất trồng cây lâu năm: 91.3m^2, thời hạn sử dụng: đất ở tại đô thị: lâu dài, đất trồng cây lâu năm: đến tháng 6/2067, tại thửa đất số: 2614, tờ bản đồ số: 6; Địa chỉ: Khu phố Tây A, phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương (Địa chỉ mới: Khu phố Tây A, phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh) với Ngân hàng Nông

nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn được Văn phòng Trần Thanh Vũ tỉnh Bình Dương công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương ngày 22/12/2020 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 H 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 Thiên Phúc Hưng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Trần Trọng T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Đặng Hoàng S, bà Đinh Thị Phương T, ông Vũ Văn C, bà Đinh Thị L, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Trà M, trẻ Nguyễn Ngọc Thiên A trẻ Nguyễn Ngọc An Nh do ông Tr và bà Mlà người đại diện theo pháp luật 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 quận Tân Bình 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 H có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn 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 g khoản 1 Điều 40; điểm c Khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244; Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1, khoản 4 Điều 207 ; Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; điểm c Khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 ; 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 Nhà nước Việt Nam;

- 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 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam.

1.1. Buộc Công ty H có trách nhiệm thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam số tiền nợ tạm tính đến ngày ngày 07/11/2025 tổng cộng là 73.544.646.027 *(Bảy mươi ba tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy)* đồng, trong đó nợ gốc là 50.000.000.000 đồng, lãi trong hạn là 20.442.876.164 đồng, lãi quá hạn là 3.101.769.863 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

1.2. Công ty H phải tiếp tục trả tiền lãi từ ngày 08/11/2025 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất quá hạn, lãi suất chậm trả theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 07/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-01ngày 17/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/PLHĐ-02 ngày 22/12/2020, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301/ PLHĐ-03 ngày 24/6/2021, Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 1608-LAV-202000301 ngày 09/6/2023 đã ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trường Sơn (Nay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận) và Công ty H.

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 H trả hết số nợ gốc và lãi thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam phải trả lại cho bà Bùi Thủy Hoa T, bà bà Đinh Thị Phương T và ông Đặng Hoàng S toàn bộ giấy tờ về tài sản đã thế chấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AH174240, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H06535 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/8/2007, cập nhật biến động cho bà Bùi Thủy Hoa T ngày 17/8/2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2019, cập nhật biến động cho bà Đinh Thị Phương T ngày 21/10/2019

1.4. Quá thời hạn nêu trên, nếu Công ty H 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 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000262 ngày 17/12/2020 giữa ngân hàng với ông Đặng Hoàng S là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thủy Hoa T, số công chứng 017774 ngày 17/12/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An tỉnh Bình Dương ngày 17/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số AH174240, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H06535 do Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/8/2007, cập nhật biến động cho bà Bùi Thủy Hoa T ngày 17/8/2007 và theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1608-LCL-202000269 ngày 22/12/2020 giữa ngân hàng và ông Đặng Hoàng S cùng bà Đinh Thị Phương T, số công chứng 018097 ngày 22/12/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Thanh Vũ và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương ngày 22/12/2020, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS15977 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/5/2019, cập nhật biến động cho bà Đinh Thị Phương T ngày 21/10/2019.

Sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà vẫn không đủ để thanh toán hết nợ thì Công ty H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản thế chấp mà giá trị phát mãi lớn hơn nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty H đối với Ngân hàng thì bà Đinh Thị Phương T, ông Đặng Hoàng S và bà Bùi Thủy Hoa T được nhận lại phần giá trị còn lại của tài sản đã phát mãi.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu phát mãi tài sản là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số: một phần thửa 102, tờ bản đồ số: 12BĐC xã Long Thạnh Mỹ; Địa chỉ: 183/6 Trương Hanh, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (Nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh (Địa chỉ mới: 183/6 Trương Hanh, phường Long Bình hoặc phường Tân Nhơn Phú Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 57/2001 do Ủy ban nhân dân quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/12/2001, Cập nhật biến động cho ông Lê Trọng Ân ngày 12/10/2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Công ty H có nghĩa vụ thanh toán lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty H phải chịu 181.544.646 (Một trăm tám mươi mốt triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm bốn mươi sáu) đồng.

Hoàn lại cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát Tr Nông thôn Việt Nam số tiền tạm ứng án phí 91.790.940 (Chín mươi mốt triệu bảy trăm chín mươi nghìn chín trăm bốn mươi) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003500 ngày 06/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thủy Hoa T 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 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị theo luật định.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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