

Bản án số: 44/2024/KDTM-ST

Ngày: 27-3-2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín  
dụng, hợp đồng thế chấp.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị Trúc Ly

2. Bà Nghiêm Thị Xuân Huệ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Kim Oanh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2023/TLST-KDTM ngày 05 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1110/2024/QĐXXST-KDTM ngày 31 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1714/2024/QĐST-KDTM ngày 28 tháng 2 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: B L, quận B, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên lạc: Chi nhánh 4 tầng trệt cao ốc H H, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Phúc M, sinh năm 1995; địa chỉ liên lạc: Cao ốc H đường H, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 846/GUQ-NHNo.CN-TH ngày 11/9/2023) – Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Bích H, Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần K; địa chỉ: Lầu B, Số C Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1994, địa chỉ: 2 Quốc lộ A, tổ G, Khu phố F, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt.

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

1. Công ty Cổ phần T1 (Trước đây là Công ty TNHH T1); địa chỉ: Khu điều hành dịch vụ Khu công nghiệp T, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Vũ Trần Đức D, sinh năm 1974, địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang - Tổng Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật – Vắng mặt.

2. Bà Trương Thị L; sinh năm 1963, địa chỉ: 1 T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt;

3. Ông Lê Văn D1, sinh năm 1959 – Vắng mặt;

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

5. Ông Đỗ Lê H2, sinh năm 1969 – Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 3 L, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* *Tại Đơn khởi kiện ngày 11/9/2023, các bản khai trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N trình bày:***

Ngân hàng N - Chi nhánh D2 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có cho Công ty Cổ phần K (Sau đây gọi là Công ty K) vay tiền theo các hợp đồng và phụ lục hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454 ngày 26/11/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL01 ngày 26/11/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL02 ngày 11/3/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL03 ngày 21/9/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL04 ngày 10/12/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL05 ngày 31/12/2021.

Nội dung cơ bản của hợp đồng và phụ lục hợp đồng tín dụng trên như sau: Tổng hạn mức cấp tín dụng ngắn hạn tối đa: 485.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 19/03/2022,

mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, lãi suất cho vay là: 8,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và có áp dụng điều chỉnh theo mức lãi suất áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn: Bằng 150% so với lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn, thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 6 tháng; trả nợ gốc: Vào ngày đến hạn ghi trên giấy nợ; trả lãi tiền vay: Vào ngày 20 hàng tháng. Tính đến ngày 18/03/2022, tổng dư nợ của Công ty Cổ phần K là 470.077.400.000 đồng (*Chi tiết theo sổ giao dịch tiền vay từ ngày 26/11/2020 đến ngày 17/4/2022 kèm theo đơn kiện này*).

- Ngày 18/4/2022, Ngân hàng và Công ty K ký tiếp theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 và ngày 01/12/2022 ký phụ lục hợp đồng tín dụng số: 1902-LAV-202200218/PL01 với nội dung cơ bản: Tổng hạn mức cấp tín dụng ngắn hạn tối đa: 485.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký hợp đồng cho đến hết ngày 12/4/2023, lãi suất cho vay là: 8%/năm tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và có áp dụng điều chỉnh theo mức lãi suất áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn: Bằng 100% lãi suất cho vay tại thời điểm chuyển nợ quá hạn; thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày nhận nợ liền kề; trả nợ gốc: Vào ngày đến hạn ghi trên giấy nợ cụ thể; trả lãi tiền vay: Vào ngày 20 hàng tháng.

Sau khi ký Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Công ty K đã thanh toán cho hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454 ngày 26/11/2020 và nhận nợ theo Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022; theo đó, tính đến ngày 11/9/2023, tổng dư nợ đối với cả hai hợp đồng tín dụng nêu trên của Công ty K là 484.996.129.500 đồng (*Chi tiết theo Sổ giao dịch tiền vay từ ngày 18/4/2022 đến ngày 11/9/2023 kèm theo đơn kiện này*).

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022, Công ty K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi đối với Ngân hàng và Ngân hàng đã chuyển khoản vay sang nợ quá hạn.

Tạm tính đến ngày 11/9/2023, Công ty K nợ Ngân hàng số tiền gốc và lãi là: 529.018.508.849 đồng; trong đó: Nợ gốc là: 484.996.129.500 đồng; tổng tiền lãi trong hạn là: 32.465.750.815 đồng; tổng tiền lãi quá hạn là: 11.556.628.534 đồng; (*Chi tiết theo bảng tính gốc lãi ngày 11/9/2023 kèm theo đơn kiện*).

Để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng nêu trên, Ngân hàng và Công ty K đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

1. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354 ngày 26/11/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL -202000354/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1), 371 T, P.B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Thuận, với số tiền nợ gốc được bảo đảm không vượt quá 308.000.000.000 đồng của tài sản bảo đảm, phạm vi bảo đảm: Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ hiện tại và phát sinh trong tương lai của Công ty K đối với Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng nêu trên bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các chi phí có liên quan cũng như tất cả các nghĩa vụ tài chính khác là tài sản được bảo đảm; tài sản bảo đảm gồm 62 thửa đất tại xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận, cụ thể như sau:

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m2)
1	131	1	CN521331	CT14316	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.202
2	131	3	BY629606	CT07142	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.698
3	131	6	CN521332	CT14317	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	4.598
4	131	10	BY629613	CT07128	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
5	131	17	BY629619	CT07131	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
6	131	23	BY629624	CT07136	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
7	131	29	BY629630	CT07112	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
8	131	36	CN521358	CT14343	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	10.706
9	131	2	BY629605	CT07141	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.997
10	131	4	BY629607	CT07143	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.158
11	131	5	BY629608	CT07120	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.002

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m2)
12	131	8	BY629611	CT07123	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.347
13	131	15	BY629617	CT07129	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.711
14	131	19	BY629620	CT07132	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	6.959
15	131	20	BY629621	CT07133	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
16	131	22	BY629623	CT07135	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.332
17	131	21	BY629622	CT07134	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.843
18	131	25	CN521345	CT14330	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.053
19	131	27	BY629628	CT07110	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.401
20	131	30	BY629631	CT07113	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	17.969
21	131	26	BY629627	CT07139	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
22	131	28	BY629629	CT07111	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.463
23	131	31	BY629632	CT07114	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
24	131	40	CN521359	CT14344	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	10.284
25	131	44	CN521360	CT14345	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	6.078
26	131	32	BY629633	CT07115	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.868
27	131	37	BY629637	CT07119	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.362
28	131	45	CN521362	CT14347	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	8.511

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m2)
29	131	46	CN521361	CT14346	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	12.265
30	131	49	CN521346	CT14331	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	22.715
31	131	43	CN521333	CT14318	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.017
32	131	47	CN521363	CT14348	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	15.253
33	131	52	CN521375	CT14352	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	17.975
34	131	57	BY629655	CT07097	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.541
35	131	48	CN521364	CT14349	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	14.660
36	131	50	CN521365	CT14350	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	16.215
37	131	54	CN521376	CT14355	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	17.200
38	131	55	CN521377	CT14353	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	19.282
39	131	53	CN521348	CT14333	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	18.852
40	131	56	CN521366	CT14351	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	31.531
41	131	58	BY629656	CT07098	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.000
42	131	60	BY629658	CT07154	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.453
43	131	63	BY629661	CT07083	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.199
44	131	66	BY629664	CT07086	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.856
45	131	59	CN521311	CT14354	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	30.501

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )
46	131	62	CN521379	CT14356	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	34.443
47	131	61	BY629659	CT07155	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.920
48	131	65	CN521334	CT14319	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	4.598
49	131	67	BY629665	CT07087	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.670
50	131	73	BY629671	CT07147	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.924
51	131	64	BY629662	CT07084	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	22.418
52	131	68	BY629666	CT07088	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	34.436
53	131	69	BY629667	CT07089	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	43.062
54	131	71	BY629669	CT07145	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	25.724
55	131	70	BY629668	CT07144	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.998
56	131	72	BY629670	CT07146	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	16.813
57	131	75	BY629673	CT07149	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.059
58	131	76	BY629674	CT07150	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	16.881
59	131	78	BY629676	CT07152	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	32.401
60	131	77	BY629675	CT07151	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	57.010
61	131	16	CN521336	CT14321	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	1.230
62	131	83	CN521339	CT14324	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	8.015

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m2)
		62 thửa			Tổng diện tích (m2)		956.639

Tài sản gắn liền với đất: Không

Các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản bao gồm: Thông báo nộp tiền thuê đất số 4619/TB-CT ngày 15/8/2018 của Cục thuế tỉnh B; Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 06/9/2018 của Công ty TNHH T1; Các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 131, địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp theo bảng kê nêu trên.

2. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1902-LCL-202100064 ngày 11/03/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202100064/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C2, số A- A A, Phường H, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm số 4863, 4864 ngày 12/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ; với số tiền nợ gốc được bảo đảm không vượt quá 177.000.000.000 đồng của tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 684; Tờ bản đồ số 1; địa chỉ: C L, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích: 1.214,2 m<sup>2</sup>. Tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở: Riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 565,4 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 4.456,7m<sup>2</sup> (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 636743, số vào sổ cấp GCN: CS 17533 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 22/11/2019*).

Quyền sử dụng đất: Thửa đất số 501; Tờ bản đồ số 1; địa chỉ: C L, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích: 842,3 m<sup>2</sup>. Tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở: Riêng lẻ; diện tích xây dựng: 523,4 m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 4.338,4 m<sup>2</sup> (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 636308, số vào sổ cấp GCN: CS 17534 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 06/02/2020*).

*(Theo qui định tại Điều 16 “Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký” của Thông tư số 07/2019/TT-BTP ngày 25/11/2019 của Bộ Tư pháp thì việc Ngân hàng và Công ty Cổ phần K ký Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp*



*quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354/PL01 ngày 18/4/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL - 202100064/PL01 ngày 18/4/2022 không thuộc trường hợp phải đăng ký giao dịch bảo đảm tức không phải đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký).*

Do Công ty K vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty K phải thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 484.996.129.500 đồng và 50.248.142.908 đồng tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 27/3/2024, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; đồng thời, tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/3/2024 trên nợ gốc cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ đã ký.

Trường hợp Công ty K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nợ gốc, nợ lãi, nợ lãi phát sinh, phí và các chi phí liên quan theo hợp đồng tín dụng đã ký thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354 ngày 26/11/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL -202000354/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1902-LCL-202100064 ngày 11/03/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL-202100064/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C2 để thu nợ cho Ngân hàng theo quy định của pháp luật.

\*Bị đơn là Công ty Cổ phần K; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần T1, bà Trương Thị L, ông Lê Văn D1, bà Trần Thị H1 và ông Đỗ Lê H2 không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Toà án.

*Tại phiên tòa:* Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 484.996.129.500 đồng và 50.248.142.908 đồng tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 27/3/2024, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; đồng thời, tiền lãi phát sinh kể từ ngày 28/3/2024 trên nợ gốc cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ.

Trường hợp bị đơn không trả được nợ thì đề nghị cho phát mại các tài sản đảm bảo theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354 ngày 26/11/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1902-LCL-202100064 ngày 11/03/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202100064/PL01 ngày 18/4/2022, công chứng tại Văn phòng C2 để thu hồi nợ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### ***Về áp dụng pháp luật tố tụng:***

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn là Ngân hàng N khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn là Công ty Cổ phần K có trụ sở tại lầu 2, Số C Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho Công ty Cổ phần K và ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo pháp luật; Công ty Cổ phần T1 và ông Vũ Trần Đức D là người đại diện theo pháp luật thông tin về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án và do Tòa án thu thập, đồng thời thông báo thời gian yêu cầu các đương sự có mặt tại trụ sở Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa; tuy nhiên, các đương sự trên vắng mặt không có lý do.

[3] Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ 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 và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Căn cứ Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Ngân hàng, Tòa án nhân dân Quận 1 đã ban hành các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời sau:

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2023/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2023 theo quy định tại khoản 13 Điều 114 và Điều 128 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Cấm xuất cảnh đối với ông Vũ Trần Đức D, sinh năm 1974, Căn cước công dân số: 074074003081 ngày 09/01/2023 tại Cục C3; địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T1 (Trước đây là Công ty TNHH T1) – Mã số doanh nghiệp: 3401079644; địa chỉ: Khu Đ, xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận cho đến khi có quyết định khác của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh*”.

- Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 22/2023/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2023 theo quy định tại khoản 13 Điều 114 và Điều 128 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Cấm xuất cảnh đối với bà Trương Thị L; sinh năm 1963, Căn cước công dân số: 079163001419, cấp ngày 07/6/2016 tại Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về cư dân; địa chỉ: 1 T, Phường V, Quận C, Thành phố*

*Hồ Chí Minh cho đến khi có quyết định khác của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh”*

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Trần Đức D là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T1 và bà Trương Thị L không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án triệu tập tham gia tố tụng, nên cần duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên để bảo đảm cho việc thi hành án.

***Về áp dụng pháp luật nội dung:***

[6] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền nợ gốc và nợ lãi tính đến ngày xét xử 27/3/2024 là 535.244.272.408 đồng, cụ thể: nợ gốc là: 484.996.129.500 đồng; tiền lãi 50.248.142.908 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:*

[6.1] Căn cứ lời khai của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập đã được công bố tại phiên tòa gồm: Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454 ngày 26/11/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL01 ngày 26/11/2020; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL02 ngày 11/3/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL03 ngày 21/9/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL04 ngày 10/12/2021; Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454/PL05 ngày 31/12/2021; Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 giữa Ngân hàng và Công ty K, 37 Giấy nhận nợ (Có danh sách kèm theo).

[6.2] Theo đó, tổng hạn mức cấp tín dụng ngắn hạn được cấp tối đa: 485.000.000.000 đồng, thời hạn vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể nhưng tối đa không quá 6 tháng; nợ gốc: Trả vào ngày đến hạn ghi trên giấy nợ cụ thể; trả lãi tiền vay: Vào ngày 20 hàng tháng; lãi suất cho vay là: 8%/năm tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng và có áp dụng điều chỉnh theo mức lãi suất áp dụng tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn: 100% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn (Phụ lục hợp đồng); mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trang sức, đá quý các loại.

[6.3] Cụ thể số tiền vay, trả nợ vay và số tiền nợ còn lại của của 37 lần giải ngân có bảng kê chi tiết kèm theo trong hồ sơ vụ án tính đến ngày 27/3/2024, cụ thể:

STT	GIẤY NHẬN NỢ	NGÀY NHẬN NỢ	NGÀY QUÁ HẠN	SỐ TIỀN GIẢI NGÂN	SỐ TIỀN GÓC ĐÃ TRẢ	SỐ TIỀN GÓC CÒN NỢ	SỐ TIỀN LÃI THỰC PHẢI TRẢ ĐẾN HẾT 27/03/2024	LÃI ĐÃ TRẢ	LÃI CÒN NỢ
1	1902-LAV-202200350 (Lần 1)	19/04/2022		14,920,832,920	14,920,832,920	0	595,198,157	595,198,157	0
2	1902-LDS-202200389 (Lần 2)	28/04/2022		67,980,951,306	67,980,951,306	0	2,597,406,353	2,597,406,353	0
3	1902-LDS-202200460 (Lần 3)	19/05/2022		26,995,000,000	26,995,000,000	0	911,747,946	911,747,946	0
4	1902-LDS-202200465 (Lần 4)	20/05/2022		23,016,449,900	23,016,449,900	0	864,197,398	864,197,398	0
5	1902-LDS-202200584 (Lần 5)	27/06/2022	29/12/2022	23,033,250,000	0	23,033,250,000	3,228,756,811	888,515,506	2,340,241,305
6	1902-LDS-202200588 (Lần 6)	27/06/2022	29/12/2022	18,000,000,000	0	18,000,000,000	2,523,205,479	694,356,164	1,828,849,315
7	1902-LDS-202200594 (Lần 7)	28/06/2022	30/12/2022	9,003,412,500	0	9,003,412,500	1,260,107,747	345,336,370	914,771,377
8	1902-LDS-202200618 (Lần 8)	06/07/2022	10/01/2023	19,995,000,000	0	19,995,000,000	2,763,418,562	731,871,781	2,031,546,781
9	1902-LDS-202200624 (Lần 9)	07/07/2022	10/01/2023	24,830,000,000	0	24,830,000,000	3,426,199,862	903,403,834	2,522,796,028
10	1902-LDS-202200626 (Lần 10)	07/07/2022	10/01/2023	39,950,000,000	0	39,950,000,000	5,512,552,741	1,453,523,289	4,059,029,452
11	1902-LDS-202200654 (Lần 11)	13/07/2022	17/01/2023	9,990,000,000	0	9,990,000,000	1,365,345,615	350,334,246	1,015,011,369
12	1902-LDS-202200658 (Lần 12)	13/07/2022	17/01/2023	8,000,000,000	0	8,000,000,000	1,093,369,862	280,547,945	812,821,917
13	1902-LDS-202200731 (Lần 13)	15/08/2022	17/02/2023	33,800,000,000	0	33,800,000,000	4,375,016,438	940,843,835	3,434,172,603
14	1902-LDS-202200733 (Lần 14)	16/08/2022	18/02/2023	8,910,000,000	0	8,910,000,000	1,151,342,878	246,062,465	905,280,413
15	1902-LDS-202200734 (Lần 15)	17/08/2022	21/02/2023	8,490,000,000	0	8,490,000,000	1,095,210,000	232,602,740	862,607,260
16	1902-LDS-202200735 (Lần 16)	17/08/2022	21/02/2023	9,066,467,000	0	9,066,467,000	1,169,574,242	248,396,355	921,177,887
17	1902-LDS-202200736 (Lần 17)	18/08/2022	21/02/2023	10,800,000,000	0	10,800,000,000	1,390,832,875	293,523,288	1,097,309,587
18	1902-LDS-202200755 (Lần 18)	25/08/2022	28/02/2023	5,800,000,000	0	5,800,000,000	738,030,137	148,734,246	589,295,891
19	1902-LDS-202200784 (Lần 19)	09/09/2022	11/03/2023	5,450,000,000	0	5,450,000,000	675,576,027	121,841,095	553,734,932
20	1902-LDS-202200786 (Lần 20)	09/09/2022	11/03/2023	1,990,000,000	0	1,990,000,000	246,678,220	44,488,768	202,189,452
21	1902-LDS-202200796 (Lần 21)	14/09/2022	16/03/2023	40,000,000,000	0	40,000,000,000	4,914,520,546	850,410,959	4,064,109,587
22	1902-LDS-202200797 (Lần 22)	14/09/2022	16/03/2023	39,200,000,000	0	39,200,000,000	4,816,230,137	833,402,740	3,982,827,397

23	1902-LDS-202200822 (Lần 23)	26/09/2022	16/03/2023	2,720,000,000	0	2,720,000,000	327,033,425	50,673,973	276,359,452
24	1902-LDS-202200823 (Lần 24)	26/09/2022	28/03/2023	3,000,000,000	0	3,000,000,000	360,698,630	55,890,411	304,808,219
25	1902-LDS-202200825 (Lần 25)	27/09/2022	29/03/2023	5,600,000,000	0	5,600,000,000	672,076,713	103,101,370	568,975,343
26	1902-LDS-202200826 (Lần 26)	27/09/2022	29/03/2023	5,520,000,000	0	5,520,000,000	662,475,615	101,628,492	560,847,123
27	1902-LDS-202200828 (Lần 27)	28/09/2022	30/03/2023	9,930,000,000	0	9,930,000,000	1,189,559,588	115,351,233	1,074,208,355
28	1902-LDS-202200832 (Lần 28)	29/09/2022	31/03/2023	9,000,000,000	0	9,000,000,000	1,076,178,082	102,575,343	973,602,739
29	1902-LDS-202200884 (Lần 29)	18/10/2022	20/04/2023	14,900,000,000	0	14,900,000,000	1,719,623,287	107,769,863	1,611,853,424
30	1902-LDS-202200886 (Lần 30)	19/10/2022	21/04/2023	21,000,000,000	0	21,000,000,000	2,419,027,397	147,287,671	2,271,739,726
31	1902-LDS-202200888 (Lần 31)	19/10/2022	21/04/2023	25,000,000,000	0	25,000,000,000	2,879,794,521	175,342,466	2,704,452,055
32	1902-LDS-202200889 (Lần 32)	20/10/2022	22/04/2023	22,000,000,000	0	22,000,000,000	2,529,397,260	149,479,452	2,379,917,808
33	1902-LDS-202200892 (Lần 33)	20/10/2022	22/04/2023	24,380,000,000	0	24,380,000,000	2,803,032,056	165,650,411	2,637,381,645
34	1902-LDS-202200900 (Lần 34)	21/10/2022	25/04/2023	16,100,000,000	0	16,100,000,000	1,847,530,137	105,863,014	1,741,667,123
35	1902-LDS-202201001 (Lần 35)	28/11/2022	30/05/2023	4,000,000,000	0	4,000,000,000	430,958,905	21,698,630	409,260,275
36	1902-LDS-202201003 (Lần 36)	29/11/2022	31/05/2023	3,803,000,000	0	3,803,000,000	408,796,452	0	408,796,452
37	1902-LDS-202201005 (Lần 37)	29/11/2022	31/05/2023	1,735,000,000	0	1,735,000,000	186,500,616	0	186,500,616
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>617,909,363,626</b>	<b>132,913,234,126</b>	<b>484,996,129,500</b>	<b>66,227,200,717</b>	<b>15,979,057,809</b>	<b>50,248,142,908</b>

[6.4] Từ những căn cứ, xác định từ ngày 19/4/2022 đến ngày 29/11/2022, ngân hàng đã giải ngân số tiền vay cho bị đơn là: 617.909.363.626 đồng; bị đơn đã sử dụng tiền vay để thanh toán cho các hợp đồng mua bán hàng hóa phù hợp với mục đích sử dụng vốn vay; bị đơn đã trả được 132.913.234.126 đồng nợ gốc; số tiền nợ gốc hiện tại đã giải ngân còn nợ là 484.996.129.500 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn nên Ngân hàng chuyển toàn bộ số nợ trên sang nợ quá hạn; tính đến ngày 27/3/2024, bị đơn chỉ trả được 15.979.057.809 đồng tiền lãi, còn nợ 50.248.142.908 đồng tiền nợ lãi (Do tiền lãi quá hạn bằng 100% tiền lãi trong hạn nên gọi chung là tiền lãi)

[5.5] Ngân hàng yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc là 484.996.129.500 đồng và 50.248.142,908 đồng tiền nợ lãi tạm tính đến ngày 27/3/2024, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; đồng thời, tiền lãi phát

sinh kể từ ngày 28/3/2024 trên nợ gốc cho đến ngày trả hết nợ gốc theo mức lãi suất lãi suất nợ quá hạn thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ (Danh sách kèm theo tại mục [5.3]).

Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng tín dụng và quy định tại Điều 463 và 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91 và Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, 8, 12 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất; các Điều 18, 20, 21 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (Khoản 4, Điều 18 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023) nên được chấp nhận.

[6] Xét, yêu cầu Tòa án phát mại tài sản bảo đảm của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Để bảo đảm cho Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202000454 ngày 26/11/2020 và các phụ lục hợp đồng; Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022 và phụ lục hợp đồng, các bên đã ký kết các hợp đồng thế chấp sau:

[7] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354 ngày 26/11/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354/PL01 ngày 18/4/2022 giữa Ngân hàng và Công ty TNHH T1, được công chứng tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1), thành phố P, tỉnh Bình Thuận; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; Nghĩa vụ bảo đảm: Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ hiện tại và phát sinh trong tương lai của Công ty K đối với Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau 03 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng, trong đó số tiền nợ gốc không vượt quá 308.000.000.000 đồng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các chi phí có liên quan cũng như tất cả các nghĩa vụ tài chính khác là tài sản được bảo đảm; tài sản bảo đảm gồm Quyền sử dụng 62 thửa đất theo tờ bản đồ số 131, địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận, cụ thể: Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp, thời hạn sử dụng: Đến ngày 31/12/2063, nguồn gốc: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần; tờ bản đồ, số thửa, diện tích đất, số phát hành, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận, cơ quan cấp cụ thể như sau:

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	131	1	CN521331	CT14316	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.202
2	131	3	BY629606	CT07142	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.698
3	131	6	CN521332	CT14317	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	4.598
4	131	10	BY629613	CT07128	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
5	131	17	BY629619	CT07131	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
6	131	23	BY629624	CT07136	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
7	131	29	BY629630	CT07112	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.495
8	131	36	CN521358	CT14343	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	10.706
9	131	2	BY629605	CT07141	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.997
10	131	4	BY629607	CT07143	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.158
11	131	5	BY629608	CT07120	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.002
12	131	8	BY629611	CT07123	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.347
13	131	15	BY629617	CT07129	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.711
14	131	19	BY629620	CT07132	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	6.959
15	131	20	BY629621	CT07133	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
16	131	22	BY629623	CT07135	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.332
17	131	21	BY629622	CT07134	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.843



STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )
18	131	25	CN521345	CT14330	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.053
19	131	27	BY629628	CT07110	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.401
20	131	30	BY629631	CT07113	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	17.969
21	131	26	BY629627	CT07139	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
22	131	28	BY629629	CT07111	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	9.463
23	131	31	BY629632	CT07114	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	11.000
24	131	40	CN521359	CT14344	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	10.284
25	131	44	CN521360	CT14345	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	6.078
26	131	32	BY629633	CT07115	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.868
27	131	37	BY629637	CT07119	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	10.362
28	131	45	CN521362	CT14347	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	8.511
29	131	46	CN521361	CT14346	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	12.265
30	131	49	CN521346	CT14331	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	22.715
31	131	43	CN521333	CT14318	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	5.017
32	131	47	CN521363	CT14348	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	15.253
33	131	52	CN521375	CT14352	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	17.975
34	131	57	BY629655	CT07097	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.541

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )
35	131	48	CN521364	CT14349	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	14.660
36	131	50	CN521365	CT14350	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	16.215
37	131	54	CN521376	CT14355	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	17.200
38	131	55	CN521377	CT14353	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	19.282
39	131	53	CN521348	CT14333	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	18.852
40	131	56	CN521366	CT14351	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	31.531
41	131	58	BY629656	CT07098	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	12.000
42	131	60	BY629658	CT07154	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.453
43	131	63	BY629661	CT07083	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.199
44	131	66	BY629664	CT07086	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.856
45	131	59	CN521311	CT14354	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	30.501
46	131	62	CN521379	CT14356	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	34.443
47	131	61	BY629659	CT07155	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.920
48	131	65	CN521334	CT14319	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	4.598
49	131	67	BY629665	CT07087	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.670
50	131	73	BY629671	CT07147	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	13.924
51	131	64	BY629662	CT07084	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	22.418

STT	Tờ bản đồ số	Số thửa	Số phát hành	Số vào sổ cấp GCN	Cơ quan cấp	Ngày cấp	Diện tích (m <sup>2</sup> )
52	131	68	BY629666	CT07088	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	34.436
53	131	69	BY629667	CT07089	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	43.062
54	131	71	BY629669	CT07145	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	25.724
55	131	70	BY629668	CT07144	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	14.998
56	131	72	BY629670	CT07146	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	16.813
57	131	75	BY629673	CT07149	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	15.059
58	131	76	BY629674	CT07150	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	16.881
59	131	78	BY629676	CT07152	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	32.401
60	131	77	BY629675	CT07151	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	03/02/2016	57.010
61	131	16	CN521336	CT14321	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	1.230
62	131	83	CN521339	CT14324	Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Thuận	12/10/2018	8.015
		<b>62 thửa</b>			<b>Tổng diện tích (m<sup>2</sup>)</b>		<b>956.639</b>

[7.1] Xét, hiệu lực của hợp đồng thế chấp: Căn cứ Thông báo nộp tiền thuê đất số 4619/TB-CT ngày 15/8/2018 của Cục thuế tỉnh B, Giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước ngày 06/9/2018 của Công ty TNHH T1 và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B ghi chú trong 62 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo liệt kê ở trên, hợp đồng thế chấp giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 126, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

[7.2] Ngày 11/12/2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thực tế tài sản thế chấp đối với 62 thửa đất được liệt kê tại mục [7], kết quả: *Tài sản thế chấp là đất khu công nghiệp, có treo bảng hiệu -*

*Khu công nghiệp T, Bình Thuận – đất trống, không có tường rào bao quanh. Trong ranh đất Khu công nghiệp có 01 trạm điện EVN.*

[7.3] Căn cứ tài liệu chứng cứ do Ngân hàng giao nộp gồm: Bản đồ quy hoạch sử dụng đất KCN T; Biên bản làm việc ngày 08/01/2015; Công văn số 4352/UBND-KTN ngày 30/11/2015 của UBND tỉnh B; Quyết định số 2092/QĐ-EVN PSC ngày 28/6/2018 của Tổng Công ty Đ phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Trạm 110KV KCN V và đường dây đối nầu tỉnh Bình Thuận; Thông báo số 632/TB-ADLMN ngày 09/9/2022 của Ban Q1 và Công văn số 1157/KCN-QHXD&MT ngày 20/12/2023 của Ban Quản lý dự án các KCN Ủy ban nhân dân tỉnh B thì: Trạm biến áp 110KV Vĩnh Hảo được Tổng Công ty Đ đầu tư xây dựng tại lô đất hạ tầng kỹ thuật của KCN T đã được Nhà nước cho Công ty Cổ phần T1 thuê đất. Như vậy, Trạm biến áp 110KV Vĩnh Hảo không nằm trong khu đất công nghiệp thuộc 62 thửa đất mà Công ty Cổ phần T1 thế chấp để bảo lãnh cho Công ty K vay vốn Ngân hàng. Do đó, Tòa án không đưa Tổng Công ty Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1902-LCL-202100064 ngày 11/03/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL-202100064/PL01 ngày 18/4/2022 giữa Ngân hàng và bà Trương Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm số 4863, 4864 ngày 12/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; tài sản bảo đảm là:

- Nhà đất tại địa chỉ số C L, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; thửa đất số 684; tờ bản đồ số 1, diện tích đất: 1.214,2 m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 837,1m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 337,1m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Đất ở đô thị: Lâu dài, đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 15/7/2046; tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở: Riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 565,4 m<sup>2</sup>; Diện tích sàn: 4.456,7m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 636743, số vào sổ cấp GCN: CS 17533 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 22/11/2019.

- Nhà đất tại địa chỉ số C L, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thửa đất số 501; Tờ bản đồ số 1; diện tích đất: 842,3 m<sup>2</sup>; thời hạn sử dụng: Lâu dài; mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; tài sản gắn liền với đất: Loại nhà ở: Riêng lẻ; Diện tích xây dựng: 523,4 m<sup>2</sup>; diện tích sàn: 4.338,4 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất số CO 636308, số vào sổ cấp GCN: CS 17534 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 06/02/2020.

Nghĩa vụ bảo đảm: Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ hiện tại và phát sinh trong tương lai của Công ty K đối với Ngân hàng tại các Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau 03 năm kể từ thời điểm ký hợp đồng, trong đó số tiền nợ gốc không vượt quá 177.000.000.000 đồng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán các khoản nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí và các chi phí có liên quan cũng như tất cả các nghĩa vụ tài chính khác.

[8.1] Ngày 08/12/2023, Tòa án nhân dân Quận 1 đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thực tế tài sản thế chấp đối với Nhà đất tại địa chỉ số C L, khu phố A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, kết quả: 02 căn nhà 307-309 Lê Văn Q xây hợp khối, vách ngăn giữa 2 nhà được đập bỏ, hàng rào xung quanh được dựng bằng tole, gồm 01 hầm, 01 trệt, 05 lầu, công trình xây dựng chưa hoàn thiện, hiện tại để trống, riêng tầng hầm cho ông Lê Văn D1 giữ xe và trông coi tài sản, theo kết quả xác minh của Công an phường B thì có 02 nhân khẩu đang cư trú và bảo vệ giữ xe là ông Đỗ Lê H2 và bà Trần Thị H1. Tòa án đã đưa các ông, bà trên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8.2] Căn cứ vào hồ sơ thẩm định của Ngân hàng tại thời điểm thế chấp, công trình xây dựng trên đất đã tồn tại từ trước khi thế chấp “*Tài sản gắn liền với đất: Công trình nhà ở xây dựng kiên cố 01 tầng hầm + 06 tầng nổi + 01 tầng áp mái. Diện tích xây dựng: 523,4m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn: 4,338,4m<sup>2</sup>. Diện tích sàn xây dựng không phù hợp quy hoạch không được công nhận là 1.560,24m<sup>2</sup>*”, phù hợp với kết quả thẩm định thực tế của Tòa án.

[9] Ngân hàng yêu cầu trường hợp Công ty K không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đủ số nợ nêu trên thì yêu cầu phát mại các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Xét, các Hợp đồng thế chấp nêu trên được thỏa thuận, ký kết trên cơ sở tự định đoạt của những người có thẩm quyền, mục đích và nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, chứng thực và đã đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định tại các các Điều 293, 299, 320, 322 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, 8, 22, 23, 24 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về đảm bảo thực hiện nghĩa vụ; Điều 21 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của Tổ chức tín dụng, Chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng, nên có hiệu lực pháp luật. Do đó, khi bản án có hiệu lực pháp luật mà bên vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện

không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ cho vay.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 643.244.272 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu bị đơn hoàn trả.

[8] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ vào Điều 91, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010;

Căn cứ vào các Điều 463, 466, 296, 299, 322, 323, 326 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N.**

**1.1** Buộc Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N khoản tiền nợ tín dụng tính đến ngày 27/3/2024 là 535.244.272.408 đồng, cụ thể: 484.996.129.500 đồng tiền nợ gốc và 50.248.142.908 đồng tiền nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ theo danh sách liệt kê tại mục nhận định [6.3], thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 28/3/2024 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi

suất được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ theo danh sách liệt kê tại mục nhận định [6.3], nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**1.2** Sau khi Công ty Cổ phần K thanh toán toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ theo danh sách liệt kê tại mục nhận định [6.3] cho Ngân hàng N thì Ngân hàng N có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục giải chấp theo quy định của pháp luật và trả lại cho Công ty Cổ phần T1 và bà Trương Thị L bản chính giấy tờ về tài sản thế chấp đã nhận (Biên bản giao nhận ngày 25/11/2020 và ngày 11/3/2021).

**1.3** Trường hợp Công ty Cổ phần K không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản nợ gốc và nợ lãi của Hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218 ngày 18/4/2022, Phụ lục hợp đồng tín dụng số 1902-LAV-202200218/PL01 ngày 01/12/2022 và 37 Giấy nhận nợ theo danh sách liệt kê tại mục nhận định [6.3], thì Ngân hàng N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mại tài sản bảo đảm theo quy định pháp luật để thi hành án, gồm:

**1.4** Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng 62 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 131, địa chỉ: xã V, huyện T, tỉnh Bình Thuận theo các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được liệt kê danh sách tại mục nhận định [7], theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354 ngày 26/11/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902-LCL-202000354/PL01 ngày 18/4/2022 giữa Ngân hàng và Công ty TNHH T1, được công chứng tại Văn phòng C (Nay là Văn phòng C1), thành phố P, tỉnh Bình Thuận; đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 07/12/2020 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B. Các tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc không vượt quá 308.000.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp nêu trên. (Tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 63.505% số tiền nợ gốc)

**1.5** Tài sản thế chấp là Nhà đất tại địa chỉ số C L, Khu phố A, phường B, quận B, 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 CO636743, số vào sổ cấp GCN: CS17533 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 22/11/2019; Nhà đất tại địa chỉ số C L, Khu phố A, phường

B, quận B, 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 CO 636308, số vào sổ cấp GCN: CS 17534 do Sở TN&MT TP.HCM cấp ngày 05/07/2019, đăng bộ sang tên bà Trương Thị L ngày 06/02/2020 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 1902-LCL-202100064 ngày 11/03/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1902- LCL-202100064/PL01 ngày 18/4/2022 giữa Ngân hàng và bà Trương Thị L, được công chứng tại Văn phòng C2, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký giao dịch bảo đảm số 4863, 4864 ngày 12/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Các tài sản này để bảo đảm cho tổng số tiền dư nợ gốc không vượt quá 177.000.000.000 đồng; tiền nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, các phí phát sinh liên quan theo các Hợp đồng tín dụng ký trước, trong và sau 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng thế chấp nêu trên. (Tỷ lệ bảo đảm tương ứng với 36.495% số tiền nợ gốc)

2. Duy trì Quyết định khẩn cấp tạm thời số 21/2023/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2023 và Quyết định khẩn cấp tạm thời số 22/2023/QĐ-BPKCTT ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân Quận 1.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần K phải chịu 643.244.272 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngân hàng N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; hoàn trả lại cho Ngân hàng N 318.509.254 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00044546 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Riêng phần quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.



***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

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

**Nguyễn Thị Phượng**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Phượng**