

Bản án số: 04/2025/KDTM -ST

Ngày: 17 - 7 - 2025

V/v: “T/c Hợp đồng tín dụng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Thế Viễn

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Thanh Hưng
bà Lê Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: ông Phan Gia Hưng – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Cẩm Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2024/TLST-KDTM ngày 19 tháng 11 năm 2024; về tranh chấp “Hợp đồng tín dụng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 263/2025/QĐXXST-KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 256/2025/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP T; địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà T1, Số E phố L, phường C (phường T, quận H cũ), Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Lầu H, Tòa nhà T, Số B P, phường P (Phường C, quận P cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Minh P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; Người đại diện theo ủy quyền: ông Đỗ Hoài D, chức vụ: Phó Phòng phụ trách xử lý nợ trực tiếp - Trung tâm xử lý nợ 2 - Khối xử lý và thu hồi nợ - T1 (*Giấy ủy quyền số: 05/2023/UQ-TPB.HĐQT ngày 18/10/2023*); ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1991; chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ trực tiếp – Phòng xử lý nợ trực tiếp – Trung tâm Xử lý nợ 2 – Khối xử lý và thu hồi nợ - T1 (*Giấy ủy quyền số: 1248/2024/GUQ-TPB.DR ngày 10/10/2024*, (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Công ty Cổ phần N1; địa chỉ trụ sở chính: 102/21/11 L, phường T (Phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng C, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc, (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng C; địa chỉ: 102/21/11 L, phường T (Phường A, quận G cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09 tháng 10 năm 2024, bản tự khai, bản kê tính lãi, Ngân hàng TMCP T (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Công ty Cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là Công ty) đã ký kết và thực hiện với Ngân hàng Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 39/20023/HDTD/TTKD NTB ngày 22/01/2024, với nội dung thỏa thuận: Hạn mức cho vay: 40.000.000.000 đ (bốn mươi tỷ đồng); mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của khách hàng; thời hạn vay của mỗi khoản vay trong hạn mức không vượt quá 6 tháng theo từng Khế ước nhận nợ và giải ngân, được quy định cụ thể tại văn bản nhận nợ của khách hàng.

Thực hiện hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty đã ký các khế ước nhận nợ với Ngân hàng, cụ thể như sau:

1. Khế ước nhận nợ và giải ngân số: 39/2023/GNN/TTKD NTB/01 ngày 23/01/2024 với số tiền giải ngân là 9.975.000.000 đồng (chín tỷ chín trăm bảy mươi lăm triệu đồng); thời hạn cho vay là 6 tháng từ ngày 24/01/2024 đến ngày 23/07/2024; lãi suất cố định: 8,95%/năm áp dụng cho toàn bộ thời gian cho vay.

2. Khế ước nhận nợ và giải ngân số 39/2023/GNN/TTKD NTB/02 ngày 23/01/2024; số tiền giải ngân là 17.860.000,000 (mười bảy tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng); thời hạn cho vay là 6 tháng từ ngày 24/01/2024 đến ngày 23/07/2024; lãi suất cố định: 8.95%/năm áp dụng cho toàn bộ thời gian cho vay.

3. Khế ước nhận nợ và giải ngân số 39/2023/GNN/TTKD NTB/03 ngày 24/01/2024; số tiền giải ngân là 5.415.000.000 đồng (năm tỷ bốn trăm mười lăm triệu đồng); thời hạn cho vay là 6 tháng từ ngày 25/01/2024 đến ngày 24/07/2024; lãi suất cố định: 8.95%/năm áp dụng cho toàn bộ thời gian cho vay.

Sau khi giải ngân, Công ty đã thực hiện thanh toán tiền gốc và lãi hàng tháng cho Ngân hàng theo lịch trả nợ đối với khoản vay nêu trên. Cụ thể Công ty đã thanh toán cho Ngân hàng số tiền là 277.395.254 đồng nợ lãi. Tuy nhiên, từ ngày 26/4/2024 đến nay Công ty không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng tín dụng đã ký dẫn đến phát sinh nợ quá hạn.

Tính đến ngày 17/7/2025, Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 38.983.072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng.

Ngân hàng yêu cầu Tòa án buộc Công ty thanh toán cho Ngân hàng số tiền nêu trên.

Kể từ ngày 18/7/2025, Công ty còn phải thanh toán phần nợ lãi, tiền phạt chậm trả phát sinh theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và giải ngân đã ký với Ngân hàng như đã trình bày ở trên.

Kể từ ngày bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền tiến hành kê

biên và phát mại tài sản bảo đảm của các khoản vay nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Cụ thể tài sản bảo đảm là:

Quyền sử dụng đất của Bên đảm bảo cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất với các đặc điểm như sau: Thửa đất số: 11; Tờ bản đồ số: 53,P2-Q8; Địa chỉ: 2 Ấ, Phường B, Quận H, TP .; Diện tích: 356.6m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 60.8m²; Diện tích sàn: 134.2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Số tầng: 2+mái che thang; Kết cấu: Vách gạch, sàn BTCT, mái BTCT; Cấp (hạng): 2; Phần giữ nguyên hiện trạng: Diện tích xây dựng: 115.9m²; Diện tích sàn: 115.9m²; Kèm bản vẽ nghiệm thu hoàn thành công trình do công ty TNHH T2 lập ngày 25/04/2013.

Bất động sản thế chấp nêu trên có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2003 cấp cho ông Nguyễn Duy N và bà Nguyễn Thị H1, Hồ sơ gốc số: 05313/2003. Cập nhật ngày 18/5/2021 thay đổi chủ tài sản cho ông Đặng C.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ Công ty tại Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tới Tòa án để tham gia tố tụng mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Vì vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các đương sự này đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 phát biểu ý kiến:

Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ngân hàng TMCP T đã ký kết Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ, Hợp đồng thế chấp tài sản với Công ty Cổ phần N1 và ông Đặng C theo như nội dung vụ án đã trình bày là đúng quy định của pháp luật.

Yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Cổ phần N1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP T bao gồm tiền gốc và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ. Nếu Công ty Cổ phần N1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì tài sản bảo đảm được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ.

Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 22/01/2024, Ngân hàng TMCP T (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) có ký kết các hợp đồng tín dụng với Công ty Cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là Công ty) như đã nêu trên, do đó có cơ sở xác định Ngân hàng và Công ty có giao kết hợp đồng dân sự vay tài sản như quy định tại điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015. Do Công ty không trả tiền đúng hạn nên Ngân hàng khởi kiện, quan hệ tranh chấp này là tranh chấp về hợp đồng tín dụng trong hoạt động kinh doanh, thương mại theo khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Công ty có nơi trụ sở tại quận G, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tới Tòa án để lấy lời khai, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa, giấy triệu tập tham gia phiên tòa, nhưng chỉ có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tới tham gia phiên tòa, còn các đương khác không tới Tòa án để tham gia tố tụng mặc dù đã được thông báo, triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự đã được triệu tập mà không tới tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và giải ngân nêu trên và các bản sao kê của Ngân hàng đã thể hiện tính đến ngày 17/7/2025, Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 38.983.072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng. Ngân hàng yêu cầu Công ty trả số tiền còn nợ nêu trên nay như đã trình bày ở phần nội dung vụ án.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa này, xét thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng, căn cứ vào Điều 11 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN, ngày 31/12/2001 thì: *“Điều 11: Lãi suất cho vay.*

- 1. “Mức lãi suất cho vay do tổ chức tín dụng và khách hàng thỏa thuận phù hợp với quy định của Ngân hàng N2.*
- 2. Mức lãi suất áp dụng đối với khoản nợ gốc quá hạn do tổ chức tín dụng áp dụng và thỏa thuận với khách hàng trong hợp đồng tín dụng nhưng không vượt quá 150% lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn cho vay đã được ký kết hoặc điều chỉnh trong hợp đồng tín dụng.”*

Và căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *“Trường hợp có quy định khác nhau giữa luật này và các luật khác có liên quan ... thì áp dụng theo quy định của Luật này”* và theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì: *“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”, căn cứ Điều 463, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét lãi suất của Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và giải ngân mà các bên đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật, thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với việc thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông Đặng C1 để cho Công ty vay tiền đã tuân thủ đúng quy định theo Điều 317 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm; Điều 3 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ Tư pháp và Bộ T3 về hướng dẫn việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất. Việc thế chấp tài sản bảo đảm của ông Đặng C cho Ngân hàng là hoàn toàn tự nguyện, nên yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm nếu Công ty không trả được nợ của Ngân hàng là có cơ sở do đó được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa Hội đồng xét xử thống nhất:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: tính ngày 17/7/2025, Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 38.983. 072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng.

Buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tổng số tiền là 38.983. 072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng, thanh toán ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

Công ty còn phải thanh toán đầy đủ số tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và giải ngân nêu trên kể từ ngày 18/7/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Sau khi Công ty thanh toán hết số nợ trên, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho các chủ sở hữu bất động sản thế chấp các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà các chủ sở hữu đã dùng để thực hiện việc thế chấp, bao gồm: toàn bộ giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) mà bên thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp.

Nếu Công ty không thanh toán tổng số tiền như đã nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất của Bên đảm bảo cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất với các đặc điểm như sau: Thửa đất số: 11; Tờ bản đồ số: 53,P2-Q8; Địa chỉ: 2 Ấ, Phường B, Quận H, TP .; Diện tích: 356.6m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 60.8m²; Diện tích sàn: 134.2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Số tầng: 2+mái che thang; Kết cấu:

Vách gạch, sàn BTCT, mái BTCT; Cấp (hạng): 2; Phần giữ nguyên hiện trạng: Diện tích xây dựng: 115.9m²; Diện tích sàn: 115.9m²; Kèm bản vẽ nghiệm thu hoàn thành công trình do công ty TNHH T2 lập ngày 25/04/2013.

Bất động sản thế chấp nêu trên có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2003 cấp cho ông Nguyễn Duy N và bà Nguyễn Thị H1, Hồ sơ gốc số: 05313/2003. Cập nhật ngày 18/5/2021 thay đổi chủ tài sản cho ông Đặng C.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ Công ty tại Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 146.983.072 đ (một trăm bốn mươi sáu triệu chín trăm tám mươi ba ngàn không trăm bảy mươi hai đồng), nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 71.726.834 đ (bảy mươi một triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0056718, ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Về các chi phí tố tụng khác: căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đ (mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, Điều 157, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 317, Điều 318, Điều 319, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 11 của Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN, ngày 31/12/2001;

- Căn cứ vào Điều 10, Điều 11, Điều 12 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 và căn cứ vào pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: tính ngày 17/7/2025, Công ty còn nợ Ngân hàng tổng số tiền là 38.983.072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng.

Buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền tổng số tiền là 38.983.072.351 đ (ba mươi tám tỷ chín trăm tám mươi ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn ba trăm năm mươi một đồng), trong đó: dư nợ gốc là 33.250.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 1.206.465.703 đồng, nợ lãi quá hạn là 4.526.606.648 đồng, thanh toán ngay sau khi có bản án có hiệu lực của Tòa án.

Công ty còn phải thanh toán đầy đủ số tiền lãi và tiền phạt chậm trả lãi phát sinh từ Hợp đồng tín dụng, Khế ước nhận nợ và giải ngân nêu trên kể từ ngày 18/7/2025 cho đến khi thanh toán hết nợ.

Sau khi Công ty thanh toán hết số nợ trên, Ngân hàng có trách nhiệm trả lại cho các chủ sở hữu bất động sản thế chấp các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà các chủ sở hữu đã dùng để thực hiện việc thế chấp, bao gồm: toàn bộ giấy tờ gốc chứng nhận quyền sở hữu tài sản thế chấp và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) mà bên thế chấp đã giao cho bên nhận thế chấp.

Nếu Công ty không thanh toán tổng số tiền như đã nêu trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp là:

Quyền sử dụng đất của Bên đảm bảo cùng toàn bộ các quyền và lợi ích phát sinh từ quyền sử dụng đất với các đặc điểm như sau: Thửa đất số: 11; Tờ bản đồ số: 53,P2-Q8; Địa chỉ: 2 Â, Phường B, Quận H, TP .; Diện tích: 356.6m²; Hình thức sử dụng: sử dụng riêng;

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở; Diện tích xây dựng: 60.8m²; Diện tích sàn: 134.2m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng; Số tầng: 2+mái che thang; Kết cấu: Vách gạch, sàn BTCT, mái BTCT; Cấp (hạng): 2; Phần giữ nguyên hiện trạng: Diện tích xây dựng: 115.9m²; Diện tích sàn: 115.9m²; Kèm bản vẽ nghiệm thu hoàn thành công trình do công ty TNHH T2 lập ngày 25/04/2013.

Bất động sản thế chấp nêu trên có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/11/2003 cấp cho ông Nguyễn Duy N và bà Nguyễn Thị H1, Hồ sơ gốc số: 05313/2003. Cập nhật ngày 18/5/2021 thay đổi chủ tài sản cho ông Đặng C.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán/xử lý tài sản bảo đảm được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ Công ty tại Ngân hàng. Nếu số tiền thu được từ bán/xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết khoản nợ thì Công ty vẫn phải có nghĩa vụ trả hết khoản nợ cho Ngân hàng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 146.983.072 đ (một trăm bốn mươi sáu triệu chín trăm tám mươi ba ngàn không trăm bảy mươi hai đồng), nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Ngân hàng số tiền 71.726.834 đ (bảy mươi một triệu bảy trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm ba mươi bốn đồng) mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0056718, ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

Về các chi phí tố tụng khác: căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc Công ty phải trả cho Ngân hàng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.000.000 đ (mười triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

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

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

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND KV7 - TPHCM
- THA DS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Hoàng Thế Viễn