

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2025/KDTM-ST
Ngày 30-9-2025
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuyên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trịnh Văn Lực;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Việt Hà - Thư ký Nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án Nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 50/2025/TLST-KDTM ngày 20 tháng 8 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng tín dụng”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 34/2025/QĐXXST-KDTM ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP S. Địa chỉ: số B, đường N, Phường X, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên hệ: số A, đường N, khu phố Đ, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh N; chức vụ: quyền Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1981. Thường trú: số B, đường B, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2025); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH M. Địa chỉ: thửa đất số 1894, tờ bản đồ 3BA2, khu phố B, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thùy T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thùy T, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Hồ Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: khu phố G, phường G, tỉnh Tây Ninh (hiện nay đang bị tạm giam tại Trại tạm giam số 2 – Công an Thành phố H); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 7 năm 2025, lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn Ngân hàng TMCP S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP S Chi nhánh B – Phòng G (viết tắt là Ngân hàng S) cấp tín dụng cho Công ty TNHH M (viết tắt là Công ty M) theo Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021 với số tiền vay là 4.600.000.000 đồng; mục đích vay vốn là bổ sung vốn kinh doanh; thời hạn vay là 12 tháng. Tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 216, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870906, số vào sổ cấp GCN: CH01201 (CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4089/TC ngày 22/7/2019).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870907, số vào sổ cấp GCN: CH01202 (CN), do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/09/2012 cho bà Bùi Thùy T (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4089/TC ngày 22/7/2019).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CA 048011, số vào sổ CS01430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 14/8/2015, cập nhật biến động cho bà Bùi Thùy T ngày 27/12/2021 (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4683/TC ngày 19/7/2022).

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870908, số vào sổ GCN: CH01203(CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T (theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 4581/TC ngày 09/12/2021).

Việc nhận tài sản bảo đảm đã được Ngân hàng S và bên bảo đảm lập thành Hợp đồng công chứng và đăng ký biện pháp bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, Công ty M nhiều lần vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng S đã chuyển toàn bộ khoản cấp tín dụng thành nợ

quá hạn. Mặc dù Ngân hàng S thường xuyên đôn đốc, làm việc trực tiếp để yêu cầu Công ty M có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn, đồng thời Ngân hàng S cũng tạo điều kiện về mặt thời gian để ông Hồ Văn H và bà Bùi Thùy T (bên bảo đảm) chủ động xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ. Tuy nhiên, Công ty TNHH M và ông Hồ Văn H, bà Bùi Thùy T vẫn chưa thanh toán khoản nợ quá hạn/chưa xử lý tài sản bảo đảm để trả nợ cho Ngân hàng S theo quy định tại Hợp đồng tín dụng, vi phạm các điều khoản đã quy định tại Hợp đồng đã ký.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên Ngân hàng TMCP S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Buộc Công ty M trả ngay cho Ngân hàng S số tiền tính đến ngày 30/9/2025 là 4.877.366.404 đồng, trong đó: nợ gốc: 4.600.000.000 đồng; lãi trong hạn: 196.602.744 đồng; lãi quá hạn: 80.763.660 đồng. Tiền lãi phát sinh kể từ ngày 01/10/2025 cho đến khi trả dứt nợ theo mức lãi suất quy định tại hợp đồng tín dụng và các Phụ lục hợp đồng tín dụng (nếu có).

2. Trong trường hợp Công ty M không trả được nợ, Ngân hàng S được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi ngay toàn bộ tài sản bảo đảm để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo các hợp đồng tín dụng đã ký kết bao gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 216, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870906, số vào sổ cấp GCN: CH01201 (CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870907, số vào sổ cấp GCN: CH01202 (CN), do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/09/2012 cho bà Bùi Thùy T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CA 048011, số vào sổ CS01430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 14/8/2015, cập nhật biến động cho bà Bùi Thùy T ngày 27/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870908, số vào sổ GCN: CH01203(CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

- *Quá trình tiến hành tố tụng, người đại diện theo pháp luật bị đơn Công ty TNHH M là bà Bùi Thùy T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến trình bày:* Bị đơn thống nhất với toàn bộ các nội dung trình bày của đại diện nguyên đơn về hợp đồng tín dụng, hợp đồng bảo lãnh, các khế ước nhận nợ, tiền nợ gốc,

nợ lãi như nguyên đơn trình bày. Do tình hình suy thoái kinh tế toàn cầu nên Công ty gặp nhiều khó khăn và mất khả năng trả nợ cho Ngân hàng. Trước yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thì Công ty M đồng ý trả nợ cho Ngân hàng S. Đồng thời, bà T đề nghị Ngân hàng cho bà T thêm thời gian để bán tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

- *Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thùy T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến trình bày:* Trường hợp Công ty M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng S số tiền nợ vay nêu trên thì Ngân hàng S được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý, phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ vay theo quy định của Ngân hàng và pháp luật.

- *Quá trình tiến hành tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và có ý kiến trình bày:* Ông H đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng S.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định; không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng S khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với bị đơn Công ty M hiện nay có địa chỉ: thửa đất số 1894, tờ bản đồ 3BA2, khu phố B, phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16, Thành phố Hồ Chí Minh; quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-01 ngày 15/7/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-02 ngày 20/11/2023 được ký kết giữa Ngân hàng S với Công ty M thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái pháp luật,

không vi phạm đạo đức xã hội, thỏa thuận của các bên về số tiền vay, thời hạn vay, mục đích, lãi suất vay, phương thức trả nợ phù hợp với quy định của pháp luật. Thực hiện hợp đồng, Ngân hàng S đã giải ngân cho Công ty M số tiền 4.600.000.000 đồng, trong đó đã giải ngân theo Giấy nhận nợ số LD2429500303 là 730.000.000 đồng ngày 21/10/2024, Giấy nhận nợ số LD2429700159 là 700.000.000 đồng ngày 23/10/2024, Giấy nhận nợ số LD2429900117 là 707.000.000 đồng ngày 25/10/2024, Giấy nhận nợ số LD24 30300174 là 680.000.000 đồng ngày 29/10/2024, Giấy nhận nợ số LD2430500113 là 700.000.000 đồng ngày 31/10/2024, Giấy nhận nợ số LD2430600092 là 690.000.000 đồng ngày 01/11/2024 và Giấy nhận nợ số LD2431000154 là 393.000.000 đồng ngày 05/11/2024. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại các Hợp đồng tín dụng đã ký, khoản vay đã quá hạn thanh toán và chuyển thành các khoản nợ quá hạn. Xét thấy, bị đơn Công ty M đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ là vi phạm thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021 kèm các Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng và giấy nhận nợ. Vì vậy, nguyên đơn Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu thu hồi nợ trước hạn và yêu cầu bị đơn Công ty M thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-01 ngày 15/7/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-02 ngày 20/11/2023 với số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 4.877.366.404 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.600.000.000 đồng, lãi trong hạn là 196.602.744 đồng, lãi quá hạn là 80.763.660 đồng và tiền lãi quá hạn tiếp tục tính từ ngày 01/10/2025 cho đến khi thanh toán hết số nợ là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ:

[4.1] Đối với các tài sản thế chấp gồm:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 216, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870906, sổ vào sổ cấp GCN: CH01201 (CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870907, sổ vào sổ cấp GCN: CH01202 (CN), do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CA 048011, sổ vào sổ CS01430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 14/8/2015, cập nhật biến động cho bà Bùi Thùy T ngày 27/12/2021.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870908, sổ vào sổ GCN: CH01203(CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

Xét thấy, tài sản bảo đảm được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp giữa Ngân hàng S với ông Hồ Văn H và bà Bùi Thùy T (bên bảo đảm) là hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không trái đạo đức, không trái pháp luật và tuân thủ quy định về hình thức nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty M đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Ngân hàng chấm dứt cho vay, thu nợ trước hạn và Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ. Vì vậy, yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của Ngân hàng là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng nên có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Ngoài ra trên đất thế chấp còn có một số tài sản của ông Hồ Văn H và bà Bùi Thùy T nhưng không thuộc tài sản thế chấp gồm: 80 cây tràm tọa lạc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 34, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; 40 cây tràm tọa lạc tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; 01 cây điều, 01 cây tràm tọa lạc tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tất cả các tài sản này hiện nay đang do ông H và bà T quản lý, sử dụng. Xét thấy, do các tài sản này gắn liền với đất, nếu di dời sẽ không có giá trị sử dụng, vì vậy khi phát mãi tài sản thế chấp sẽ phát mãi toàn bộ số tài sản này và sẽ ưu tiên hoàn trả giá trị cho ông Hồ Văn H và bà Bùi Thùy T theo giá tại thời điểm Cơ quan thi hành án kê biên, xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty M phải trả lại cho Ngân hàng S số tiền 10.000.000 đồng.

[8] Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH M phải chịu án phí có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và các Điều 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 100, Điều 103 của Luật các tổ chức tín dụng;

- Căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

- Căn cứ Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 của Ngân hàng N1 quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng;

- Căn cứ các Điều: 317, 318, 319, 320, 323, 325 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP S đối với bị đơn Công ty TNHH M về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

1.1. Buộc Công ty TNHH M có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP S số tiền nợ gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/9/2025 là 4.877.366.404 đồng, trong đó: nợ gốc là 4.600.000.000 đồng, lãi trong hạn là 196.602.744 đồng, lãi quá hạn là 80.763.660 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-01 ngày 15/7/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-02 ngày 20/11/2023.

Kể từ ngày 01/10/2025, Công ty TNHH M còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi cho Ngân hàng TMCP S theo mức lãi suất đã thỏa thuận theo Hợp đồng tín dụng số 202025120003 ngày 09/12/2021, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-01 ngày 15/7/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 202025120003-02 ngày 20/11/2023 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

1.2. Trong trường hợp Công ty TNHH M không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ đối với khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP S được quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án phát mại các tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 216, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870906, số vào sổ cấp GCN: CH01201 (CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870907, số vào sổ cấp GCN: CH01202 (CN), do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/09/2012 cho bà Bùi Thùy T.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CA 048011, số vào sổ CS01430 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh T cấp ngày 14/8/2015, cập nhật biến động cho bà Bùi Thùy T ngày 27/12/2021.

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số: 208, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại: ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BL 870908, số vào sổ GCN: CH01203(CN) do UBND huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/9/2012 cho bà Bùi Thùy T.

1.3 Phát mãi các tài sản gắn liền với đất gồm: 80 cây tràm tọa lạc thửa đất số 216, tờ bản đồ số 34, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh); 40 cây tràm tọa lạc tại thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 34, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh); 01 cây điều, 01 cây tràm tọa lạc tại thửa đất số: 763, tờ bản đồ số 33, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (nay là phường G, tỉnh Tây Ninh). Số tiền phát mãi được từ các tài sản này được trả lại cho ông Hồ Văn H và bà Bùi Thùy T theo giá tại thời điểm Cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH M phải trả lại cho Ngân hàng TMCP S số tiền 10.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH M phải chịu 112.877.366 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP S số tiền 56.378.530 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008842 ngày 12 tháng 8 năm 2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Khu vực 16, TPHCM (01);
- Phòng THADS Khu vực 16, TPHCM (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án (02).

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

Phạm Văn Tuyên

