

Bản án số: 02/2025/KDTM-ST
Ngày: 20/6/2025
V/v tranh chấp “Hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MINH HÓA, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Đức Cảnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đinh Minh Tăng

Ông Trương Ngọc Nhân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Bá Thi - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa tham gia phiên tòa:**
Ông Phan Quang Phú - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 01/2025/TLST-KDTM ngày 15 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2025/QĐXXST-KDTM ngày 16 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ngân hàng TMCP Á; địa chỉ: số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiên P – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L, chức vụ: Phó Giám đốc phòng quản lý nợ.

Người đại diện tham gia tố tụng:

Chị Nguyễn Thị Ngọc T, nhân viên xử lý nợ (vắng mặt).

Anh Dương Đức T1, nhân viên xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số A T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

2. *Bị đơn*: Công ty TNHH T2; địa chỉ trụ sở: tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Trọng C, sinh năm 1984; chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc; địa chỉ: tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ông Đinh Trọng C, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

3.2. Bà Đinh Thị Kim D, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

3.3. Ông Đinh Hữu N, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

3.4. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1968; địa chỉ: tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

3.5. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn do chị Nguyễn Ngọc T đại diện trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP Á (sau đây gọi là Ngân hàng) và TNHH Thương mại Dịch vụ T2 (sau đây gọi là Công ty T2) đã nhiều lần ký kết hợp đồng tín dụng cho vay và các giấy nhận nợ. Đến ngày 15/11/2023, Công ty T2 tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, hợp đồng số BDN.DN.4910141123, các bên thỏa thuận ngân hàng cho công ty T2 vay 8.500.000.000 đồng, thời hạn vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ, tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày kế tiếp của ngày giải ngân; mục đích vay bổ sung vốn lưu động; phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể; biện pháp bảo đảm: thế chấp tài sản theo các hợp đồng thế chấp; lãi suất cho vay và lãi suất quá hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ; lãi suất chậm trả lãi là 10%/năm; biện pháp bảo đảm và cam kết: thế chấp tài sản đối với các thửa đất: thửa đất số 48, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Ngoài ra, ông Đinh Trọng C và bà Đinh Thị Kim D có lập văn bản cam kết trả nợ ngày 28/5/2021 với nội dung bên bảo lãnh đồng ý trả thay cho bên được cấp tín dụng các khoản nợ của bên được cấp tín dụng với A khi bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ.

Tính đến thời điểm hiện tại, giữa Ngân hàng và Công ty T2 còn tồn tại 01 hợp đồng tín dụng số BDN.DN.4910141123 ngày 15/11/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, vào ngày 05/4/2024, ngân hàng và công ty T2 đã ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung số BDN.DN.4910.141123-SĐBS01 để sửa đổi, bổ sung về điều khoản trả nợ gốc và lãi. Theo đó, khoản vay của các khế ước nhận nợ được gia hạn thời hạn trả gốc thêm 10 tháng kể từ ngày đáo hạn.

Căn cứ vào hợp đồng tín dụng số BDN.DN.4910141123 ngày 15/11/2023 ngân hàng và công ty T2 đã tiến hành giải ngân vốn vay theo 02 khế ước nhận nợ như sau:

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 01, số tài khoản vay 416631239, ngày giải ngân 15/11/2023, số tiền giải ngân 4.280.000.000 đồng; thời hạn cho vay từ ngày 16/11/2023 đến ngày 15/5/2024; lãi suất trong hạn 8.2%/năm được cố định trong vòng 6 tháng; lãi quá hạn là 150% lãi suất trong hạn;

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 02, số tài khoản vay 416640139, ngày giải ngân 15/11/2023, số tiền giải ngân 4.220.000.000 đồng thời hạn cho vay từ ngày 16/11/2023 đến ngày 15/5/2024; lãi suất trong hạn 8.2%/năm được cố định trong vòng 6 tháng; lãi quá hạn là 150% lãi suất trong hạn;

Ngân hàng đã cấp thẻ tín dụng cho công ty T2 theo giấy đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp ký ngày 15/11/2023 và bản các điều khoản điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A. Số thẻ tín dụng 422924*****3557, ngày cấp 16/01/2024, loại thẻ A visa corporate (thẻ tín dụng quốc tế); hạn mức tín dụng là 30.000.000 đồng; hiệu lực thẻ là 36 tháng (từ ngày 16/01/2024 đến 15/01/2027)

Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, phía công ty T2 đã ký kết các hợp đồng thế chấp gồm:

- Hợp đồng thế chấp số BDN.BĐDN.201.200521 ngày 28/5/2021; tài sản thế chấp là thửa đất số 48, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, các bên đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BDN.BĐDN.201.200521-SĐBS.01 ngày 15/11/2023, nội dung sửa đổi về nghĩa vụ được bảo đảm.

Ngoài ra, phía công ty T2 còn ký kết cam kết thế chấp tài sản ngày 28/5/2021.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BDN.BĐDN.150.200521 ngày 01/6/2021; tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, các bên đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BDN.BĐDN.150.200521 - SĐBS.01 ngày 15/11/2023, nội dung sửa đổi về nghĩa vụ được bảo đảm.

Ngoài ra, phía công ty T2 còn ký kết cam kết thế chấp tài sản ngày 01/6/2021.

- Hợp đồng thế chấp tài sản số BDN.BĐDN.182.200521 ngày 28/5/2021; tài sản thế chấp là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình và nhà ở riêng lẻ 01 tầng diện tích xây dựng tầng 1 là 97.5m², loại nhà ở cấp IV. Quá trình thực hiện hợp đồng thế chấp, các bên đã ký kết hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số BDN.BĐDN.182.200521 - SĐBS.01 ngày 15/11/2023, nội dung sửa đổi về nghĩa vụ được bảo đảm.

Quá trình thực hiện nghĩa vụ trả nợ, phía công ty đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng từ 05/3/2024. Đến ngày 05/9/2024 A ra thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với các khế ước nhận nợ, đồng thời ra thông báo chuyển nợ quá hạn và chấm dứt sử dụng thẻ đối với thẻ tín dụng nêu trên.

Tính đến ngày 10/4/2025, phía công ty T2 còn nợ của ngân hàng tổng số tiền là: 9.828.156.964 đồng. Cụ thể:

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 01, số tài khoản vay 416631239: là 4.926.717.751 đồng, trong đó, tiền gốc là 4.280.000.000 đồng; lãi trong hạn 216.844.735 đồng (từ ngày 05/3/2024 đến ngày 20/9/2024); lãi quá hạn 413.641.479 đồng (từ ngày 21/9/2024 đến ngày 10/4/2025); lãi phạt chậm trả lãi là 16.231.537 đồng (từ ngày 05/5/2024 đến ngày 10/4/2025).

- Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 02, số tài khoản vay 416640139: là 4.857.649.399 đồng, trong đó, tiền gốc là 4.220.000.000 đồng; lãi trong hạn 213.804.855 đồng (từ ngày 05/3/2024 đến ngày 20/9/2024); lãi quá hạn 407.842.767 đồng (từ ngày 21/9/2024 đến ngày 10/4/2025); lãi phạt chậm trả lãi là 16.001.778 đồng (từ ngày 05/5/2024 đến ngày 10/4/2025).

- Thẻ tín dụng 422924*****3557, ngày cấp 16/01/2024: số tiền nợ là 43.789.813 đồng, nợ gốc là 33.357.028 đồng; lãi quá hạn là 10.432.785 đồng.

Do phía Công ty T2 vi phạm nên ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp.

Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không ghi nhận được ý kiến.

Các đương sự khác vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Ngân hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày, tuy nhiên có thay đổi về yêu cầu khởi kiện như sau:

Do trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, phía bị đơn đã trả 01 phần nợ với số tiền 3.740.000.000 đồng, do đó, phía ngân hàng đã giải chấp 01 Hợp đồng thế chấp tài sản số BDN.BĐDN.150.200521 ngày 01/6/2021; tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Nên ngân hàng xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.740.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa đất 296.

Ngân hàng yêu cầu Công ty T2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 20/6/2025 là 5.907.711.740 đồng, gồm nợ gốc 4.792.572.028 đồng, nợ lãi 368.168.767, nợ lãi quá hạn 709.932.068 đồng, phạt chậm trả lãi 37.038.877 đồng.

Buộc Công ty T2 còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ, bản các điều khoản và điều kiện sử dụng thẻ tín dụng của A tính từ sau ngày xét xử đến ngày trả hết nợ.

Nếu Công ty T2 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: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D. Đồng thời ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo Giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 28/5/2021.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Các Điều 317, 318, 319, 320 và Điều 405 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147, 157, 158, 227, 228, 235, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của 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. Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á; buộc Công ty T2 có nghĩa vụ trả số tiền 5.907.711.740 đồng, gồm nợ gốc 4.792.572.028 đồng, nợ lãi 368.168.767, nợ lãi quá hạn 709.932.068 đồng, phạt chậm trả lãi 37.038.877 đồng cho Ngân hàng Á; đình chỉ một phần yêu cầu trả số tiền 3.740.000.000 đồng và yêu cầu xử lý tài sản thừa đất 296, tờ bản đồ số 28; Công ty T2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Công ty T2 trả nợ theo hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ mà các bên đã ký kết; chủ thể tham gia giao dịch dân sự đều có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận nên là tranh chấp kinh doanh thương mại. Đồng thời, ông Đinh Trọng C có địa chỉ tại tổ dân phố F, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình nên Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các tài sản thế chấp ngày 19/3/2025 thể hiện: đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 29 với diện tích 29,5m² tại các mốc điểm 1-6-8-7 là hiện trạng căn nhà của ông C, bà D xây dựng lên phần đất của ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Y; đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29 với diện tích 14,1m² tại các mốc điểm 3-7-8-4 là phần đất mà ông C, bà D chưa sử dụng đến, nên ông Đinh Hữu N sử dụng.

Do đó, việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị Y, ông Đinh Hữu N. Nên Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã đưa họ tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đảm bảo quyền lợi của họ. Tuy nhiên, quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và chuẩn bị xét xử, các bên không ai tranh chấp gì. Không có ý kiến đối với yêu cầu của Ngân hàng và yêu cầu gì về việc tranh chấp. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo thủ tục chung.

[1.3] Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý chính đáng. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử giải quyết vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.740.000.000 đồng và xử lý tài sản thế chấp là thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, địa chỉ tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản số BDN.BĐDN.150.200521 ngày 01/6/2021.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về tính hợp pháp của hợp đồng tín dụng số hợp đồng tín dụng số BDN.DN.4910141123 ngày 15/11/2023 được ký kết giữa Ngân hàng và Công ty T2 là loại hợp đồng theo mẫu, các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tuân thủ các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức. Do đó, căn cứ vào các Điều 405 của Bộ luật Dân

sự; các Điều 91 và 98 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 thì thỏa thuận này có giá trị pháp lý nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về nợ gốc:

Ngân hàng yêu cầu Công ty T2 trả số nợ gốc theo giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ 01, số tài khoản vay 416631239 là 4.280.000.000 đồng; theo giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ 02, số tài khoản vay 416640139 là 480.000.000 đồng. Hai giấy nhận nợ đều thể hiện thời hạn cho vay 06 tháng, từ ngày 16/11/2023 đến ngày 15/5/2024. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, khoản vay đã hết thời hạn cho vay. Do đó, phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả tiền nợ gốc là hoàn toàn phù hợp với Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

[2.3] Về nợ lãi:

Tại khoản 2 Điều 91 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Theo hợp đồng giữa Ngân hàng với Công ty T2 có điều khoản hai bên thỏa thuận nêu rõ quy định về lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn. Bên cạnh đó, đối với 02 giấy nhận nợ số 01 và 02 cũng thể hiện rõ thỏa thuận về lãi suất, trả nợ gốc, phí/phát. Do đó, việc Ngân hàng yêu cầu tính lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn, phạt chậm trả lãi là có căn cứ để chấp nhận.

Tính tới ngày 20/6/2025, Công ty T2 phải trả tiền lãi cho Ngân hàng theo thỏa thuận mức lãi suất tại Hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ lãi trong hạn là 368.168.767 đồng, lãi quá hạn là 7709.932.068 đồng, phạt chậm trả lãi là 37.038.877 đồng

[2.4] Kể từ ngày 15/5/2024 là ngày hết hạn cho vay nhưng Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng đã chuyển nợ quá hạn và yêu cầu khởi kiện thu hồi nợ.

Như vậy, căn cứ Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng tín dụng BDN.DN.4910.141123 ngày 15/11/2023, Điều 2 Giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ số 01, STK 416631239 và Điều 2 2 Giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ số 02, STK 416640139; Điều 280, khoản 1 Điều 466 của Bộ luật dân sự; Điều 91 và Điều 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm thì công ty TNHH T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 15/5/2024 nên Ngân hàng chuyển toàn bộ dư nợ gốc qua nợ quá hạn và áp dụng lãi suất nợ quá hạn đối với khoản vay của Công ty T2 theo thỏa thuận

của hai bên khi xác lập hợp đồng là phù hợp với quy định của Ngân hàng N1 về việc cho vay của các tổ chức tín dụng.

Do đó, cần buộc Công ty T2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng số tiền có thiếu tính đến ngày 20/6/2025 là 5.862.263.850 đồng, gồm nợ gốc 4.760.000.000 đồng, nợ lãi 368.168.767, nợ lãi quá hạn 697.029.260 đồng, phạt chậm trả lãi 37.038.877 đồng và phải chịu lãi suất quá hạn kể từ ngày tiếp theo là ngày 21/6/2025 cho đến khi thanh toán hết số tiền nợ cho Ngân hàng theo mức lãi suất nợ quá hạn mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

[2.5] Đối với yêu cầu trả nợ theo thẻ tín dụng đã cấp cho công ty TNHH T2, Thẻ tín dụng 422924*****3557, ngày cấp 16/01/2024. Tính đến ngày 20/6/2025, số tiền còn nợ là 45.474.890 đồng, nợ gốc là 32.572.028 đồng, lãi quá hạn là 12.902.862 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết bản các điều khoản và điều kiện thẻ tín dụng doanh nghiệp của Ngân hàng có hiệu lực từ ngày 15/11/2023 là sự tự nguyện của các bên nhằm cấp thẻ tín dụng cho doanh nghiệp đủ các điều kiện của Ngân hàng. Phía Công ty T2 vi phạm nghĩa vụ sử dụng thẻ, vi phạm nghĩa vụ trả nợ do đó Ngân hàng yêu cầu trả nợ là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận.

[2.6] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc được yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, bảo đảm quyền ưu tiên khi xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa số 48, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D.

[2.5.1] Đối với tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 48, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 484183, sổ vào sổ cấp GCN CS03053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/5/2018 đứng tên ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D. Xét thấy, hiện trạng trên đất là đất có 01 căn nhà mái tôn, vách tôn, có diện tích 239m² (23,08m x 10,38m). Tại mục 1.3 Điều 1 của hợp đồng thế chấp các bên đã thỏa thuận *“Ngoài tài sản mô tả nêu trên, TSTC (tài sản thế chấp) còn bao gồm nhưng không giới hạn toàn bộ tài sản gắn liền với đất (bao gồm tài sản hình thành trước và sau thời điểm ký hợp đồng thế chấp), tiền, tài sản hình thành hoặc phát sinh từ tài sản nêu trên, cụ thể: (i) vật phụ, (ii) hoa lợi, lợi tức, (iii) tiền, tài sản đền bù do Nhà nước thu hồi đất, trưng mua, (iv) tiền, tài sản đền bù do bên thứ ba bồi thường thiệt hại đối với tài sản, (v) số tiền được tổ chức bảo hiểm thanh toán đối với các tài sản trong trường hợp phát sinh sự kiện bảo hiểm, (vi) tiền,*

quyền tài sản, tài sản khác hình thành hoặc phát sinh từ tài sản nêu trên tại khoản 1.1 Điều này”.

Điều 3 của hợp đồng thế chấp, các bên thỏa thuận như sau:

“3.1. Toàn bộ các nghĩa vụ trả nợ của Bên được cấp tín dụng với A (gồm nợ gốc, lãi trong hạn, lãi quá hạn, phí, các khoản phải trả khác) theo các hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng hoặc cam kết bảo lãnh, kể cả trường hợp phát sinh sau thời điểm ký Hợp đồng này, và các thỏa thuận kèm theo hợp đồng cấp tín dụng, hợp đồng hoặc cam kết bảo lãnh, tất cả các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng cấp tín dụng, khế ước nhận nợ, các cam kết của Bên được cấp tín dụng khi được A cấp tín dụng dưới hình thức khác (chiết khấu, cấp thẻ tín dụng, mở L1 ...) và các thỏa thuận, cam kết khác của Bên được cấp tín dụng với A.

3.2. Nghĩa vụ thanh toán các khoản A đã ứng trước để thanh toán thay cho Bên thế chấp, Bên được cấp tín dụng các khoản chi phí phát sinh có liên quan đến việc định giá, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm, bảo hiểm, bảo vệ, bảo trì, tu sửa, quản lý TSTC (nếu có), xử lý TSTC và các chi phí khác có liên quan.

3.3. Các nghĩa vụ được bảo đảm là các nghĩa vụ của Bên được cấp tín dụng với A bao gồm cả các nghĩa vụ phát sinh trước hoặc sau thời điểm ký Hợp đồng này.

3.4. Giá trị nghĩa vụ được bảo đảm đối với các khoản nợ gốc và/hoặc số dư bảo lãnh và/hoặc số tiền cấp tín dụng (chưa kê lãi, phí, các khoản phải trả khác) tại một thời điểm không vượt quá 1.611.810.000 đồng...”

[2.5.2] Đối với tài sản thế chấp là toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 34, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ141909, số vào sổ cấp GCN CH 02611 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 05/12/2016 đứng tên ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D1. Xét thấy, hiện trạng trên đất là đất có 01 hàng rào xây tường gạch có chiều dài 20,72m. Tại Điều 1 của hợp đồng thế chấp số BDN.BĐDN.182.200521 ngày 28/5/2021 thể hiện 01 căn nhà 01 tầng, diện tích 97,5m², nhà ở cấp 4. Tuy nhiên, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì căn nhà không còn tồn tại trên thửa đất. Đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận và không có ý kiến gì, chỉ yêu cầu xử lý các tài sản còn lại trên thửa đất và thửa đất số 34 theo như thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc ký kết hợp đồng thế chấp đảm bảo đúng hình thức, được công chứng theo quy định của pháp luật và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật tại Điều 22 của 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. Do đó, các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty T2 và Ngân hàng là có hiệu lực. Các tài sản bảo đảm nhằm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của Công ty T2 đối với Ngân hàng theo như thỏa thuận tại Điều 3 của 02 hợp đồng thế chấp.

Công ty T2 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận tại các giấy nhận nợ số 01 và 02 nên phía Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ và xử lý tài sản thế chấp nhằm thực hiện các nghĩa vụ của Công ty T2 là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 295, 298, 299, 303, 319, 320 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm của nguyên đơn.

[2.6] Đối với yêu cầu buộc ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 28/5/2021.

Ngân hàng khởi kiện Công ty T3 trên các hợp đồng tín dụng, giấy nhận nợ, hợp đồng thế chấp là tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản, giấy cam kết.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông Đinh Trọng C và bà Đinh Thị Kim D không phải là chủ thể ký kết hợp đồng tín dụng, nhưng việc hai cá nhân này lập Giấy cam kết ngày 28/5/2021 với nội dung cam kết thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay cho Công ty T2 nếu công ty vi phạm nghĩa vụ, được lập thành văn bản, gửi cho Ngân hàng và không bị vô hiệu, đã hội đủ điều kiện của một hợp đồng bảo lãnh theo quy định tại Điều 335 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là sự cam kết tự nguyện, có hiệu lực ràng buộc pháp lý. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng buộc ông C, bà D liên đới trả nợ là có căn cứ pháp luật, cần được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Án phí:

[3.1] Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Ngân hàng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Công ty T2 có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nên Công ty T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng được chấp nhận nên Công ty T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do Ngân hàng đã nộp chi phí xem xét, thẩm

định tại chỗ với số tiền 7.000.000 đồng nên Công ty T2 có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng số tiền này.

[5] Lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Minh Hóa tại phiên tòa có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 91, 95 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;

Các Điều 100, 103 của Luật các tổ chức tín dụng năm 2024;

Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Các Điều 117, 274, 280, 295, 297, 298, 299, 308, 317, 318, 319, 320, 335, 405, 466, 470 của Bộ luật Dân sự;

Các Điều 30, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 7 và Điều 8 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Án lệ số 11/2017/AL về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc sở hữu của bên thế chấp;

Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á:

2.1. Buộc công ty TNHH T2 có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Á tổng số tiền tính đến ngày 20/6/2025 là 5.907.711.740 đồng (năm tỷ chín trăm linh bảy triệu bảy trăm mười một nghìn bảy trăm bốn mươi đồng) là nợ vốn và lãi của các khoản vay như sau:

2.1.1. Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 01, số tài khoản vay 416631239 nợ vốn gốc là 4.280.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 185.383.803, tiền lãi quá hạn là 392.305.973, phạt chậm trả lãi là 15.153.253đồng.

2.1.2. Đối với Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ 02, số tài khoản vay 416640139: nợ vốn gốc là 480.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là

182.784.964 đ, tiền lãi quá hạn là 304.723.233 đồng, phạt chậm trả lãi là 21.885.624 đồng.

2.1.3. Đối với thẻ tín dụng 422924*****3557, ngày cấp 16/01/2024, số tiền nợ gốc là 32.572.028 đồng, lãi quá hạn là 12.902.862 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 20/6/2025) khách hàng vay (hoặc bên phải thi hành) còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Toà án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Á đối với số tiền 3.740.000.000 và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D theo hợp đồng thế chấp tài sản số BDN.BDDN.150.200521 ngày 01/6/2021.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty TNHH T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì phía Ngân hàng TMCP Á có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại tài sản bảo đảm của khoản vay nói trên để thu hồi toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng TMCP Á, tài sản bảo đảm là:

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 48, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 484183, sổ vào sổ cấp GCN CS03053 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 28/5/2018 đứng tên ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D.

Toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số: 34, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại tổ dân phố G, thị trấn Q, huyện M, tỉnh Quảng Bình; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD141909, sổ vào sổ cấp GCN CH 02611 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 05/12/2016 đứng tên ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D1.

4. Buộc ông Đinh Trọng C, bà Đinh Thị Kim D có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo giấy cam kết về việc trả nợ lập ngày 28/5/2021.

5. Về án phí sơ thẩm kinh doanh thương mại:

Bị đơn công ty TNHH T2 phải chịu số tiền án phí là 113.907.700 đồng (một trăm mười ba triệu chín trăm linh bảy nghìn bảy trăm đồng)

Hoàn trả cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Á tạm ứng án phí đã nộp là 59.000.000 đồng (năm mươi chín triệu đồng) tại biên lai thu số 0000670 ngày 15/01/2025 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hóa, tỉnh Quảng Bình.

6. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH T2 có nghĩa vụ trả lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho Ngân hàng TMCP Á với số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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 và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Minh Hóa;
- Chi cục THADS huyện Minh Hóa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Đức Cảnh