

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11
TỈNH ANGIANG**

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

Bản án số: 111/2025/DS-ST

Ngày: 12/9/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản,
hợp đồng thế chấp tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KHU VỰC 11 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Phạm Văn Dương.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Võ Lâm Sơn và bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Nguyễn Phương Vy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11 – An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1490/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, về tranh chấp: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thế chấp tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2025/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên số 131/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2025; thông báo về việc thay đổi thời gian địa điểm mở phiên tòa số 08/TB-TA ngày 27 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD, địa chỉ: số 55 Quốc lộ 1A, thôn TH, xã HT, huyện BN, tỉnh BT do bà Trần Thị Minh T; chức vụ: giám đốc đại diện;

Đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Thanh G – giám đốc Ngân hàng phát triển thành phố Hồ Chí Minh đại diện (hợp đồng ủy quyền số 372.09/2024/HĐUQ/HDB-LĐ ngày 30/9/2024)

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: ông Huỳnh Liêm E, sinh năm 1990; địa chỉ: 100 MT, phường AH, quận NK, thành phố Cần Thơ và ông Nguyễn Trần Trung T, sinh năm 1991; địa chỉ: số 217 Lý Thái Tổ, tổ 5, khóm 7, phường ML, thành phố LX (nay là phường LX), tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 29/11/2024) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Mỹ L, sinh năm 1996, địa chỉ: ấp AT, xã HB, huyện C M (nay là xã HA), tỉnh An Giang (có mặt).

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

3.1. Giáo phận LX địa chỉ: số 80/1 BVD, Phường MX, TP. LX (nay là phường LX), An Giang; do ông Trần Văn T; chức vụ: Giám mục giáo phận LX.

Người đại diện theo ủy quyền: Linh mục Nguyễn Đức D; chức vụ: Hạt trưởng giáo Hạt CM (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1975; địa chỉ: ấp TB, xã TM huyện CM (nay là xã CLG), tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp TB, xã TM huyện C M (nay là xã CLG), tỉnh An Giang (vắng mặt);

3.4. Bà Lê Hoàng D, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp LT, xã LĐA, huyện CM (nay là xã LĐ), tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bảng tự khai và biên bản hòa giải ông Huỳnh Liêm Em đại diện Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ trình bày:

Năm 2023 bà Đỗ Thị ML có vay của Ngân Hàng HD Bank tổng số tiền vốn 3.000.000.000 đồng và có thể chấp cho Ngân hàng 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến hạn thanh toán bà L không trả cho Ngân Hàng như đã thỏa thuận nên Ngân hàng đã bán số nợ trên cho Công Ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ (Công ty). Nay ông đại diện theo ủy quyền của Công ty LĐ yêu cầu bà Đỗ Thị ML phải trả cho Công ty số tiền vay như sau:

Yêu cầu bà Đỗ Thị ML toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi, tiền chậm trả lãi và các khoản phát sinh liên quan theo Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ tạm tính đến ngày 11/9/2025 tổng số tiền là 3.765.485.510 đồng trong đó nợ gốc là 2.999.999.982 đồng, nợ lãi trong hạn 43.068.493 đồng; lãi quá hạn 722.417.035 đồng.

Yêu cầu trả tiền thế tín dụng là 314.734.956 đồng (gốc là 185.693.164 đồng, và lãi trong hạn là 48.569.761 đồng, lãi quá hạn là 80.472.031 đồng (tạm tính đến ngày 11/9/2025).

Tiếp tục tính lãi theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ và các văn bản tính dụng của khoản vay cho đến ngày bà Đỗ Thị ML thanh toán hết nợ cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ.

Kể từ ngày 12/9/2025 bà L còn phải tiếp tục chịu lãi quá hạn phát sinh theo các hợp đồng tín dụng đã ký cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ.

Trường hợp bà Đỗ Thị ML không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán khoản nợ nêu trên và lãi phát sinh, thì Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi toàn bộ nợ vay.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản bảo đảm nêu trên mà bà Đỗ Thị ML vẫn chưa trả hết nợ thì vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ còn lại cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD.

** Bị đơn bà Đỗ Thị ML trình bày:*

Thừa nhận vào năm 2023, bà có vay của Ngân hàng Phát triển thành phố Hồ Chí Minh số tiền đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Nay ngân hàng đã bán số nợ trên cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD. Nay công ty khởi kiện bà trả nợ, bà đồng ý trả cho công ty số tiền vốn và lãi như đại diện của công ty yêu cầu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

** Bà Lê Hoàng Dung trình bày:* Phần hiện nay bà Đỗ Thị ML thế chấp vay vốn Ngân hàng là của mẹ tôi sau đó mẹ bà mới sang tên lại cho em là ông Lê Hoàng Anh, do ông Lê Hoàng Anh nợ thiếu nợ nên chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị ML, sau đó bà L vay vốn Ngân hàng không có khả năng trả nợ. Nay Ngân hàng đại diện theo ủy quyền của công Ty LD yêu cầu bà L trả nợ. Phần đất bà L thế chấp vay vốn ngân hàng hiện nay bà đang ở. Nay, công ty khởi kiện bà L yêu cầu trả nợ bà không có ý kiến gì. Tuy nhiên, trên phần đất này hiện nay bà đang sinh sống trên đất do đó cho bà được quyền ưu tiên mua lại tài sản trên.

** Bà Nguyễn Thanh T ông Nguyễn Văn H trình bày:* Phần hiện nay bà L thế chấp vay vốn ngân hàng trước đây là của ông, bà đứng tên quyền sử dụng đất. Trước đây ông, bà vay vốn tại Ngân hàng HD Bank chi nhánh Long Xuyên, do đến hạn không trả được, nên ông, bà chuyển nhượng cho bà L, sau đó bà L vay vốn ngân hàng. Nay Ngân hàng đại diện theo ủy quyền của Công ty yêu cầu bà L trả nợ. Tuy nhiên, hiện nay trên phần đất bà L thế chấp hiện nay có đền Thánh Phụng, Thanh Quý của gia đình ông, bà. Nay Công Ty khởi kiện yêu cầu L yêu cầu bà L trả nợ ông, bà không có ý kiến. Tuy nhiên, phần đất bà L thế chấp trước đây là của ông bà, do đó ông bà yêu cầu được quyền ưu tiên mua lại tài sản trên.

** Ông Nguyễn Đức Dũng trình bày:* Ông được chuyển từ Nhà thờ Rạch Sâu Bình Phước Xuân về Nhà thờ CLG vào năm 2018. Trước đây có nghe nói gia đình bà Nguyễn Thanh T có hiến phần đất trên cho Giáo phận Long Xuyên và Giáo Xứ CLG. Trong quá trình về tiếp quản ông có sửa lại đền Thánh Phụng và Thánh Quý như hiện nay chi phí khoảng 900.000.000 đồng để tạo điều kiện cho giao dân sinh hoạt thuận tiện. Trường hợp sau khi xét xử thì hành án nếu bên bà T, ông H không mua thì đề nghị cho Giáo phận được quyền mua lại diện tích đất mà bà L đã thế chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến:

** Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 195, 196, 197, 198 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa:

Đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, bảo đảm các trình tự, thủ tục và quyền tranh tụng tại phiên tòa.

* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Đối với nguyên đơn: Công ty và người đại diện, từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn: Bà Đỗ Thị ML, từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Hoàng Dung, bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Đức Dũng, bà Nguyễn Thị Thanh T, (do ông Dũng đại diện), từ khi thụ lý vụ án đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

* Về đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng, Điều 49 Nghị định 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, đề xuất:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD.

- Buộc bà Đỗ Thị ML trả cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD số tiền tạm tính từ 11/9/2025 tổng số tiền là 4.080.220.466 đồng trong đó nợ gốc là 3.185.693.146 đồng, nợ lãi trong hạn 91.638.254 đồng; lãi quá hạn 802.889.066 đồng; tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi quá hạn, kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ cho Công ty.

- Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm gồm: Các quyền sử dụng đất số CN06616 ngày 09/6/2023 do Văn phòng đăng ký đất chỉ nhánh Chợ Mới cấp cho bà Đỗ Thị ML, diện tích 485,0m² và quyền sử dụng đất số CS01015 ngày 10/01/2022 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H, diện tích 852,0m² chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị ML ngày 07/6/2023.

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*: Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới (nay là xã Hội An), tỉnh An Giang; Nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà ông Nguyễn Đức Dũng có đơn xin vắng mặt, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3]. *Về nội dung*:

[3.1]. Xét thấy, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng hạn mức ngày 22/6/2023 giữa Ngân hàng với bà L được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận. Sau khi ký kết bà L được giải ngân xong với số tiền 3.000.000.000 đồng và hạn mức tín dụng thẻ là 185.693.164. Quá trình thực hiện hợp đồng, do bà L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi đối với Ngân hàng, vi phạm các cam kết thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Ngày 30/9/2024 Ngân hàng đã bán toàn bộ số nợ nêu trên của bà L cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LD nên Công ty khởi kiện yêu cầu bà L trả cho Công ty số tiền tạm tính từ ngày 11/9/2025 tổng số tiền là 4.080.220.466 đồng trong đó nợ gốc là 3.185.693.146 đồng, nợ lãi trong hạn 91.638.254 đồng; lãi quá hạn 802.889.066 đồng; tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh trên nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi quá hạn, kể từ ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ cho Ngân hàng là có cơ sở phù hợp Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2]. Ngoài ra, hợp đồng tín dụng được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Chợ Mới nên việc Công ty yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản theo hợp đồng thế chấp để thu hồi số nợ nêu trên là có căn cứ theo Điều 323 Bộ luật Dân sự và Điều 49 Nghị định 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.

[4]. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thanh T, bà Lê Hoàng Dung, Giáo phận Long Xuyên (do ông Nguyễn Đức Dũng đại diện theo ủy quyền) là những người có tài sản, sinh sống trên phần đất thế chấp, đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan trong vụ án nhưng không có ý kiến nên quyền lợi của các đương sự được giải quyết theo Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017 tại giai đoạn thi hành án.

[5]. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng (Công ty đã tạm nộp). Do yêu cầu của công ty được chấp nhận nên bà L phải có nghĩa vụ hoàn lại cho công ty số tiền trên.

[6]. Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự;

Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng;

Điều 49 Nghị định 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.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ.

Buộc bà Đỗ Thị ML có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ số tiền nợ tính đến ngày 11/9/2025 là 4.080.220.466 đồng, (trong đó nợ gốc là 3.135.693.146 đồng, lãi trong hạn là 91.638.254 đồng, lãi quá hạn 802.889.066 đồng); bà L tiếp tục chịu lãi phát sinh từ sau ngày 12/9/2025 cho đến khi thanh toán xong hợp đồng.

Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm gồm: Các quyền sử dụng đất số CN06616 ngày 09/6/2023 do Văn phòng đăng ký đất chi nhánh Chợ Mới cấp cho bà Đỗ Thị ML, diện tích 485,0m² và quyền sử dụng đất số CS01015 ngày 10/01/2022 do Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H, diện tích 852,0m² chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị ML ngày 07/6/2023.

Chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị ML có nghĩa vụ hoàn lại cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng.

Án phí DSST:

- Bà Đỗ Thị ML phải chịu là 112.080.000 (Một trăm mười hai triệu, không trăm tám mươi nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH kinh doanh thương mại LĐ số tiền tạm ứng án phí 51.094.000 (Năm mươi một triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn) đồng theo biên lai số 0023885 ngày 27/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới (nay là Phong Thi hành án khu vực 11), tỉnh An Giang.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân

tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng THADS khu vực 11;
- VKSND khu vực 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Dương