

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **61/2025/KDTM-ST**.

Ngày: 23-9-2025.

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 1 – ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Trần Ngọc Phương Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Chánh.

Bà Thiều Thị Phi Loan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Giàu – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 209/2024/TLST-KDTM ngày 23 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2025/QĐXXST-KDTM ngày 31/7/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 151/2025/QĐST-KDTM ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P2.

Địa chỉ: B N, phường B, Quận A, TP . (nay là phường S, TP .).

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1972.

Địa chỉ liên lạc: 334 P, khu phố D, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

2/ Bà Thới Nguyễn Mỹ T1, sinh năm 1991.

Địa chỉ liên lạc: B P, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

(Văn bản ủy quyền số 285/2025/UQ-TT.XLN ngày 14/4/2025).

- Bị đơn: Công ty TNHH P3.

Địa chỉ: G, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hoàng Tsản H, sinh năm 1999.

Địa chỉ: G, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2/ Bà Lê Thị T2, sinh năm 1953.

3/ Ông Hoàng Tsần Minh T3, sinh năm 2006.

4/ Bà Tsần Mỹ L, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: G, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

5/ Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1974.

6/ Bà Trương Thị X, sinh năm 1976.

7/ Ông Nguyễn Quốc Đ1, sinh năm 1999.

8/ Ông Nguyễn Quốc Đ2, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: I, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

9/ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1981.

10/ Ông Phạm Xuân P1, sinh năm 1983.

11/ Cháu Phạm Thị Quỳnh H1, sinh năm 2007.

12/ Cháu Phạm Thị Bình M, sinh năm 2012.

13/ Cháu Phạm Đức T4, sinh năm 2018.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu M, cháu T4: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1981 và ông Phạm Xuân P1, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: I, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

(Bà Phạm Thị Thanh T, ông Hoàng Tsần H có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:

Ngân hàng TMCP P2 - Chi nhánh Đ3 đã cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P3 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 25746/23MN/HĐTD ngày 25/9/2023, nội dung cụ thể: Hạn mức cho vay không vượt quá: 6.200.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng (từ ngày 25/9/2023 đến 25/9/2024); Phương thức trả nợ: Gốc trả khi đến hạn theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ, Lãi trả hàng tháng; Lãi suất vay: Được quy định theo nội dung của các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ; Mục đích vay: Bổ sung/bù đắp vốn lưu động và phát hành Upas L/C Local phục vụ hoạt động trong ngành gia công sản xuất hàng may mặc các loại.

Khoản vay được giải ngân theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ (KUNN) sau:

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 27/9/2023, số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 28/9/2023 đến 27/3/2024). Lãi suất trong hạn 11%/năm.

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 04/10/2023, số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 05/10/2023 đến 04/4/2024). Lãi suất trong hạn 09%/năm.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 36, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 458208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày 11/8/2023, đứng tên ông Hoàng Tsần H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023. Tài sản trên được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 26/9/2023.

Theo Điều 11 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023 (hợp đồng được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định), ông Hoàng Tsần H đồng ý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 4268/CT-ĐNI ngày 24/10/2023, công trình xây dựng trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 3 (có tầng lầu), 01 nhà xưởng và 02 căn nhà cấp 4 (số nhà I và 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai). Căn cứ Cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ ngày 25/9/2023, ông Hoàng Tsần H cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất gồm các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã và/hoặc chưa được công nhận quyền sở hữu (kể cả các vật phụ gắn liền với phần công trình xây dựng), các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản gắn liền với đất nêu trên.

Do đó, trường hợp Công ty TNHH P3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất trên và toàn bộ tài sản gắn liền với đất để thu hồi nợ

Mặc dù, Ngân hàng đã nhiều lần liên hệ làm việc, yêu cầu trả nợ nhưng Công ty TNHH P3 cũng như ông Hoàng Tsần H vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình, hiện toàn bộ khoản vay đã chuyển nợ quá hạn.

Do Công ty TNHH P3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi đến hạn như đã thỏa thuận trong các Hợp đồng tín dụng, các Khế ước nhận nợ mà hai bên đã ký kết, cụ thể khách hàng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền gốc cho H2 theo Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN01 đã đến hạn tất toán ngày 27/3/2024 và Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN02 đã đến hạn tất toán ngày 04/4/2024. Ngân hàng TMCP P2 khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH P3 phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số tiền (tạm tính đến hết ngày 23/9/2025) là 4.468.665.186 đồng. Cụ thể: nợ gốc 3.742.647.546 đồng; lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn 725.989.817 đồng; lãi chậm trả 27.823 đồng.

Công ty TNHH P3 phải tiếp tục trả khoản lãi phát sinh theo Hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết cho đến khi Công ty TNHH P3 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng.

Tài sản đảm bảo thi hành án là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 36, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 458208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày 11/8/2023, đứng tên ông Hoàng Tsần H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023. Tài sản trên được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 26/9/2023.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ tại Ngân hàng TMCP P2 thì Công ty TNHH P3 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP P2.

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu Công ty TNHH P3 phải thanh toán lại cho Ngân hàng TMCP P2 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng.

Ông Hoàng Tsần H là người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty TNHH P3 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Ông đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP P2. Công ty TNHH P3 T5 đồng ý thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký.

Ông xác nhận trên quyền sử dụng đất đang thế chấp có các tài sản như Ngân hàng trình bày. Trong đó 01 căn nhà cấp 3 (có tầng lầu), 01 nhà xưởng là tài sản của tôi. 02 căn nhà cấp 4 (số nhà I và 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai) không phải là tài sản do ông xây dựng.

Trường hợp bên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng thế chấp, ông đồng ý để bên Ngân hàng được quyền bán, xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 4.000.000 đồng, bị đơn đồng ý chịu.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T2, ông Hoàng Tsần Minh T3, bà Tsần Mỹ L, ông Nguyễn Quốc Đ, bà Trương Thị X, ông Nguyễn Quốc Đ1, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị P, ông Phạm Xuân P1 (bà P, ông P1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Phạm Thị Quỳnh H1, cháu Phạm Thị Bình M, cháu Phạm Đức T4): Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự trên nhưng các đương sự không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của các đương sự về việc giải quyết vụ án. Tòa án cũng không thể lấy lời khai của các đương sự trên được.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Bị đơn không thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân

hàng TMCP phát triển thành phố H, buộc Công ty TNHH P3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP phát triển thành phố P2 tổng số nợ còn thiếu (gồm nợ gốc và nợ lãi) tính đến ngày 23/9/2025 là 4.468.665.186 đồng. Cụ thể: nợ gốc 3.742.647.546 đồng; lãi trong hạn 0 đồng; lãi quá hạn 725.989.817 đồng; lãi chậm trả 27.823 đồng. Buộc Công ty TNHH P3 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất nợ quá hạn do các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng, các đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ từ ngày 23/9/2025 đến ngày Công ty TNHH P3 thanh toán dứt điểm nợ vay. Trường hợp, Công ty T6 không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P2 được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý, phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ. Nếu số tiền phát mãi tài sản thế chấp không đủ thanh toán hết khoản nợ của Công ty TNHH P3 tại H2 thì Công ty TNHH P3 vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết khoản nợ tại H2. Bị đơn phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự: Xét thấy nguyên đơn Ngân hàng TMCP P2 khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH P3 phải trả số tiền vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên căn cứ vào Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”. Căn cứ vào Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định Ngân hàng TMCP P2 là nguyên đơn, Công ty TNHH P3 là bị đơn. Ông Hoàng Tsản H, bà Lê Thị T2, ông Hoàng Tsản Minh T3, bà Tsản Mỹ L, ông Nguyễn Quốc Đ, bà Trương Thị X, ông Nguyễn Quốc Đ1, ông Nguyễn Quốc Đ2, bà Nguyễn Thị P, ông Phạm Xuân P1, cháu Phạm Thị Quỳnh H1, cháu Phạm Thị Bình M, cháu Phạm Đức T4 (bà P, ông P1 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu M, cháu T4) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty TNHH P3 có trụ sở tại phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai), căn cứ vào Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

[3] Về thủ tục tố tụng khác: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Tsản H có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã được triệu tập hợp lệ hai lần vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trong vụ án.

[4] Về nội dung:

[4.1] Về yêu cầu thanh toán tiền gốc và lãi của hợp đồng tín dụng:

Ngân hàng TMCP P2 và ông Hoàng Tsản H đều thống nhất với nhau việc Ngân hàng và Công ty TNHH P3 ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 25746/23MN/HĐTD ngày 25/9/2023; Hạn mức cho vay không vượt quá: 6.200.000.000 đồng; Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng (từ ngày 25/9/2023 đến 25/9/2024).

Khoản vay được giải ngân theo các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ (KUNN) sau:

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN01 ngày 27/9/2023, số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 28/9/2023 đến 27/3/2024). Lãi suất trong hạn 11%/năm.

+ Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số: 25746/23MN/HĐTD/KUNN02 ngày 04/10/2023, số tiền giải ngân: 2.000.000.000 đồng (thời hạn vay 06 tháng, từ 05/10/2023 đến 04/4/2024). Lãi suất trong hạn 09%/năm

Đến nay Công ty TNHH P3 vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng. Số tiền gốc và tiền lãi theo trình bày của Ngân hàng là đúng. Do đó, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng hạn mức và các Đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, giao dịch được thực hiện phù hợp các quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 116, 117, 119, 385, 401 Bộ luật dân sự 2015.

[4.2] Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, sự thừa nhận của bị đơn đã thể hiện quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TNHH P3 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH P3 phải trả số tiền gốc đã vay là phù hợp Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Theo nội dung hợp đồng tín dụng, các đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ các bên đã ký kết có nội dung thỏa thuận lãi suất, điều chỉnh lãi suất. Do đó, việc Ngân hàng áp dụng mức lãi suất và đề nghị phía bị đơn phải trả là phù hợp với quy định về lãi suất của hợp đồng tín dụng, phù hợp với khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010; Điều 7, Điều 8 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. Ngoài ra, bị đơn Công ty TNHH P3 phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng kể từ ngày 24/9/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ là có cơ sở và phù hợp với quy định tại Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010, Điều 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, nên yêu cầu về lãi suất của Ngân hàng có căn cứ chấp nhận.

[4.4] Về yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp:

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông Hoàng Tsần H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP P2 tài sản là:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 36, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 458208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày

11/8/2023, đứng tên ông Hoàng Tsần H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023. Tài sản trên được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 26/9/2023.

Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm, phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 119, 298, 317, 319 Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị định 102/2017/NĐ-CP ngày 01/9/2017 về đăng ký giao dịch bảo đảm, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng thế chấp hợp pháp, có hiệu lực.

[4.5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2025 (bút lục số 158) thể hiện: Trên quyền sử dụng đất thế chấp còn có các tài sản gồm: 01 căn nhà cấp 3 một trệt, một lầu, một hầm; 02 căn nhà cấp 4 (số nhà I, 9H), 01 nhà xưởng. Theo trình bày của ông H trên đất chỉ có ông H sinh sống.

[4.6] Theo Nội dung trả lời xác minh ngày 25/02/2025 (bút lục số 144), Công an phường H cung cấp tại địa chỉ G, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai có 04 nhân khẩu sinh sống gồm: Ông Hoàng Tsần H, bà Lê Thị T2, ông Hoàng Tsần Minh T3, bà Tsần Mỹ L.

[4.7] Theo Nội dung trả lời xác minh ngày 08/5/2025 (bút lục số 192), Công an phường H cung cấp tại địa chỉ 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai có những nhân khẩu sinh sống gồm: Ông Nguyễn Quốc Đ, bà Trương Thị X, ông Nguyễn Quốc Đ1, ông Nguyễn Quốc Đ2, sinh năm 1997. Tại địa chỉ 9H, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai có những nhân khẩu sinh sống gồm: Bà Nguyễn Thị P, ông Phạm Xuân P1, cháu Phạm Thị Quỳnh H1, cháu Phạm Thị Bình M, cháu Phạm Đức T4.

[4.8] Theo Điều 11 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023, ông Hoàng Tsần H đồng ý tài sản gắn liền với tài sản thế chấp cũng thuộc tài sản thế chấp. Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 4268/CT-ĐNI ngày 24/10/2023, công trình xây dựng trên đất bao gồm: 01 căn nhà cấp 3 (có tầng lầu), 01 nhà xưởng và 02 căn nhà cấp 4 (số nhà I và 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai). Căn cứ Cam kết thế chấp phần tài sản chưa hợp lệ ngày 25/9/2023, ông Hoàng Tsần H cam kết thế chấp toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất gồm các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và các tài sản khác gắn liền với đất đã và/hoặc chưa được công nhận quyền sở hữu (kể cả các vật phụ gắn liền với phần công trình xây dựng), các khoản hoa lợi, lợi tức phát sinh từ các tài sản gắn liền với đất nêu trên. Điều này cho thấy ông H khẳng định nhà đất trên thuộc quyền sở hữu, định đoạt của ông H và đồng ý Ngân hàng có quyền bán để xử lý nợ.

[4.9] Theo biên bản làm việc ngày 30/7/2025 (bút lục số 216-217), ông Hoàng Tsần H trình bày: “Trong đó 01 căn nhà cấp 3 (có tầng lầu), 01 nhà xưởng là tài sản của tôi. 02 căn nhà cấp 4 (số nhà I và 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai) không phải là tài sản do tôi xây dựng. Trường hợp bên Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo quy định tại hợp đồng thế chấp, tôi đồng ý để bên Ngân hàng được quyền bán, xử lý đồng thời toàn bộ tài sản trên đất và các công trình xây dựng khác gắn với tài sản thế chấp tại thời điểm xử lý”.

Tuy nhiên ông H không cung cấp được giấy tờ liên quan thể hiện nhà 9H và 9K, tổ I, khu phố A, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu của người

khác. Những người đang sinh sống tại hai căn nhà trên đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không trình bày ý kiến.

[4.10] Căn cứ khoản 1 Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Trường hợp thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất và người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tài sản được xử lý bao gồm cả tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Án lệ số 11/2017/AL có nội dung: “...Trường hợp trên đất có nhiều tài sản gắn liền với đất mà có tài sản thuộc sở hữu của người sử dụng đất, có tài sản thuộc sở hữu của người khác mà người sử dụng đất chỉ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của mình, hợp đồng thế chấp có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật...

... Trường hợp bên thế chấp và bên nhận thế chấp thỏa thuận bên nhận thế chấp được bán tài sản bảo đảm là quyền sử dụng diện tích đất mà trên đất có nhà thuộc sở hữu của người khác không phải là người sử dụng đất thì cần dành cho chủ sở hữu nhà đó được quyền ưu tiên nếu họ có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng)”. Nội dung của vụ án này phù hợp với nội dung của Án lệ số 11/2017/AL.

[4.11] Từ các căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023, ông Hoàng Tsần H chỉ thế chấp quyền sử dụng đất mà không thế chấp tài sản gắn liền với đất thì Ngân hàng TMCP P2 vẫn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 36, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất để thu hồi nợ nhưng dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó nếu họ có nhu cầu.

Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ phù hợp với thỏa thuận của Hợp đồng thế chấp và các quy định tại Điều 299, Điều 323 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 95 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 nên có cơ sở nên chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn Công ty TNHH P3 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng, bị đơn cũng đồng ý chịu chi phí này. Do Ngân hàng TMCP P2 đã nộp tạm ứng số tiền trên nên Công ty TNHH P3 có nghĩa vụ hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH P3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.468.665 đồng. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 293, 299, 317, 319, khoản 7 Điều 323 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 91, 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 (nay là các Điều 100, 103 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024);

Áp dụng Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA28 tháng 12 năm 2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm; Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 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;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng TMCP P2 đối với bị đơn Công ty TNHH P3 về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Buộc Công ty TNHH P3 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP P2 tổng số tiền (tạm tính đến hết ngày 23/9/2025) là: 4.468.665.186 đồng (Bốn tỷ, bốn trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi lăm nghìn, một trăm tám mươi sáu đồng). Cụ thể: nợ gốc 3.742.647.546 đồng (Ba tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi sáu đồng); lãi trong hạn 0 đồng (không đồng); lãi quá hạn 725.989.817 đồng (B trăm hai mươi lăm triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn, tám trăm mười bảy đồng); lãi chậm trả 27.823 đồng (Hai mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi ba đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH P3 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. 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 Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH P3 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ nhưng dành cho chủ sở hữu nhà trên đất được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu họ có nhu cầu.

Tài sản đảm bảo thi hành án là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 36, phường H, TP ., tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 458208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày 11/8/2023, đứng tên ông Hoàng Tsần H theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số: 19292/23MN/HĐBĐ ngày 25/9/2023. Tài sản trên được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ ngày 26/9/2023.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP P2 thì Công ty TNHH P3 vẫn phải tiếp tục trả hết số nợ cho Ngân hàng TMCP P2. Trường hợp phát mãi tài sản còn dư thì được trả lại cho ông Hoàng Tsần H.

Sau khi Công ty TNHH P3 hoàn tất nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng TMCP P2 có trách nhiệm trả lại ông Hoàng Tsần H bản chính giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DG 458208 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/6/2022, cập nhật thay đổi ngày 11/8/2023, đứng tên ông Hoàng Tsần H.

3. Về án phí: Công ty TNHH P3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 112.468.665 đồng (Một trăm mười hai triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm sáu mươi lăm đồng).

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP P2 số tiền 56.044.000 đồng (Năm mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005036 ngày 09 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai).

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

5. 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 Đồng Nai;
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đinh Trần Ngọc Phương Trang