

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 25/2025/KDTM-ST
Ngày 18 tháng 9 năm 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 - CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Xuân Trúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Kha

Bà Trương Ánh Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Mỹ Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2024/TLST-KDTM ngày 30 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 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Đ.

Địa chỉ: T, số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Vũ L1 – chuyên viên phòng khách hàng. Theo văn bản ủy quyền ngày 19/02/2025. (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ1.

Địa chỉ: T đường N, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm A, phường A, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo pháp luật: Bà Tô Kiều A, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Cao Thị Bé T, sinh năm 1992; CCCD số: 096192004885, cấp ngày 28/6/2021; Địa chỉ: khóm C, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Nay là khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau). Theo giấy ủy quyền ngày 06/9/2025 (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn L2. (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Kim C. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, đường L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

2. Bà Tô Thị T1, sinh năm 1976; CCCD số: 096176005298, cấp ngày 13/8/2021.

Địa chỉ: Số A N, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

3. Bà Tô Kiều A, sinh năm 1995; CCCD số: 096195002455, cấp ngày 29/7/2022.

Địa chỉ: Số A, đường N, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

Đại diện hợp pháp của bà Tô Thị T1, bà Tô Kiều A: Bà Cao Thị Bé T, sinh năm 1992; Địa chỉ: khóm C, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là khóm B, phường A, tỉnh Cà Mau). Theo giấy ủy quyền ngày 06/9/2025 và ngày 10/9/2025. (có mặt).

4. Ông Trương Tuấn C1. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, đường N, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

5. Công ty TNHH L4 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường N, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau).

Đại diện theo pháp luật: Ông Tô Văn H – chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Ngân hàng TMCP Đ (gọi tắt là Ngân hàng) và Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0020/2024/15701509/HĐTD ký ngày 21/03/2024. Hạn mức được cấp: 70.000.000.000 đồng gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Trong đó đã bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, số dư bảo lãnh, mở L3, chiết khấu của Công ty Đ1 tại Ngân hàng được chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0020/2024/15701509/HĐTD ký ngày 28/02/2023 sang. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức. Lãi suất: theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo quy định của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn áp dụng đối với nợ gốc quá hạn là: 150% lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Trường hợp lãi suất trong hạn được điều chỉnh thì lãi suất nợ quá hạn sẽ tính theo mức lãi suất trong hạn đã được điều chỉnh. Đối với tiền lãi không trả đúng hạn, Công ty Đ1 phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Dư nợ gốc và lãi vay của Công ty Đ1 tại Ngân hàng tính đến ngày 17/9/2025 là 69.918.369.968 đồng.

Trong đó: nợ gốc là 64.965.000.000 đồng, nợ lãi là 4.953.369.986 đồng (trong đó: lãi cộng dồn là 4.705.780.073 đồng, lãi phạt gốc là 220.159.446 đồng, lãi phạt lãi là 27.430.467 đồng) và lãi phát sinh cho đến khi Công ty Đ1 thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng.

Trường hợp Công ty Đ1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, đề nghị Tòa án tuyên Ngân hàng có quyền chủ động hoặc đề nghị cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý đối với tài sản bảo đảm để thi hành án các tài sản bảo đảm như sau:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 4, diện tích 184m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 617434, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03143, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 15/6/2022 đứng tên bà Tô Kiều A đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 029/2023/18804707/HĐBĐ ký ngày 15/3/2023;

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 631, tờ bản đồ số 10, diện tích 692,15m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 727641, sổ vào sổ cấp GCN: H 03113, do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 06/10/2008 đứng tên bà Tô Kiều A đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0012/2024/18804707/HĐBĐ ký ngày 26/02/2024;

Tài sản 3: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 4, diện tích 643,2m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178583, sổ vào sổ cấp GCN: CS02860, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/7/2021 đứng tên bà Tô Kiều A đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0027/2023/18804707/HĐBĐ ký ngày 09/3/2023;

Tài sản 4: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 1557, tờ bản đồ số 4, diện tích 723,8m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178584, sổ vào sổ cấp GCN: CS02861, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 23/7/2021 đứng tên bà Tô Kiều A đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0027/2023/18804707/HĐBĐ ký ngày 09/3/2023;

Tài sản 5: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6, diện tích 65,8m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180678, sổ vào sổ cấp GCN: CT07083, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế

chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 6: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6, diện tích 77,2m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180677, số vào sổ cấp GCN: CT07082, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 7: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 290, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.237,6m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180676, số vào sổ cấp GCN: CT07081, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 8: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 291, tờ bản đồ số 6, diện tích 988,3m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180675, số vào sổ cấp GCN: CT07080, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 9: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 6, diện tích 298,6m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180679, số vào sổ cấp GCN: CT07084, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 10: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 289, tờ bản đồ số 6, diện tích 563,5m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180680, số vào sổ cấp GCN: CT07085, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 11: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.812,8m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180683, số vào sổ cấp GCN: CT07088, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang

thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 12: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, diện tích 550,5m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180682, số vào sổ cấp GCN: CT07087, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022;

Tài sản 13: Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 6, diện tích 261,8m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180681, số vào sổ cấp GCN: CT07086, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 01/12/2021 đứng tên Công ty Đ1 đang thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022.

Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo nợ vay mà vẫn không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng, Công ty TNHH Đ1 vẫn tiếp tục nhận và phải có trách nhiệm trả nợ bằng nguồn khác.

*** *Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn - bà Cao Thị Bé T trình bày:*** Bị đơn thừa nhận có ký Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0020/2024/15701509/HĐTD ký ngày 21/3/2024 với Ngân hàng TMCP Đ. Hạn mức được cấp: 70.000.000.000 đồng và chuyển tiếp từ các Hợp đồng tín dụng ngắn hạn đúng như đại diện Ngân hàng trình bày và bị đơn thừa nhận tính đến ngày 17/9/2025 bị đơn còn nợ số tiền 69.918.369.968 đồng, trong đó: nợ gốc là 64.965.000.000 đồng, nợ lãi là 4.953.369.986 đồng. Nay bị đơn thống nhất thanh toán các khoản nợ trên và đồng ý tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi thanh toán toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng. Thống nhất giao tài sản bảo đảm để thi hành án gồm 13 tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và đất ở theo yêu cầu của Ngân hàng. Trường hợp sau khi phát mãi tài sản đảm bảo không đủ thanh toán toàn bộ nợ cho Ngân hàng, Công ty Đ1 vẫn tiếp tục nhận và có trách nhiệm trả nợ bằng nguồn khác.

*** *Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị T1 - bà Cao Thị Bé T trình bày:*** Xác định bà T1 là người quản lý khách sạn L5 thuộc Công ty TNHH L6, do ông Tô Văn H làm đại diện theo pháp luật. Nay Ngân hàng đề nghị phát mãi tài sản thu hồi nợ cho Ngân hàng, bà thống nhất không có ý kiến.

*** *Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Kiều A - bà Cao Thị Bé T trình bày:*** Xác định trong 13 tài sản đang thế chấp vay tiền cho Công ty Đ1 có 04 phần đất thuộc quyền sử dụng cá nhân của bà Tô Kiều A cụ thể là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 617434, số vào sổ cấp GCN: CS

03143; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành AM727641, số vào sổ cấp GCN: H 03113; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 178583, số vào sổ cấp GCN: CS02860; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DB 178584, số vào sổ cấp GCN: CS02861. Nay bà Tô Kiều A thống nhất giao các tài sản trên cho Ngân hàng để phát mãi thu hồi nợ.

*** Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 05/3/2025 ông Trần Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:** Căn nhà và đất của ông bà trên thửa đất 54, tờ bản đồ số 06 có căn nhà cấp 4 của ông bà, căn nhà và đất hiện nay thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty TNHH Đ1, ông bà chỉ đang ở tạm trên đất, khi nào Nhà nước hoặc chủ sử dụng đất cần ông bà sẽ di dời trả lại đất. Đối với căn nhà trên đất ông bà không có yêu cầu gì.

*** Đối với ông Trương Tuấn C1 và đại diện Công ty TNHH L6:** Trong quá trình giải quyết vụ án ông C1 và đại diện Công ty TNHH L6 đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng và giấy triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và cũng không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Đ.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Cà Mau phát biểu ý kiến:** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi vào phòng nghị án là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán tổng số tiền vốn gốc và lãi là 69.918.369.968 đồng, trong đó: nợ gốc là 64.965.000.000 đồng, nợ lãi là 4.953.369.986 đồng và lãi phát sinh cho đến khi bị đơn thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với nguyên đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim C có yêu cầu xin vắng mặt. Đối với ông Trương Tuấn C1 và đại diện Công ty TNHH L6 đã được Tòa án tổng đạt và triệu tập hợp lệ nhiều lần, song ông C1 và đại diện Công ty TNHH L6 vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty TNHH Đ1 phát sinh hợp đồng tín dụng với mục đích vay là bổ sung vốn lưu động kinh doanh. Trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các tổ chức có mục đích kinh doanh và có mục đích lợi nhuận nên xác định đây là vụ án tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký. Thấy rằng, hợp đồng vay được ký kết giữa Ngân hàng với Công ty Đ1 được thể hiện tại hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0020/2023/15701509/HĐTD ký ngày 28/02/2023 bao gồm các hợp đồng tín dụng ngắn hạn như sau: hợp đồng số 002.30/2024/15701509/HĐTD ngày 05/7/2024 số tiền vay là 5.970.000.000 đồng; hợp đồng số 002.31/2024/15701509/HĐTD ngày 05/7/2024 số tiền vay là 6.800.000.000 đồng; hợp đồng số 002.32/2024/15701509/HĐTD ngày 08/7/2024 số tiền vay là 8.700.000.000 đồng; hợp đồng số 002.33/2024/15701509/HĐTD ngày 08/7/2024 số tiền vay là 8.850.000.000 đồng; hợp đồng số 002.34/2024/15701509/HĐTD ngày 09/7/2024 số tiền vay là 6.800.000.000 đồng; hợp đồng số 002.35/2024/15701509/HĐTD ngày 10/7/2024 số tiền vay là 6.100.000.000 đồng; hợp đồng số 002.36/2024/15701509/HĐTD ngày 11/7/2024 số tiền vay là 6.900.000.000 đồng; hợp đồng số 002.37/2024/15701509/HĐTD ngày 05/8/2024 số tiền vay là 5.150.000.000 đồng; hợp đồng số 002.38/2024/15701509/HĐTD ngày 06/8/2024 số tiền vay là 4.630.000.000 đồng; hợp đồng số 002.39/2024/15701509/HĐTD ngày 07/8/2024 số tiền vay là 5.220.000.000 đồng. Các hợp đồng tín dụng trên được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán các khoản nợ vốn, lãi trong hạn, lãi quá hạn là phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy, Ngân hàng yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán số tiền tính đến ngày 17/9/2025 là 69.918.369.968 đồng, trong đó: nợ gốc là 64.965.000.000 đồng, nợ lãi là 4.953.369.986 đồng (trong đó: lãi cộng dồn là 4.705.780.073 đồng, lãi phạt gốc là 220.159.446 đồng, lãi phạt lãi là 27.430.467 đồng) và lãi phát sinh theo từng hợp đồng đã ký kết cho đến khi thanh toán dứt điểm khoản nợ trên là phù hợp nên được chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp gồm:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 617434 (thửa số 1082, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 727641 (thửa số 631, tờ bản đồ số 10); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178583 (thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178584 (thửa đất số 1557, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180678 (thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180677 (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180676 (thửa đất số 290, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180675 (thửa đất số 291, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180679 (thửa đất số 54, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180680 (thửa đất số 289, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180683 (thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180682 (thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180681 (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 6) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0029/2023/18804707/HĐBĐ ngày 15/3/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0027/2023/18804707/HĐBĐ ngày 09/3/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0012/2024/18804707/HĐBĐ ngày 26/02/2024; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ngày 13/01/2022, chủ sở hữu các tài sản trên là bà Tô Kiều A và Công ty TNHH Đ1.

Thấy rằng, tại các hợp đồng thế chấp bất động sản được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng với bên thế chấp là Công ty Đ1 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về thế chấp tài sản, được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng Công ty Đ1 đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, không thanh toán nợ đúng thời hạn như thỏa thuận. Ngoài ra, Công ty Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất giao tài sản cho Ngân hàng phát mãi theo quy định pháp luật nên chấp nhận yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng theo quy định tại Điều 323 Bộ luật Dân sự. Công ty TNHH Đ1 và bà Tô Kiều A có trách nhiệm giao tài sản thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp đã ký kết. Ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm di dời tài sản khỏi thửa đất số 54, tờ bản đồ số 06, thuộc khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau) nêu trên cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp Công ty Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên. Ngoài ra qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định có một số thửa đất có nhà và tài sản trên đất nên được xem xét xử lý cụ thể như sau:

- Xét thấy đối với thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 4, diện tích 184m²; thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 4, diện tích 643,2m²; thửa đất số 1557, tờ bản đồ số 4, diện tích 723,8m². Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 03 phần đất này thuộc sở hữu của bà Tô Kiều A. Tuy nhiên, hiện trạng trên đất có các căn nhà tạm do ông Trương Tuấn C1 đang quản lý. Quá trình Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận ý kiến của ông C1 như sau: ông xác định ông là người được bà Tô Kiều A giao quản lý các căn nhà. Nay Ngân hàng khởi kiện Công ty Đ1 yêu cầu thanh toán nợ thì ông có biết và thống nhất giao tài sản trên để Ngân hàng yêu cầu phát mãi thu hồi nợ nên chấp

nhận yêu cầu của Ngân hàng.

- Xét thửa đất số 631, tờ bản đồ số 10, diện tích 692,15m², tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Hiện nay trên đất có Khách sạn L5 thuộc Công ty TNHH L6 do ông Tô Văn H làm đại diện theo pháp luật nhưng phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Tô Kiều A. Theo đại diện hợp pháp của bà Tô Thị T1 xác định bà T1 là mẹ của bà Tô Kiều A, bà T1 là người quản lý trực tiếp khách sạn. Ông Tô Văn H làm đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L6 nhưng thực tế bà T1 là người quản lý trực tiếp khách sạn. Nay bà T1 thống nhất giao tài sản trên để phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng. Đối với ông Tô Văn H được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do không thể hiện ý kiến phản đối nên chấp nhận yêu cầu Ngân hàng.

- Xét phần đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 6, diện tích 298,6m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau, thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Đ1. Quá trình Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ xác định có một căn nhà tạm trên đất do ông Trần Văn L2 và bà Nguyễn Thị Kim C đang quản lý nhưng ông bà xác định chỉ ở tạm trên phần đất. Nay ông bà thống nhất giao lại cho Công ty Đ1, ông bà không tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp nên được chấp nhận.

- Xét phần đất thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.812,8m², tọa lạc tại đường L, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần đất này có 01 nhà mồ với chiều ngang 10m, chiều dài 10m. Nay Ngân hàng thống nhất sau khi phát mãi tài sản sẽ tách khuôn viên phần nhà mồ có diện tích ngang 10m, dài 10m và phần đất là lối đi chung để đi vào phần mộ là phù hợp nên được chấp nhận.

- Xét phần đất thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6, diện tích 550,5m²; Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 6, diện tích 261,8m²; Thửa đất số 289, tờ bản đồ số 6, diện tích 563,5m²; Thửa đất số 291, tờ bản đồ số 6, diện tích 988,3m². Đối với các phần đất trên là đất trống và thuộc quyền sử dụng của Công ty Đ1. Đồng thời các phần đất trên là tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ký ngày 13/01/2022 giữa Ngân hàng với Công ty Đ1. Do đó yêu cầu của Ngân hàng là phù hợp nên được chấp nhận.

- Xét phần đất thuộc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.237,6m², tọa lạc tại khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Trên đất hiện có 01 căn nhà tiền chế không có người quản lý, sử dụng. Đại diện hợp pháp của bị đơn xác định đây là tài sản do Công ty Đ1 quản lý. Do đó Ngân hàng yêu cầu được xử lý tài sản trên là phù hợp nên được chấp nhận.

[5] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn không phải chịu án phí, nguyên đơn đã dự nộp tạm ứng án phí nên được nhận lại. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch theo quy định pháp luật.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 323, 324, 357, 463, 466, 468, 500, 503 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng;
- Căn cứ vào Điều 167 Luật Đất đai;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Đ.

Buộc Công ty TNHH Đ1 thanh toán cho Ngân hàng TMCP Đ khoản vay tính đến ngày 17/9/2025 là 69.918.369.968 đồng. Trong đó: nợ gốc là 64.965.000.000 đồng, nợ lãi là 4.953.369.986 đồng và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết tính từ ngày tiếp theo của ngày 17/9/2025 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 17/9/2025, Công ty TNHH Đ1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ vốn chưa thanh toán, theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong từng hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ vốn này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng các bên có thỏa thuận về điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng TMCP Đ thì lãi suất mà Công ty TNHH Đ1 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.

Trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên thì Ngân hàng TMCP Đ có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 617434 (thửa số 1082, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AM 727641 (thửa số 631, tờ bản đồ số 10); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178583 (thửa đất số 1556, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 178584 (thửa đất số 1557, tờ bản đồ số 4); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180678 (thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180677 (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180676 (thửa đất số 290, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180675 (thửa đất số 291, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180679 (thửa đất số 54, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180680 (thửa đất số 289, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180683 (thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180682 (thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 180681 (thửa đất số 288, tờ bản đồ số 6) theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0029/2023/18804707/HĐBĐ ngày 15/3/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0027/2023/18804707/HĐBĐ ngày 09/3/2023; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0012/2024/18804707/HĐBĐ ngày 26/02/2024; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0008/2022/15701509/HĐBĐ ngày 13/01/2022, chủ sở hữu các tài sản trên là bà Tô Kiều A và Công ty TNHH Đ1 để thu hồi nợ.

- Buộc bà Tô Kiều A và Công ty TNHH Đ1, ông Trần Văn L2, bà Nguyễn Thị Kim C, Công ty TNHH L6, bà Tô Thị T1, ông Trương Tuấn C1 phải có trách nhiệm giao tài sản cho cơ quan thi hành án xử lý theo quy định trong trường hợp Công ty TNHH Đ1 không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản nợ nêu trên và Ngân hàng có yêu cầu xử lý tài sản đảm bảo

- Ngân hàng TMCP Đ phải trả cho Công ty TNHH Đ1, bà Tô Kiều A bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các hợp đồng thế chấp tài sản khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH Đ1 phải nộp là 177.918.000 (chưa nộp).

Ngân hàng TMCP Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 87.141.000 đồng theo biên lai thu số 0010047 ngày 26/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Cà Mau).

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.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trịnh Xuân T2